



PUTUSAN

Nomor : 12/ Pdt.G/2018/PN Gin

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Gianyar yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

DAVID GRAHAM KNOTT, Inggris 24-2-1952/66 th, Laki-laki, Kristen, Warganegara Inggris, Kawin, Sarjana, Pensiunan, Pasport No. 510683021 Alamat: Br. Serenity Ubud Villas, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **I KETUT SUTRESNA, S.H.**, dan **I WAYAN ARNAYA, S.H.**, Advokat / Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat / Pengacara “ **UBUD JUSTITIA LAW OFFICE** “, beralamat di Spa Hati Building, Jl. Raya Andong 14, Peliatan, Ubud, Gianyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Januari 2018 yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M e l a w a n :

DESAK NYOMAN KARMINI Perempuan, Umur 46 tahun, Hindu, Wiraswasta, Sarjana, Kawin, Warganegara Indonesia, alamat Jln Tukad Unda VIII No 2, Dusun Kerta Sari, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, yang selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;

PT BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) SRI ARTHA LESTARI yang beralamat di Jln Teuku Umar No 110 Denpasar yang selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Gianyar yang beralamat Jln. Sahadewa No 7 Komplek Civic Center – Gianyar yang selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak

dalam perkara ini;

Halaman 1 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Gin, tertanggal 25 Januari 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Gin, tertanggal 26 Januari 2018 tentang hari dan tanggal Persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 Januari 2018 yang telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 25 Januari 2018 dengan nomor register 12/Pdt.G/2018/PN Gin, pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I sekitar bulan Desember 2015 menawarkan 2 buah Villa yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar kepada PENGGUGAT. Villa yang ditawarkannya tersebut dikenal dengan nama Serenity Ubud Villas 2 dan 3 dengan keberadaan bangunan yang baru selesai kurang lebih 70 %;
2. Bahwa TERGUGAT I dalam menawarkan 2 buah Villa yaitu Villa 2 dan 3, mengaku dirinya sebagai Agent Property Bali Realtor yang beralamat di Tuban-Bali serta mempunyai Surat Kuasa untuk menjual dari Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Negara Venezuela yang bertindak selaku pemegang Hak Pakai atas Villa 2 dan 3 tersebut;
3. Bahwa Villa Serenity Ubud Villas 2 dan 3 yang ditawarkan oleh TERGUGAT I tersebut seharga Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan atas penawaran harga TERGUGAT I tersebut PENGGUGAT setuju untuk membelinya, maka pada tanggal 10 Desember 2015 PENGGUGAT selaku pembeli memberikan Dp (Down Payment) sejumlah Rp 75.000.000,-- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada TERGUGAT I selaku penjual sebagai tanda jadi atas penjualan Villa 2 dan 3, bahwa atas kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT I pembayaran Villa 2 dan 3 selanjutnya dilakukan melalui transfer lewat Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud, yaitu:
 1. Transfer I (Pertama) tertanggal 21 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 155.000.000,-- (seratus lima puluh lima juta rupiah);

Halaman 2 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



2. Transfer II (Kedua) tertanggal 28 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon cabang pembantu ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 189.000.000,-- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
3. Tranpers III (ketiga) tertanggal 29 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon cabang pembantu ubud kepada TERGUGAT 1 sejumlah Rp 1.881.000.000,-- (satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);
4. Bahwa dengan dilakukannya Transfer atas pembayaran Villas tersebut maka sebagai konfirmasi atas pembayaran Villa 2 dan 3 tersebut PENGGUGAT mengirim beberapa Email kepada TERGUGAT I bahwa PENGGUGAT telah melakukan transfer demikian juga TERGUGAT I telah menyampaikan konfirmasi kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah menerima uang pembayaran ke 2 (dua) Villa tersebut;
5. Bahwa sekitar bulan Januari 2016 PENGGUGAT mengadakan pertemuan di Notaris Dwita,S.H., dengan tujuan untuk membuat perjanjian dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT menanyakan lebih lanjut tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Villa 2 dan 3 dan oleh TERGUGAT I disampaikan Sertifikat Hak Milik masih dalam proses penyelesaian oleh Notaris, dan PENGGUGAT diberitahu oleh Notaris bahwa perjanjiannya tersebut belum sah, karena suami TERGUGAT I belum menandatangani, bahwa oleh karena belum ada kepastian tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Villa 2 dan 3 PENGGUGAT kembali menanyakan keberadaan Sertifikat aquo dan oleh TERGUGAT I dengan permintaan maaf belum bersedia memberikan sertifikat dimaksud;
6. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah membayar Lunas atas bangunan Villa 2 dan 3 maka PENGGUGAT melakukan pekerjaan perbaikan atau merenovasi atas Villa 2 dan 3 tersebut karena bangunan Villas 2 dan 3 baru selesai 70 %;
7. Bahwa sekitar tahun 2017 PENGGUGAT mendapat surat dari Kepolisian Resort Gianyar (POLRES) sebagai saksi atas laporan Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Negara Venezuela yang bertindak selaku Pemegang Hak Pakai atas Villa 2 dan 3 dengan terlapor TERGUGAT I bahwa alasan dilaporkannya TERGUGAT I karena TERGUGAT I tidak memberikan uang hasil penjualan Villa atas 2 dan 3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa alangkah kagetnya PENGGUGAT sekitar bulan September 2017 karena Villa 2 dan 3 yang dibelinya dengan membayar lunas kepada TERGUGAT I telah dipasang Papan peringatan oleh TERGUGAT II yang isinya bahwa Villa 2 dan 3 sedang dalam pengawasan Bank dan PENGGUGAT telah juga ditemukan dengan pegawai TERGUGAT II untuk memberitahukan bahwa sertifikat Villa 2 dan 3 telah ada di TERGUGAT II sebagai jaminan atas hutang TERGUGAT I sejumlah Rp 5.500.000.000, - (lima milyar lima ratus juta rupiah);
9. Bahwa diatas Villa 2 dan 3 melekat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675, Ds Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT selanjutnya menjadi **OBJEK SENGKETA**;
10. Bahwa dengan melekatnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204 /Kenderan/ 2015 tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) PENGGUGAT selaku pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa Villa 2 dan 3 tidak mengetahui obyek sengketa Villa 2 dan 3 tersebut dijadikan Anggungan/jaminan oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT II (PT Bank Artha Lestari) sebagaimana dalam harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, Ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor: 422/KP/LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), yang terdiri dari dari:
 1. SHM.No.1674, luas 407 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.4000.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);

Halaman 4 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

Disclaimer

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



2. SHM.No.1675, luas 440 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.5000.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah); yang kemudian oleh TERGUGAT II telah dipasang Hak Tanggungan (HT) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3406/2015 tertanggal 03/09/2015 dan sertifikat hak Tanggungan (SHT) No. 6357/2015 / tertanggal 28 September 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT;

Bahwa dalam Pasal 6 UU. No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT) hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (HT) ada pada pemegang hak tanggungan itu sendiri kecuali ditentukan lain dalam perjanjian Juncto Pasal 11 ayat (2) huruf g UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT) bahwa oleh karena TERGUGAT I menjual obyek Hak tanggungan kepada PENGGUGAT tanpa persetujuan dari TERGUGAT II (PT Bank Artha Lestari) yang merupakan pemegang hak tanggungan adalah suatu pelanggaran terhadap Undang-undang khususnya UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT);

Bahwa dengan melekat Hak Milik atas Villa 2 dan 3 tersebut juga melekat Hak Pakai atas nama Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Venezuela, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dalam Pasal 54 ayat (2) " Hak Pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan, yang kemudian dalam ayat (3) " **Peralihan Hak Milik** " terjadi karena:

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Penyertaan modal.
- d. Hibah dan
- e. Pewarisan

Bahwa dalam ayat (4) peralihan hak pakai sebagai dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan dan ayat (5) peralihan hak pakai karena jual beli kecuali, lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT (pejabat pembuat Akta Tanah);

Bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.13/2016 tentang: tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan atas tanah, pemilikan rumah



tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam Pasal 1 ayat (3) dalam hal orang asing membeli rumah tinggal sebagaimana pada ayat (2) huruf a diatas tanah Hak Pakai atau Hak Milik dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai atas Hak Milik dengan akta pejabat pembuat akta tanah antara orang asing selaku pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik;

Bahwa oleh karena peralihan hak pakai obyek sengketa terjadi karena jual beli sebagaimana dalam ayat (3) dan ayat (5) Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 maka peralihan Hak Pakai dibuatkan perjanjian yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah) dan oleh TERGUGAT I hal tersebut tidak dilaksanakan, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa oleh karenanya TERGUGAT I telah melanggar ketentuan hukum UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT) juncto Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia NO 13/2016 tentang: tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan atas tanah, pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia maka atas pelanggaran tersebut TERGUGAT I telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

11. Bahwa oleh karena villa 2 dan 3 telah dipasang Hak Tanggungan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3406/2015 tertanggal 03/09/2015. yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT, dimana kewajiban-kewajiban TERGUGAT I selaku Debitur belum terselesaikan, maka TERGUGAT II mengajukan permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dalam suratnya Nomor: 252/KDR/XI/2017, kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar, bahwa dalam surat tersebut juga dilengkapi dengan harga Limit terhadap tanah Villa 2 dan 3 serta daftar anggunan yang dilelang telah melakukan pemasangan papan nama yang isinya Villa 2 dan 3 menjadi pengawasan PT Bank Artha Lestari (i.c TERGUGAT II), bahwa penulisan kata-kata tersebut diatas merupakan Klausul tidak wajar dan memberatkan salah satu pihak (klausul eksemi) sebagaimana dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen yang antara lain menyatakan: Bahwa Pelaku Usaha dalam menawarkan jasa

Halaman 6 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencatumkan klausul baku pada setiap dokumen/perjanjian yang dibuat, bahwa atas perbuatan TERGUGAT II memasang papan nama adalah bertentangan dengan UU No. 8/1999 tentang perlindungan konsumen oleh karenanya perbuatan TERGUGAT II tersebut adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

12. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya mengganti kerugian yang timbul, bahwa oleh karena akibat dari keseluruhan perbuatan melawan hukum dari Para TERGUGAT, telah menyebabkan PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil dengan uraian sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil;

1. Pembayaran pembelian Villa 2 dan 3 yang pembayarannya di lakukan melalui:

- a. Down Payment (Dp) sejumlah Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- b. Transfer I (Pertama) tertanggal 21 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah);
- c. Transfer II (Kedua) tertanggal 28 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
- d. Transfer III (ketiga) tertanggal 29 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 1.881.000.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);

sehingga totalnya sebesar Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);

2. Perbaikan dan/atau renovasi Villa 2 dan 3 yang pada saat dibeli baru selesai 70 % sebesar Rp 749.259.570,- (tujuh ratus empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), terdiri dari:

Halaman 7 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



- a. Perbaikan Struktur Bangunan dan Finishing sejumlah Rp 482.000.915,- (empat ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);
- b. Furnishing (perlengkapan) sejumlah Rp 180.658.655,- (seratus delapan puluh juta enam ratus lima puluh delapan ribu enam ratus limapuluh lima rupiah);
- c. Biaya lain-lain Rp 86.600.000,- (delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah);

Sehingga jumlah Kerugian Materiil (1 + 2), sejumlah Rp 3.049.259.570,- (tiga milyar empat puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah);

2. Kerugian Immateriil:

Menjadikan pikiran yang berkepanjangan sehingga PENGGUGAT menjadi terganggu, malu dan kecewa pada relasi - relasi dan kehancuran dari mimpi untuk menempati Villa 2 dan 3 tidak dapat dioperasikan apabila dinilai dengan uang sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat sejumlah Rp 8.049.259.570,- (delapan milyar empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah).;

13. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara aquo oleh Para TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar Para TERGUGAT diwajibkan untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara a quo, terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dilaksanakannya;
14. Bahwa untuk mencegah agar tuntutan PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia serta untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan menjadikan kerugian PENGGUGAT yang lebih besar oleh karenanya SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2. (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Kardini dan pemegang hak atas tanah sebagaimana dalam SHM (sertipikat hak milik) No 1675, Ds Kenderan, kecamatan Tegallalang, surat ukur 01205 / kenderan/2015 tertanggal 27 maret 2015 dengan luas 440 M2.(empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama desak Nyoman Kardini yang



dikenal dengan nama Serenity Ubud Villas 2 dan 3 diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag);

15. Bahwa mengingat perkara ini diajukan berdasarkan fakta-fakta hukum, saksi-saksi dan bukti-bukti yang otentik, maka putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) sekalipun Para TERGUGAT melakukan verzet, banding, kasasi, dan atau menggunakan upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka PENGGUGAT mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara yang amarnya:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan hukum Jual beli Villa 2 dan 3 terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan TERGUGAT I selaku Penjual adalah Sah secara hukum;
4. Menyatakan hukum PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan hukum TERGUGAT I adalah penjual yang beritikad buruk/tidak baik;
6. Menyatakan Sertipkat Hak Tanggungan (SHT) No 3406/2015, tertanggal 03/09/2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.6357/2015, tertanggal 28 September 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT adalah tidak Sah oleh karenanya batal demi hukum;
7. Menyatakan surat pengajuan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) No. 252/KRD/XI/2017 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II adalah tidak sah sehingga batal demi hukum;
8. Menyatakan harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, Ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor: 422/KP/LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), yang terdiri dari:
 - a. SHM No 1674 luas 407 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang,



Kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.400.000.000,-
(satu milyar empat ratus juta rupiah);

b. SHM No 1675 luas 440 M2 atas nama Desak Nyoman

Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang,
Kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.500.000.000,-
(satu milyar lima ratus juta rupiah);

Dan daftar Anggunan yang dilelang adalah tidak sah

9. Menyatakan Villas 2 dan 3 yang terletak di Desa Kenderan,
Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar menjadi obyek jual beli
adalah **sah milik PENGGUGAT**;

10. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan dokumen berupa
Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1674, Desa Kenderan, Kecamatan
Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015,
tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh
meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I)
dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1675, Desa Kenderan, Kecamatan
Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015,
tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat
puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini
(TERGUGAT I) kepada PENGGUGAT dan memberikan ijin kepada
PENGGUGAT untuk menghadap PPAT (pejabat pembuat Akta
tanah) untuk membuat **Akta perjanjian Hak Pakai**;

11. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara
tunai dan seketika kepada PENGGUGAT sejumlah Rp
8.049.259.570,- (delapan milyar empat puluh sembilan juta dua
ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), dengan
perincian:

1. Kerugian Materiil:

1.1 Pembayaran pembelian Villa 2 dan 3 yang pembayarannya
di lakukan melalui:

a. Down Payment (Dp) sejumlah Rp 75.000.000,- (tujuh
puluh lima juta rupiah);

b. Transfer I (Pertama) tertanggal 21 Desember 2015
PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank
Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada
TERGUGAT I sejumlah Rp 155.000.000,- (seratus
limapuluh lima juta rupiah);



- c. Transfer II (Kedua) tertanggal 28 Desember 2015 PENGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
 - d. Transfer III (ketiga) tertanggal 29 Desember 2015 PENGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 1.881.000.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah); Sehingga totalnya sebesar Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);
1. 2. Perbaiki dan/atau renovasi Villa 2 dan 3 yang pada saat dibeli baru selesai 70 % sebesar Rp 749.259.570,- (tujuh ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), terdiri dari:
 - a. Perbaiki Struktur bangunan dan finishing sejumlah Rp 482.000.915,- (empat ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);
 - b. Furnishing (perlengkapan) sejumlah Rp 180.658.655,- (seratus delapan puluh juta enam ratus lima puluh delapan ribu enam ratus lima puluh lima rupiah);
 - c. Biaya lain-lain Rp 86.600.000,- (delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah);Sehingga jumlah kerugian materiil (1+2) sejumlah Rp 3.049.259.570,- (tiga milyar empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah);
 2. Kerugian Immateriil:

Menjadikan pikiran yang berkepanjangan sehingga PENGUGAT menjadi terganggu, malu dan kecewa pada relasi-relasi dan kehancuran dari mimpi untuk menempati Villa 2 dan 3 tidak dapat dioperasikan apabila dinilai dengan uang sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
12. Menyatakan sah berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas SHM (Sertipikat Hak Milik) No.1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2. (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini dan pemegang

Halaman 11 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah sebagaimana dalam SHM (Sertipikat Hak Milik) No 1675, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M2. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini yang dikenal dengan nama Serenity Ubud Villas 2 dan 3;

13. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,- (*dua juta lima ratus ribu rupiah*) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;
14. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para TERGUGAT;
15. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para TERGUGAT secara tanggung renteng;

Dan apabila Majelis Hakim memiliki keyakinan yang lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya yaitu HERU SOETANTO PUTRA, ST., SH., MM., MH., dan HOLLY RAYMOND SIAHAAN, SH., Advokad dan Konsultan Hukum, pada kantor hukum HSP & Co., yang beralamat di OnePM Lifestyle Building, Jl. Boulevard Garding Serpong, Kav. M5 No. 17-18, Weave Lantai 3, Tangerang, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, tertanggal 28 Pebruari 2018, serta ANNA ENDAHWATI, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum ANNA ENDAHWATI, SH., & PARTNERS, yang beralamat di Jl. Tanah Bang Permai Blok C/35, Kediri, Tabanan, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Subtitusi, yang telah didaftarkan di Kepeniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, tertanggal 13 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II hadir Kuasanya yaitu I MADE SARI, SH., MH., dan I GEDE ASTAWA., SH., Advokad yang beralamat di Jl. Gunung Tangkuban Perahu No. 54 A, Denpasar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Maret 2018, Nomor: 005/SLO/III/2018, yang telah didaftarkan di Kepeniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, tertanggal 14 Maret 2018;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat hadir Kuasanya yaitu DIMAS SETIAJI WIDODO, SH., DKK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:

Halaman 12 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

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

1027/SK.51-04/IV/2018, tertanggal 26 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, tertanggal 16 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk KHALID SOROINDA, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar, sebagai Mediator, dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Pebruari 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I tidak mengajukan jawaban:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 25 Juni 2018, yang dibacakan dipersidangan pada tanggal 25 Juni 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a qou* mengenai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat membingungkan atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);
2. Bahwa ketidakjelasan Gugatan Penggugat diantaranya adalah mengenai apa yang sesungguhnya digugat atau dituntut oleh Penggugat Apakah Penggugat menuntut Pengesahan jual beli ataukah menuntut Ganti rugi;
3. Bahwa terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum Gugatan, dimana dalam posita tidak ada dijelaskan prosedur jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku pembeli sesuai ketentuan hukum yang berlaku, lalu kenapa dalam petitumnya meminta supaya disahkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat sebagai syarat sahnya jual beli Hak Atas Tanah;
4. Bahwa sesuai aturan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi, walaupun Penggugat telah mentransfer uang kepada Tergugat I, karena untuk sahnya jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24 Tahun 1997);

Halaman 13 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

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)



5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak ada menjelaskan batas - batas obyek sengketa mengenai tanah; Berdasarkan uraian diatas mohon kiranya Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon kiranya dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini;
3. Bahwa untuk gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 4 dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut:
Bahwa apa yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya angka 1 sampai angka 4 itu adalah cerita atau ilustrasi tentang penyerahan/transfer uang oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk membeli 2 buah Villa di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar; Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015, Penggugat yang notabene Warga Negara Asing hanya boleh memiliki properti di Indonesia sebatas **Hak Pakai** saja, tidak boleh / tidak bisa mempunyai Hak Milik atas tanah / Properti di Indonesia, properti yang bisa dibeli harganya untuk di Bali minimal 5 milyar, Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016, kriteria pembeli yang beritikad baik adalah:
 - Melakukan jual beli atas objek tanah dengan tatacara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah dipersyaratkan oleh peraturan perundang - undangan yaitu Pembelian tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997);
 - Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal - hal yang berkaitan dengan objek tanah yang akan diperjual belikan mengenai status tanah objek jual beli;Bahwa semestinya Penggugat yang mengaku sebagai pembeli yang beritikad baik, harus meneliti atau memeriksa terlebih dahulu persyaratan yang diperlukan untuk sahnya jual beli tersebut; Bahwa sebagaimana uraian gugatan angka 1 sampai dengan angka 4 Penggugat tidak ada menyebutkan status tanah yang dibelinya, serta tidak



- ada menyebutkan akta jual beli sebagai dasar sahnya jual beli tanah sebagaimana dipersyaratkan oleh PP No. 24 tahun 1997;
4. Bahwa untuk posita gugatan angka 5 dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut : Bahwa dalam pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I pada bulan Januari 2016, sudah jelas bahwa Penggugat tidak ada ditunjukkan sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli, lalu apa dasarnya Penggugat membayar lunas tanah tersebut dan Notaris yang notabene sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah tidak berani membuat Akta jual beli atau perjanjian lainnya, ini artinya Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik;
 5. Bahwa untuk posita gugatan angka 6 dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut: Bahwa dalam posita angka 5 Penggugat menguraikan keterangan lisan Notaris yang mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat belum sah, ini artinya walaupun Penggugat menyatakan telah membayar lunas bukan berarti serta merta Penggugat bisa melakukan tindakan hukum lain terhadap objek jual beli tersebut, bila hal tersebut dilakukan maka segala resiko timbul harus ditanggung Penggugat sendiri;
 6. Bahwa untuk posita gugatan angka 8 dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut: Bahwa apabila Penggugat melakukan jual beli sebagaimana prosedur yang diamatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, semestinya keketatan Penggugat tidak akan terjadi, karena Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut keduanya telah dipasang Hak Tanggungan jauh sebelum ditawarkan kepada Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 1, yaitu telah dipasang Hak Tanggungan sejak tanggal 03 September 2015;
 7. Bahwa untuk posita gugatan angka 9 dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut : Bahwa Tergugat II hanya tahu bahwa diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Surat Ukur No. 01204/ Kenderan/ 2015 tanggal 27 Maret 2015, luas 407 M2 atas nama TERGUGAT III (Desak Nyoman Karmini dan SHM No. 1675, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Surat Ukur No. 01205/ Kenderan/ 2015 tanggal 27 Maret 2015, luas 440 M2 atas nama TERGUGAT III ada bangunannya (tidak tahu VILLA 2 dan 3);
 8. Bahwa untuk posita gugatan angka 10 dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut:
Bahwa selaku Pembeli yang beritikad baik Penggugat semestinya tahu hal-hal tentang objek yang dibelinya termasuk apakah sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli sedang dijaminakan atau tidak, karena sebelum

Halaman 15 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



dilakukan jual beli, pembeli harus meneliti dulu objek jual belinya dan selanjutnya membuat akta jual beli untuk dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa Hak Tanggungan adalah merupakan hak kebendaan, yang mana salah satu ciri hak kebendaan adalah hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada (Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996) "*Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada*"

Dalam penjelasan pasal 7 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, KREDITOR masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika Debitor cidera janji;

Bahwa dalam perkara a quo Tergugat I tidak pernah menjual obyek Hak Tanggungan kepada Penggugat, buktinya hingga saat ini obyek Hak Tanggungan masih atas nama Tergugat I;

Bahwa untuk sahnya jual beli Obyek Hak Tanggungan harus dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Lelang (dalam perkara a quo tidak ada akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat I)

Bahwa Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

9. Bahwa untuk posita gugatan angka 11 dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut: Bahwa Penggugat telah salah menafsirkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UU. No. 18 Tahun 1999 dalam perkara a quo tentang pemasangan papan yang isinya Villa 2 dan 3 menjadi pengawasan PT. Bank Artha Lestari;

Bahwa pemasangan tulisan tersebut pada obyek hak tanggungan bertujuan untuk menghindari kerugian pada pihak lain oleh ulah pemilik obyek hak Tanggungan;

10. Bahwa untuk posita gugatan angka 12 dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut: Bahwa dalam perkara a quo yang melakukan perbuatan melanggar / melawan hukum adalah Penggugat sendiri yaitu:

- Penggugat yang nota bene warga negara asing tidak boleh memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, hanya bisa hak pakai, dengan harga properti untuk satu unit bali diatas 5 milyar, yang digunakan untuk tempat tinggal (melanggar PP No. 103 tahun 2015);

- Penggugat membeli properti tanpa akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (melanggar PP No. 24 tahun 1997);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;
- Bahwa kerugian yang diderita Penggugat adalah akibat perbuatan Penggugat sendiri tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku di Indonesia khususnya peraturan kepemilikan properti oleh orang asing (PP No. 103 tahun 2015) dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak tuntutan Ganti Kerugian Penggugat terhadap Para Tergugat;
- 11. Bahwa uang paksa (Dwangsom) yang dituntut Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan patut untuk dikesampingkan;
- 12. Bahwa oleh karena obyek sengketa telah dipasang Hak Tanggungan oleh Tergugat II, dan Hak tanggungan tersebut akan mengikuti ditangan siapa pun obyek hak tanggungan berada, maka Tergugat II mohon Majelis Hakim untuk tidak meletakkan sita jaminan atas obyek Hak Tanggungan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan atau dalil-dalil tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar untuk memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklard**);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 23 Juli 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa yang dapat memiliki tanah dengan **Hak Milik** di Indonesia hanyalah Warga Negara Indonesia (WNI) sesuai dengan ketentuan pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 yang berbunyi "Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik";

Halaman 17 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



3. Bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai Hak Pakai Atas Tanah. (berdasarkan pasal 42 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria **Juncto** pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah);
4. Bahwa berdasarkan pasal 44 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi: "Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden";
5. Bahwa kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;
6. Bahwa yang dimaksud Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. (berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia **Juncto** pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia);
7. Bahwa Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. (berdasarkan pasal 2 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang

Halaman 18 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



- Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia **Juncto** pasal 3 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia);
8. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menjelaskan apakah Penggugat merupakan Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan memiliki izin tinggal di Indonesia, sehingga tidak jelas apakah Penggugat memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatannya dalam perkara Aquo. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklart*);
 9. Bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing adalah Rumah Tunggal dan Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun. (berdasarkan pasal 4 huruf a dan b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia **Juncto** pasal 4 huruf a dan b Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia);
 10. Bahwa yang dimaksud dengan Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling. (berdasarkan pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia **Juncto** pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia);
 11. Bahwa yang dimaksud dengan Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan

Halaman 19 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



umum. (berdasarkan pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia **Juncto** pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia);

12. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan apakah obyek sengketa dalam perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan yang di atasnya berdiri Villa Serenity Ubud Villas 2 dan 3 termasuk Rumah Tunggal atau Sarusun. Sehingga mengakibatkan obyek Gugatan Penggugat menjadi kabur alias tidak jelas. Apakah obyek sengketa termasuk obyek yang dapat dimiliki oleh Orang Asing;
13. Bahwa berdasarkan data yang ada dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan tidak pernah ada Sertipikat Hak Pakai atas nama Mauro De Prisco De Nisco diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan;
14. Bahwa tidak benar apa yang Penggugat dalilkan dalam poin 7 dan poin 10 Gugatannya yang menyatakan bahwa diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan terdapat Sertipikat Hak Pakai atas nama Mauro De Prisco De Nisco. Sehingga menjadi kabur alias tidak jelas, sertipikat mana yang mau Penggugat Gugat. Apakah Sertipikat Hak Milik Tergugat I atau Sertipikat Hak Pakai atas nama Mauro De Prisco De Nisco;
15. Bahwa berdasarkan yurisprudensi:
 - Putusan MA No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Kalau objek Gugatan tidak jelas, maka Gugatan tidak dapat diterima";
 - Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, Gugatan tidak dapat diterima";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan Gugatan tidak dapat diterima”;
- 16. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci mengenai batas-batas obyek sengketa. Sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur (**Obscur Libel**);
- 17. Bahwa memperhatikan Penggugat tidak memiliki legal standing yang jelas untuk mengajukan Gugatan dan tidak jelasnya obyek sengketa sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur (**Obscur Libel**). Maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklart**);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil dari Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
3. Bahwa Orang Asing beserta keluarganya hanya dapat memiliki 1 bidang tanah saja dengan luas maksimal sebesar 2000 M² dengan harga minimal (3 Milyar Rupiah untuk Rumah Tunggal dan 2 Milyar Rupiah untuk Sarusun di wilayah Bali) yang tercantum dalam lampiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. (berdasarkan pasal 5 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia beserta lampirannya);
4. Bahwa status Villa Serenity Ubud Villas 2 dan 3 didalam Gugatan Penggugat adalah tidak jelas apakah termasuk Rumah Tunggal ataukah Sarusun;
5. Bahwa dengan status yang tidak jelas ini maka dapat disimpulkan bahwa Villa Serenity Ubud Villas 2 dan 3 bukanlah termasuk obyek yang dapat dimiliki Orang Asing, yaitu Rumah Tunggal atau Sarusun;

Halaman 21 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



6. Bahwa berdasarkan poin 2 dalil Gugatan Penggugat, Penggugat membeli 2 bidang tanah seharga Rp. 2.300.000.000,00. Bahwa jual beli tersebut melanggar ketentuan yang ada dalam pasal 5 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia beserta lampirannya;
7. Bahwa karena jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I telah melanggar ketentuan pasal 5 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia beserta lampirannya. Maka dapat dinyatakan jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
8. Bahwa memperhatikan ketentuan pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 yang berbunyi "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali";
9. Bahwa dikarenakan Villa Serenity Ubud Villas 2 dan 3 bukanlah termasuk obyek yang dapat dimiliki Orang Asing, yaitu Rumah Tunggal atau Sarusun. Maka jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I telah melanggar ketentuan yang ada pada pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 **Juncto** pasal 5 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah

Halaman 22 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia beserta lampirannya. Dan dapat dikatakan jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I adalah **Batal Demi Hukum**;
11. Bahwa dikarenakan jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I melanggar ketentuan pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960, Maka Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan menjadi **tanah Negara**;
12. Bahwa dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan menjadi **tanah Negara**. Sudah sepatutnya Pihak-Pihak (Tergugat I maupun Tergugat II) yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan kepada Turut Tergugat;
13. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat tidak menanggapi karena haknya merupakan dalil-dalil dari Gugatan Penggugat serta tidak ada Relevansinya dengan Turut Tergugat;
14. Berdasarkan alasan dan hal yang diuraikan diatas kami Turut Tergugat, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat tidak memiliki legal standing dalam Gugatannya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat kabur (**Obscuur Libel**);
- Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklart**);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat 1 adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

Halaman 23 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



3. Menyatakan jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat 1 adalah **Batal Demi Hukum**;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan menjadi **tanah Negara**;
5. Memerintahkan Pihak-Pihak (Tergugat I maupun Tergugat II) yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1674/Desa Kenderan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Desa Kenderan kepada Turut Tergugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo at bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara tertulis masing-masing tertanggal 30 Juli 2018, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 6 Agustus 2018, yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawabannya (bantahannya);

Menimbang, bahwa walaupun dipersidangan Tergugat I tidak mengajukan Jawaban, namun Ternyata Tergugat I dipersidangan mengajukan Duplik tertanggal 6 Agustus 2018, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka berpedoman pada Pasal 283 R.Bg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 272 / K / Sip / 1973 tanggal 27 November 1975, maka beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, di depan Persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 26 (dua puluh enam) lembar yang diberi tanda **P-1 s/d P-26** yaitu;

1. Foto Copy, Salinan Akta Kuasa Nomor 80 Tanggal 09 Maret 2013 antara Mauro De Prisco, Nunzio Marinucci dengan Desak Nyoman Karmini, yang diberi tanda P-1;



2. Foto Copy, Salinan Akta Kuasa Nomor 80 Tanggal 9 Maret 2013 antara Mauro De Prisco, Nunzio Marinucci dengan Desak Nyoman Karmini, yang diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Print out Email dari Penggugat (David Graham Knott) kepada Tergugat I (Desak Nyoman Karmini) tentang Persyaratan dan ketentuan pembayaran Villa 2 dan 3 Desa Kenderan, yang diberi tanda P-3;
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran Dp (uang muka pembelian Villa 2 dan villa 3 desa kenderan sejumlah Rp.75.000.000,-- dari sejumlah Rp 2.300.000,-- yang diterima oleh Desak Nyoman Karmini pada tanggal 10 Desember 2015, yang diberi tanda P-4;
5. Foto Copy Prin Out transfer Internet dari Penggugat (David Graham Knott) yang diterima oleh Tergugat I (Desak nyoman Karmini) yang menguraikan bahwa Penggugat telah mengirim kekurangan pembayaran atas pembelian Villa 2 dan 3 sejumlah Rp.155.000.000,-- (seratus lima puluh lima juta rupiah), yang diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Prin Out transfer internet dari penggugat (David Graham Knott) yang diterima oleh Tergugat I (Desak nyoman Karmini) yang menguraikan bahwa Penggugat telah mengirim kekurangan pembayaran atas pembelian Villa 2 dan 3 sejumlah Rp 189.000.000,-- (seratus delapan puluh Sembilan juta rupiah), yang diberi tanda P-6;
7. Foto Copy Konfirmasi Transaksi dari David Graham Knott (Penggugat) kepada Desak Nyoman Karmini (Tergugat I) sejumlah Rp 1.881.000.000,--(satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah) atas kekurangan pembelian Villa 2 dan 3, yang diberi tanda P-7;
8. Foto Copy Laporan mutasi harian dari bank Danamon atas pembayaran Villa 2 dan 3 yaitu:
 - 10 Desember 2015 sejumlah Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - 21 Desember 2015 sejumlah Rp 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah);
 - 28 Desember 2015 sejumlah Rp 189.000.000,- (seratus delapan puluh Sembilan juta rupiah);
 - 29 Desember 2015 sejumlah Rp. 1.881.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh satu juta rupiah); yang diberi tanda P-8;
9. Foto Copy Salinan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 100 tanggal 29 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita,SH antara Dewa Ayu Eka Rosmalasari selaku Pihak Pertama dengan Mauro De Prisco



- dan Nunzio Marinucci selaku pihak kedua atas 3 Kavling tanah dengan SHM No 353/Desa Kenderan, yang di beri tanda P-9;
10. Foto Copy Salinan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 tanggal 29 juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita,SH antara Dewa Ayu Eka Rosmalasari selaku Pihak Pertama dengan Mauro De Prisco dan Nunzio Marinucci selaku pihak kedua atas 3 Kavling tanah dengan SHM No 353/Desa Kenderan, yang diberi tanda P-10;
 11. Foto Copy Harga Limit yang dibuat oleh Tergugat II (PT BPR Lestari) yang disampaikan kepada Tergugat I sejumlah Rp 2.900.000.000,-- (dua milyar Sembilan ratus juta rupiah), yang diberi tanda P-11;
 12. Foto Copy dari Foto Copy Pemberitahuan Pelaksanaan lelang dari Tergugat II (BPR Lestari) No 258 / KRD / I / 2018 yang pelaksanaan lelangnya pada Jumat 09 Maret 2018, lalu di beri tanda P-12;
 13. Foto Copy dari Foto Copy Permohonan Penetapan Jadwal lelang Eksekusi Hak Tanggungan No 252 / KRD / XI / 2017 tertanggal 16 Nopember 2017 dari Tergugat II (BPR Lestari) yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang diberi tanda P-13;
 14. Foto Copy Surat Panggilan sebagai saksi dengan Nomor S.Pgl / 261 / VII / 2017 / Reskrim tertanggal 18 Juli 2018 Resort Gianyar, yang diberi tanda P-14;
 15. Foto Copy dari Foto Copy Pasport No 510683921 atas nama David Graham Knott, lahir British citizen, 24 Februari 1952, yang diberi tanda P-15;
 16. Foto Copy pemberitahuan property ini adalah dalam Pengawasan Bank PT BPR Sri Arta Lestari, yang di beri tanda P-16;
 17. Foto Copy pemberitahuan property ini adalah dalam Pengawasan Bank PT BPR Sri Arta Lestari, yang diberi tanda P-17;
 18. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.gir tanggal 3 Juli 2013 antara Mauro De Prisco dk selalu Penggugat melawan Jaime Deu Subirana Selaku Tergugat, yang diberi tanda P-18;
 19. Foto Copy, Don Payment (DP) pembayaran Proyek renopasi Villa 2 dan 3 kenderan-Tegalalang, yang diberi tanda P-19;
 20. Foto Copy, Kwitansi No.16/KWT/WB-DGK/II/2016, sejumlah Rp. 39.111.200, (tiga puluh sembilan seratus sebelas ribu dua ratus rupiah), tertanggal 16 Januari 2016, yang diberi tanda P-20;
 21. Foto Copy, Kwitansi No 1/KWT/2016/FEB sejumlah Rp. 9.125.000,- (sembilan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), tertanggal 26 Februari 2016, yang diberi tanda P-21;

Halaman 26 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto Copy, Kwitansi No 13/KWT/WB-DG/II/2016 sejumlah Rp. 52.148.000,- (lima puluh dua juta seratus empat puluh delapan ribu rupiah), tertanggal 13 Februari 2016, yang diberi tanda P-22;
23. Foto Copy, Kwitansi No 27/KWT/WB-DGK/II/2016 sejumlah Rp. 41.511.000,- (empat puluh satu juta lima ratus sebelas ribu rupiah), tertanggal 27 Februari 2016, yang diberi tanda P-23;
24. Foto Copy, Rekapitulasi Pekerjaan Vill 2 dan Villa 3 Desa Kenderan-Tegalalang sejumlah Rp. 117.227.577,- (seratus tujuh belas juta duaratus duapuluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah), yang diberi tanda P-24;
25. Foto Copy, Rekapitulasi Pekerjaan renopasi Villa 2 dan Vill 3 Desa Kenderan-Tegalalang sejumlah Rp. 17.326.708,- (tujuh belas juta tiga ratus tiga puluh dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan rupiah), yang diberi tanda P-25;
26. Foto Copy, Invoice Finising (perlengkapan) Villa kenderan Villa 2 dan 3), yang beri tanda P-26;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan Majelis Hakim, telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P.11, P.12, P.13, P.15, P.16 dan P.17, tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, di depan Persidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi, yang pada pokoknya keterangannya adalah sebagai berikut:

I DEWA NYOMAN GDE SURYADARMA:

- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli Villa antara Penggugat dengan Tergugat I, yang berlokasi di Banjar Delod Kumbang, Desa Kenderan, Tegalalang Gianyar, sekitar tahun 2015, dimana sepengetahuan saksi tanah dan Villa tersebut merupakan milik Tergugat I;
- Bahwa dilokasi tersebut terdapat 4 (empat) Villa, dimana saksi bekerja di Villa 1 (satu) dan 4 (empat), sedangkan Villa 1 (satu) dan 2 (dua) belum selesai;
- Bahwa saat terjadi proses tawar menawar saksi ikut menyaksikan, dan harga yang disepakati kalau tidak salah sekitar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Halaman 27 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah jual beli Terjadi, Penggugat sudah tidak melibatkan saksi lagi;
- Bahwa pada saat itu Villa yang dijual oleh Tergugat I Kondisi bangunanya baru selesai 70% dan dalam keadaan yang tidak bagus;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik Villa sebelumnya adalah Mauro De Prisco;
- Bahwa Penggugat juga pernah meminta bantuan kepada saksi untuk mencari pekerja untuk dipekerjakan di Villa tersebut, dan kemudian saksi mendapatkan tenaga tukang yang bernama I Nyoman ardana dan Dewa Juli;
- Bahwa I Nyoman Ardana mengerjakan kayu yang berada dekat kolam renang, instalasi listrik untuk taman dan juga untuk kolam renang, sedangkan Dewa Juli mengerjakan penguatan bangunan karena kondisi Villa tersebut retak;
- Bahwa saksi pernah menerima surat dari BPR lestari tentang lelang yang akan diadakan untuk Villa tersebut, karena Vila tersebut dalam kondisi kosong, sehingga surat tersebut dititipkan kepada saksi, karena saksi tinggal berdekatan dengan lokasi Villa;
- Bahwa saksi mengetahui pengisian barang-barang di Villa tersebut, yang diisi oleh Penggugat, karna saksi diminta oleh Penggugat untuk mengawasi;
- Bahwa benar ada surat pemanggilan dari kepolisian yang disampaikan kerumah saksi (bukti surat P-14), yang pada pokoknya panggilan tersebut tentang adanya laporan penggelapan Tergugat I, dimana uang yang dibayarkan oleh Penggugat tidak diterima oleh Mauro De Prisco;
- Bahwa sepengetahuan saksi hak pakai dipegang oleh Mauro De Prisco, kemudian Tergugat I diberikan kuasa untuk menjualnya kepada Penggugat, sedangkan sebagai pemilik tanahnya adalah Tergugat I;

Halaman 28 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas bukti surat dan saksi dari Penggugat tersebut, baik Kuasa Hukum Penggugat maupun Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabanya, di depan Persidangan Tergugat I telah mengajukan 6 (enam) lembar bukti surat yang diberi tanda T.1-1 s/d T.1-6, yaitu:

1. Foto Copy Perjanjian Akta Jual-Beli Sebidang tanah Hak Milik atas nama Dewa Ayu Eka Rosmalasari Nomor : 01674 / Desa Kenderan, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 27-03- 2015 Nomor : 01204/ Kenderan /2015 seluas 407 M2 dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB) : 22.05.06.02.01364 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 51.04.060.003.002-0069.0 terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar – Bali kepada Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Anak Agung Gede Oka Aryana,SH,.M.Kn, yang diberi tanda T.1-1;
2. Foto Copy Perjanjian Akta Jual-Beli sebidang tanah Hak Milik atas nama Dewa Ayu Eka Rosmalasari Nomor : 01675/ Desa Kenderan, sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur tanggal 27 – 03 – 2015 nomor : 01205/ Kenderan/ 2015 seluas 440 M2 dengan Nomor identifikasi bidang tanah (NIB): 22.05.06.02.01365 dan surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor : 51.04.060.003.002-0057.0 terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar – Bali Kepada Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Anak Agung Gede Oka Aryana, SH,.M.Kn. , yang diberi tanda T.1-2;
3. Foto Copy Perjnjian Hak Pakai No.100 tertanggal 29 Juni 2012 atas hak atas sebidang tanah Kavling 3 (tiga) dan tempat parker serta jalan setapak yang merupakan sebagian dari sebidang tanah seluas 1.860 M2 , Sertifikat Hak Milik Nomor: 353 / Desa Kenderan yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang , Kabupaten Gianyar, pemegang hak terdaftar atas nama Dewa Ayu Eka Rosmalasari, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT I Made Dwita ,S.H. , yang diberi tanda T.1-3;

Halaman 29 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

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)



4. Foto Copy Perjanjian Hak Pakai No.101 tertanggal 29 Juni 2012 atas sebidang tanah Kavling 2 (dua) dan tempat parker serta jalan setapak yang merupakan sebagian dari sebidang tanah seluas 1.860 M2, sertifikat Hak Milik Nomor : 353/ Desa Kenderan yang terletak di Desa Kenderan , Kecamatan Tegalalang ,Kabupaten Gianyar pemegang hak atas nama Dewa Ayu Eka Rosmalasari, yang dibuat oleh Notaris dan PPAT I Made Dwita, S.H. , yang diberi tanda T.1-4;
5. Foto Copy Perjanjian Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan seluas 406 M2 di Desa Kenderan yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar atas nama Desak Nyoman Karmini. , yang diberi tanda T.1-5;
6. Foto Copy Perjanjian Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan seluas 440 M2 di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang , Kabupaten Gianyar atas nama Desak Nyoman Karmini. , yang diberi tanda T.1-6;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat I tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan oleh Majelis Hakim seluruh bukti surat tersebut tidak terdapat aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti surat dari Tergugat I tersebut, Kuasa Hukum Penggugat maupun Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, di depan Persidangan Tergugat II telah mengajukan 19 (sembilan belas) lembar bukti surat yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-19, yaitu sebagai berikut:

1. Foto Copy Perjanjian Kredit No. 571/ PK-PT/ VII/ 2015, tanggal 27 Juli 2015. Bukti ini menunjukkan bahwa antara Tergugat II dan Tergugat I telah meminjam uang kepada Tergugat II pada tanggal 27 Juli 2015, yang diberi tanda T.II-1;
2. Foto Copy Addendum No.970/PK/08/2015/AD01 tanggal 28 Agustus 2015. Bukti tentang perubahan jumlah pokok hutang dari Rp. 1.500.000.000,- menjadi Rp. 4.500.000.000,- dan penambahan jaminan, yang diberi tanda T.II-2;



3. Foto Copy Perpanjangan Kredit No. 336 / PK / 07 / 2016/ PJO1, tanggal 28 Juli 2016. Bukti telah dilakukan perpanjangan kredit atas Perjanjian Kredit No. 571/ PK-PT/ VII / 2015, Jo Addendum No.970/PK/08/2015/AD01, yang diberi tanda T.II-3;
4. Foto Copy Addendum No. 1504 / PK/12/ 2016/ AD02, tanggal 28 Desember 2016. Bukti telah terjadi perubahan berupa penambahan hutang pokok sebesar Rp. 200.000.000,- sehingga hutang pokok menjadi sebesar Rp. 4.700.000.000,- yang diberi tanda T.II-4;
5. Foto Copy Addendum No. 255/ PK/03/2017/ AD03, tanggal 28 Desember 2016. Bukti telah terjadi penurunan hutang pokok sebesar Rp.215.000.000,- sehingga hutang pokok sebesar Rp. 4.485.000.000,- dan disertai penarikan jaminan kredit SHM No. 5908. Luas 200 M2, yang terletak di Desa Ketewel, Sukawati Gianyar, yang diberi tanda T.II-5;
6. Foto Copy Addendum No.322/PK/04/2017/AD04,tanggal 21 April 2017. Bukti telah terjadi penurunan hutang pokok sebesar Rp. 492.000.000,- sehingga hutang pokok sudah menjadi sebesar Rp. 3. 993.000.000,- dan disertai penarikan jaminan kredit SHM No.5909. Luas 328 M2,yang terletak Di Desa Ketewel, Sukawati Gianyar, yang diberi tanda T.II-6;
7. Foto Copy Addendum No. 543/PK/06/2017/AD05, tanggal 30 Juni 2017. Bukti telah terjadi perubahan berupa penambahan hutang pokok sebesar Rp. 500.000.000,- sehingga hutang pokok menjadi sebesar Rp. 4.493.000.000,- yang diberi tanda T.II-7;
8. Foto Copy Perpanjangan Kredit No.242/ PK/ 06/ 2017/ PJO2, tanggal 30 Juni 2017. Bukti telah dilakukan perpanjangan kredit atas Perjanjian Kredit No.571/ PK-PT/ VII/ 2015, Jo Addendum No. 970/PK/08/2015/AD01, Jo Perpanjangan Kredit No. 336/ PK/072016/PJO1, Jo Addendum No. 1504 / PK / 12/ 2016/ AD02, Jo Addendum No.322/ PK/ 04/ 2017/ AD04, Jo Addendum No. 543 / PK / 06/ 2017/ AD05, yang diberi tanda T.II-8;
9. Foto Copy Perpanjangan Kredit No. 593/ PK-IL/ VII/2016, tanggal 28 Juli 2018. Bukti ini membuktikan bahwa disamping fasilitas Kredit sebagaimana Perjanjian Kredit No. 571/PK-PT/VII/2015 yang telah

Halaman 31 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



beberapa kali dilakukan perubahan dan Perpanjangan Tergugat III juga mendapat pinjaman dari Tergugat I dalam bentuk Instalment Loan sebesar Rp. 1.000.000.000,- dengan jaminan tanah obyek sengketa, yang diberi tanda T.II-9;

10. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 03406/ 2015 Hingga sebesar Rp. 1.500.000.000,-(Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) atas HM. No.1674/ Kenderan NIB.01365 Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 146/ 2015 tanggal 24 Agustus 2015. Bukti ini menunjukkan bahwa pada tanggal 24 Agustus 2015, HM. No. 1674/Kenderan NIB. 01364 dan HM. No. 1675 / Kenderan NIB. 01365 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama hingga sebesar Rp. 1.500.000.000,-(Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), yang diberi tanda T.II-10;

11. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 03326/2016 hingga sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) atas HM. No. 1675 / Kenderan NIB. 01365 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 128/ 2016, tanggal 19 Agustus 2016. Bukti ini menunjukkan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015 HM. No. 1674/ Kenderan NIB. 01364 dan HM. No.1675 / Kenderan NIB.01365 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Kedua hingga sebesar Rp. 600.000.000,(Enam Ratus Juta Rupiah), yang diberi tanda T.II-11;

12. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 0297/2017 hingga sebesar Rp.500.000.000, (Lima Ratus Juta Rupiah) atas HM. 1674/ Kenderan NIB. 01364 dan HM. 1675/ Kenderan NIB.01365 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 10/2017, tanggal 21 Juli 2017. Bukti ini menunjukkan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015 HM. No. 1674/ Kenderan NIB.01365 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Ketiga hingga sebesar RP. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah), yang diberi tanda T.II-12;

13. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.06174, luas 407 M2, Surat Ukur No.01204/ Kenderan /2015 tanggal 27 Maret 2015 atas nama DESAK NYOMAN KARMINI yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Kedua dan Ketiga atas nama PT. BANK PERKREDITAN

Halaman 32 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RAKYAT SRI ARTHA LESTARI (TERGUGAT), yang diberi tanda T.II-13;

14. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.01675, luas 440 M2, Surat Ukur No. 01205/ Kenderan/2015 tanggal 27 Maret 2015 atas nama DESAK NYOMAN KARMINI yang telah dibebani hak Tanggungan Peringkat Pertama, Kedua dan Ketiga atas nama PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SRI ARTHA LESTARI (TERGUGAT II), yang diberi tanda T.II-1;

15. Foto Copy Laporan Penilaian Asset An. Desak Nyoman Karmini, Terletak di Jl. Raya Desa Kenderan, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang diberi tanda T.II-15;

16. Foto Copy Surat No. 252/KRD/XI/2017, Perihal : Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Nopember 2017, yang diberi tanda T.II-16;

17. Foto COPY SURAT Peringatan 1 Nomor : 065.31/KRD/VII/2017 , Tanggal 31 Juli 2017, yang diberi tanda T.II-17;

18. Foto Copy Surat Peringatan 2 Nomor : 044.11/KRD/VIII/2017, Tanggal 11 Agustus 2017, yang diberi tanda T.II-18;

19. Foto Copy Surat peringatan 3 Nomor : 068.21/ KRD/ VIII/2018, Tanggal 21 Agustus 2017, yang diberi tanda T.II-19;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat II tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan Majelis Hakim seluruhnya telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti surat Tergugat II tersebut, Kuasa Hukum Penggugat maupun Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabanya, di depan Persidangan Turut Tergugat telah mengajukan (enam) lembar bukti surat yang diberi tanda TT-1 s/d TT-6, yaitu sebagai berikut:

1. Foto Copy, Buku Tanah Hak Milik No. 353 Desa kenderan atas Nama Dewa Ayu Eka Rosmalasari, yang diberi tanda TT-1;

Halaman 33 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy, Gambar Situasi Nomor 417/1995, Luas 1860 M2 Tanggal 02-02-1995, yang diberi tanda TT-2;
3. Foto Copy, Buku Tanah Hak Milik No. 1674, Desa Kenderan atas nama Dsak Nyoman Karmini, yang diberi tanda TT-3;
4. Foto Copy, Surat Ukur Nomor 01204/kendaran/2015, Luas 407 M2. Tanggal 27-03-2015, yang diberi tanda TT-4;
5. Foto Copy, Buku Tanah Hak Milik No.1675, Desa Kenderan atasa nama Desak Nyoman Karmini, yang diberi tanda TT-5;
6. Foto Copy, Surat Ukur Nomor 01205/Kenderan/2015, luas 440 M2 tanggal 27-03-2015, yang diberi tanda TT.6;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Turut Tergugat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan Majelis Hakim seluruhnya telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, atas bukti surat Turut Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat maupun Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabanya atau bantahannya, di depan Persidangan Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi:

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini, Penggugat dan Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 8 Oktober 2018, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 34 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

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 maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

▪ **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban, Tergugat II dan Turut Tergugat, masing-masing juga mengajukan Eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi dari Tergugat II, dan Turut Tergugat adalah sebagaimana termuat dalam Eksepsinya;

Menimbang, bahwa pada intinya Eksepsi dari Tergugat II yaitu Eksepsi mengenai Gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*), dimana Tergugat II pada pokoknya mendalilkan bahwa:

1. Bahwa mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengenai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat membingungkan atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);
2. Bahwa ketidakjelasan Gugatan Penggugat diantaranya adalah mengenai apa yang sesungguhnya digugat atau dituntut oleh Penggugat Apakah Penggugat menuntut Pengesahan jual beli ataukah menuntut Ganti rugi;
3. Bahwa terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum Gugatan, dimana dalam posita tidak ada dijelaskan prosedur jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku pembeli sesuai ketentuan hukum yang berlaku, lalu kenapa dalam petitumnya meminta supaya disahkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat sebagai syarat sahnya jual beli Hak Atas Tanah;
4. Bahwa sesuai aturan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi, walaupun Penggugat telah mentransfer uang kepada Tergugat I, karena untuk sahnya jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24 Tahun 1997);
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak ada menjelaskan batas - batas obyek sengketa mengenai tanah;

Menimbang, bahwa pada intinya Eksepsi dari Turut Tergugat yaitu Eksepsi mengenai Gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*), dimana Turut Tergugat pada pokoknya pada poin ke 16 dan 17 dalam jawabannya mendalilkan bahwa:

Halaman 35 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



1. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci mengenai batas-batas obyek sengketa. Sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur (***Obscuur Libel***);
2. Bahwa memperhatikan Penggugat tidak memiliki legal standing yang jelas untuk mengajukan Gugatan dan tidak jelasnya obyek sengketa sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur (***Obscuur Libel***);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat didalam Repliknya membantah dalil Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat menolak seluruh eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut yang menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini Kabur (***Obscuur Libel***), dimana didalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa suatu gugatan dikatakan kabur apabila tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas objek sengketanya, petitum gugatan tidak jelas, serta juga posita apakah wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum, sedangkan didalam gugatan Penggugat sudah sangat jelas dalam gugatannya yaitu perbuatan melawan hukum (PMH), dengan dalil-dalil yang telah terperinci sehingga gugatan Penggugat tidak menyalahi aturan dalam hukum acara perdata sehingga gugatan Penggugat sudah sesuai dengan Pasal 8 Rv;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud *Exceptio Obscuur Libel* adalah apabila surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan tidak jelas hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), dalam praktik eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) berbentuk:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan (Vide Putusan MA No. 1145 K / Pdt / 1984);
2. Tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat;

Halaman 36 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



3. Petitem gugatan tidak jelas yang meliputi petitem tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitem;
4. Masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan gugatan Penggugat mengandung cacat formil atau tidak, Majelis Hakim telah mempelajari gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli 2 (dua) buah Villa yaitu Serenity Ubud Villas 2 (dua) dan 3 (tiga) yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar seharga Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat I yang mengaku sebagai Agent Property Bali Realtor yang beralamat di Tuban-Bali serta mempunyai Surat Kuasa untuk menjual dari Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Negara Venezuela yang bertindak selaku pemegang Hak Pakai atas Villa 2 dan 3 tersebut, namun ternyata Villa 2 dan 3 tersebut telah dijadikan Anggunan/jaminan oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT II yaitu (PT Bank Artha Lestari) sebagaimana dalam harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, Ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor: 422/KP/LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), dimana menurut Majelis Hakim Dalil atau dasar hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas telah jelas;
2. Bahwa didalam posita point ke 9 (kesembilan) Penggugat mendalilkan diatas Villa 2 dan 3 melekat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675, Ds Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT selanjutnya menjadi **OBJEK SENGKETA**, maka Menurut Majelis Hakim walaupun didalam gugatannya Penggugat tidak mencantumkan batas-batas dan luas objek

Halaman 37 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



sengketa namun oleh karena Penggugat di dalam gugatannya telah mencantumkan nomor sertifikat Hak Milik yang dipakai dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatannya, secara inklusif hal tersebut telah meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas, dan luas tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1674 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675 (M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku *Hukum Acara Perdata Hal.450*), oleh karena itu dengan tidak dicantumkannya batas-batas dan luas objek sengketa oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur (*obscur libel*);

3. Bahwa Petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah jelas dan terperinci, tidak terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum didalam gugatan Penggugat Tersebut;
4. Bahwa didalam gugatan Penggugat tersebut telah jelas mengemukakan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat terang atau formulasi gugatan telah jelas merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv, oleh karena itu Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang cukup, maka terhadap Eksepsi tersebut, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I yang tertuang didalam dupliknya, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat harus diajukan sekaligus pada saat mengajukan jawaban pertama bersama-sama dengan jawaban keberatan terhadap pokok perkara (*verwerr ten principale*), kecuali eksepsi mengenai kompetensi absolut yang dapat diajukan tersendiri selama proses pemeriksaan berlangsung, sehingga pengajuan eksepsi diluar prosedur tersebut hak tergugat tersebut menjadi gugur, sehingga walaupun tergugat tetap mengajukannya eksepsi tersebut dianggap tidak ada, hal tersebut diatur dalam Pasal 114 Rv yang menyatakan:

Halaman 38 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat wajib mengajukan semua eksepsi bersama-sama dengan pokok perkara;
2. Apabila ketentuan itu dilanggar maka eksepsi yang tidak diajukan gugur; dan
3. Jika jawaban pertama hanya memuat eksepsi saja, tidak dibarengi dengan bantahan terhadap pokok perkara, hilang hak tergugat untuk mengajukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat I yang diajukan pada saat mengajukan duplik dianggap tidak ada dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

▪ Dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut tentang materik pokok perkara ini, Majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan Penggugat telah membeli 2 (dua) buah Villa yaitu Serenity Ubud Villas 2 (dua) dan 3 (tiga) yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar seharga Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat I yang mengaku sebagai Agent Property Bali Realtor yang beralamat di Tuban-Bali serta mempunyai Surat Kuasa untuk menjual dari Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Negara Venezuela yang bertindak selaku pemegang Hak Pakai atas Villa 2 dan 3 tersebut, namun

Halaman 39 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata Villa 2 dan 3 tersebut telah dijadikan Anggunan/jaminan oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT II yaitu (PT Bank Artha Lestari) sebagaimana dalam harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, Ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor: 422/KP/LP/KJPP/X/2017 senilai Rp 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap ke-2 (kedua) buah Villa yaitu Serenity Ubud Villas 2 (dua) dan 3 (tiga) tersebut melekat Hak Milik dengan Sertifikat (SHM) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675, Ds Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (Tergugat I), dimana terhadap kedua sertifikat tersebut telah digunakan sebagai Anggunan/jaminan oleh Tergugat I pada Tergugat II yaitu (PT Bank Artha Lestari) sebagaimana dalam harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, Ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor: 422/KP/LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), oleh karena itu Majelis Hakim menilai sudah tepat kiranya Penggugat menarik Desak Nyoman Karmini sebagai Tergugat I dan PT Bank Artha Lestari sebagai Tergugat II dalam perkara ini karena memiliki hubungan hukum sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat juga mendalilkan bahwa Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Negara Venezuela sebagai pemegang hak pakai terhadap ke-2 (kedua) buah Villa yaitu Serenity Ubud Villas 2 (dua) dan 3 (tiga) tersebut, namun oleh Penggugat Mauro De Prisco De Nisco tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diungkapkan oleh Penggugat didalam gugatannya terlihat jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga Mauro De Prisco De Nisco, dimana Mauro De Prisco De Nisco adalah sebagai pemegang hak pakai terhadap ke-2 (kedua) buah Villa yaitu Serenity Ubud Villas 2 (dua) dan 3 (tiga) yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, oleh karena itu dengan tidak ditariknya

Halaman 40 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

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

Mauro De Prisco De Nisco sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap karena masih ada orang yang harus dijadikan sebagai Tergugat baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, karena masih ada pihak yang tidak ikut digugat, menyebabkan gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat *plurium litis consortium*, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka berdasarkan Pasal 181 HIR / 192 RBG, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg) serta Pasal-pasal dari Undang-undang lain yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.991.000,- (satu juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Rabu tanggal 17 Oktober 2018 oleh kami :

Halaman 41 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin

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

I. B. M. ARI SUAMBA, S.H., sebagai Hakim Ketua, I NYOMAN AGUS HERMAWAN, S.H., M.H., dan ASTRID ANUGRAH, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 29 Oktober 2018, oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh I KETUT PUSPA, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

I NYOMAN AGUS HERMAWAN, S.H., M.H. I. B. M. ARI SUAMBA, S.H.

ASTRID ANUGRAH, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti

I KETUT PUSPA, S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,-
- Dana ATK.....	Rp	75.000,-
- Biaya Panggilan	Rp	1.875.000,-
- Biaya Meterai	Rp.	6.000,-
- <u>Biaya Redaksi</u>	<u>Rp.</u>	<u>5.000,-</u>

Jumlah: Rp. 1.991.000,-

(satu juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 42 dari 42 Putusan nomor 12/Pdt.G/2018/PN Gin