



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MARHENDRO ANTON INGGRYONO, laki-laki, Warga Negara Indonesia, NIK:

5171032304790005, Umur 37 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Mahendradata Selatan, No. 18 Denpasar, Padangsambian Kelod, Denpasar Barat Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. AGUS TEKOM BABA ASA K.S, SH, MH., 2. REVLIN RANATIKA, SH., 3. ALEXANDER IMANUEL KORASSA SONBAI, SH., (Advokat Magang) 4. NI MADE DWITA SETYANA WARAPSARI, SH., (Advokat Magang) adalah Para Advokat- Advokat magang pada KANTOR ADVOCAT / Pengacara Drs. J. KORASSA. SH. MH. ASSOCIATES, berrkedudukan di Jln. Jalan Sekar Jepun VIII No. C/37 Gatot Subroto Timur Denpasar-Bali Kode Pos 80237 Telp 08164719284, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Agustus 2017, yang selanjutnya disebut sebagai :

**PENGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI /
PEMBANDING;**

MELAWAN :

1. **GUNAWAN PRIAMBODO**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, NIK :

5103052010750004, Pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal : Jalan Danau Tamblingan XIV/25, Lingkungan Taman



Griya, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan,
Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai sebagai :

**TERGUGAT I ASAL / TERGUGAT II INTERVENSI /
TERBANDING :**

2. **PUTU AGUS SURADNYANA**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat di :

Jalan Pulau Alor 514, Dusun Bumi Shanti, Desa Dauh Puri
Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, **selaku**
Komisaris PT. Nuansa Bali Utama, dalam hal ini memberi kuasa
kepada DR. I MADE SEPUD, SH, MH. Dan Drs I MADE ARNITA
BAGIA, SH.MH. para Advokat dan Konsultan Hukum pada
Kantor DR. I MADE SEPUD, SH, MH. & ASSOCIATES beralamat
di Jl. Gatot Subroto VI R Dalam No. 29 Denpasar-Bali, Mobile
087861956222 sesuai dengan surat kuasa khusus tanggal 4
Oktober 2017 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Denpasar tanggal 10 Oktober 2017 Reg No.
2034/Dat/2017 yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**

II ASAL / TERGUGAT III INTERVENSI / TERBANDING :

3. **PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH**, Perempuan, Warga Negara Indonesia

selaku Notaris, Alamat di : Jalan Raya Kapal No.18 Mengwi,
Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada TRI
UTOMO WIRYANTONO, SH. Advokat dan Konsultan Hukum,
yang berkantor pada Kantor Hukum TRI UTOMO
WIRYANTONO, SH. & PARTNERS, beralamat di Jalan Raya
dalung No. 54 Kuta Utara (80361) Badung Bali Tlp/Fax (0361)
413116 HP 08123909701 sesuai dengan surat kuasa khusus
tanggal 2 Oktober 2017 yang telah didaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Oktober 2017 Reg
No.1990/Dat/2017 yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT**



TERGUGAT I ASAL / TURUT TERGUGAT I INTERVENSI /

TURUT TERBANDING;

4. **KETUT NELI ASIH, SH**, Perempuan, Warga Negara Indonesia selaku Notaris, Alamat di : Jalan Nakula No. 8 Legian Kaja, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai :

TURUT TERGUGAT II ASAL / TURUT TERGUGAT II

INTERVENSI/TURUT TERBANDING;

5. **TRISKA DAMAYANTI, SH**, Perempuan, Warga Negara Indonesia selaku Notaris / PPAT, Alamat di : Jalan By Pass Ngurah Rai No. 29 D/1A Tuban, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada I MADE PARWATA, SH., FX JONIONO RAHARJO, SH., I GUSTI PUTU PUTRA YUDHI SANJAYA , SH. Dan WIDNYANA, SH. Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat di Kantor Advokat I MADE PARWATA, SH.,FX JONIONO RAHARJO, SH.,& REKAN beralamat Kantor di Jalan Mertasari 196 Sidakarya Denpasar 80224 Balisesuai dengan surat kuasa khusus tanggal 29September 2017 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Oktober 2017 Reg No.12066/Dat/2017yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT III ASAL / TURUT**

TERGUGAT III INTERVENSI/TURUT TERBANDING;

DAN :

- SARI YANTO**, beralamat diJalan Gunung Agung/Merthayasa II/25, Dusun Gerenceng, Desa/Kelurahan Pemecutan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dalam hal ini memberkan Kuasa kepada : 1. SAHARI BANONG, SH., 2. SANDRA NANGOY, SH. MH., 3. DJONG MELISA JUAN, SH. M.Kn.,4. YOSA JEREMIA DONOVAN, SH.MH., 5. AGA KRISTIANA SILAEN, SH., 6.



BONIFASIUS FALAKHI, SH., 7. CLARA SAHASTI ASTUTI, SH.

Secara bersama-sama atau sendiri-sendiri berkantor di Gajah
Mada Tower Lt 22 #003, Jl. Gajah Mada No. 19 – 26, Jakarta
10130, Indonesia Telp. +62216336860. Fax +62216336861

bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.:

424/BNJ/XI/17, tertanggal 7 Nopember 2017, yang telah
didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal
20 Nopember 2017 Reg No. 2326/Dat/2017 yang selanjutnya
disebut sebagai **PENGGUGAT INTERVENSI/ TERBANDING** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya
tertanggal 1 September 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 1 September 2016 dibawah
register perkara Nomor 623 / Pdt. G / 2016 / PN Dps, yang mengemukakan hal-hal
sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah terikat pada SURAT
PEMESANAN TANAH No. Paradise / 9B - 9H / 02 / 2013 tanggal 08 Februari
2013, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise Loft Villas di
Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali untuk kavling 7 (
tujuh) unit 9 B s/d 9 H. ;
2. Bahwa selain dengan PENGGUGAT, TERGUGAT I dengan istri
PENGGUGAT yang bernama SHANTY RAHARJO juga telah membuat
SURAT PEMESANAN TANAH No. Paradise / 9A / 12 / 2012 tanggal 15
Desember 2012, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali untuk kavling 1 (satu) unit 9 A. ;

3. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT membeli lagi 12 unit kavling Paradise Loft Villas, sehingga total unit kavling yang PENGGUGAT miliki pada Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali berjumlah 20 (dua puluh) unit kavling dengan total luas \pm 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi), dengan harga per are nya adalah **Rp. 583.675.000,-** (lima ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima raibu rupiah) sehingga jumlah total harga yang telah PENGGUGAT dan istri PENGGUGAT bayar adalah **Rp. 11.673.500.000,-** (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) ;
4. Bahwa unit-unit **tanah kavling** yang disebut Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali sebagaimana SKET GAMBAR kavling terlampir tersebut adalah sebagian dari **tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa**, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama **PT. NUANSA BALI UTAMA**, seluas 5.455 M2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas-batas :
Sebelah Utara : tanah sisa HGB No. 7062/Benoa ;
Sebelah Timur : tanah sisa HGB No. 7062/Benoa ;
Sebelah Selatan : jalan lingkungan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa;
Sebelah Barat : jalan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa ;
Untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA ;
5. Bahwa setelah PENGGUGAT dan istri PENGGUGAT membayar lunas harga tanah kavling total luas \pm 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus

Halaman 5 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



enam puluh dua meter persegi) sebesar **Rp. 11.673.500.000,-** (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dibuatkan Akta Kuasa Menjual sebagaimana tersebut dalam **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014**, dihadapan Notaris KETUT NELI ASIH, SH (TURUT TERGUGAT) ;

Yang isinya : KUASA KHUSUS dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT :

Untuk dan atas nama PEMBERI KUASA dalam hal menjual memindahkan, melepaskan hak kepada siapapun juga baik sebagian-sebagiannya atau seluruhnya atas :sebagian seluas \pm 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) dari sebidang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali seluas 5.455 M2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) seperti diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA ;

6. Bahwa TERGUGAT I melakukan perbuatan hukum MENJUAL dan menerima pembayaran pelunasan dari PENGUGAT atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama **PT. NUANSA BALI UTAMA** tersebut atas PERSETUJUAN dari Komisaris Utama dari **PT. NUANSA BALI UTAMA** yakni : PUTU AGUS SURADNYANA (TERGUGAT II) sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 Nopember 2012 No. 30, yang dibuat pada Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH (TURUT TERGUGAT I);
7. Bahwa tanah kavling PARADISE LOFT VILLA JIMBARAN seluas \pm 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) tanpa IJIN dan sepengetahuan dari PENGUGAT sebagai pemegang Kuasa



Menjual atas kavling-kavling tersebut, sebagaimana termaksud dalam **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014**, tiba-tiba DITRANSAKSIKAN dengan cara dijual oleh TERGUGAT I kepada orang lain yang transaksinya dilakukan Notaris/PPAT TRISKA DAMAYANTI, SH (TURUT TERGUGAT III) ;

Bahwa untuk transaksi tersebut secara melawan hukum TERGUGAT I telah mengambil sertifikat HGB No. 7062/Benoa dengan memberikan keterangan yang tidak benar kepada TURUT TERGUGAT II dengan mengatakan sertifikat HGB tersebut diambil untuk dilakukan pemecahan sendiri, namun kenyataannya sertifikat HGB No. 7062/Benoa dibawa ke Notaris /PPAT TRISKA DAMAYANTI, SH (TURUT TERGUGAT III) untuk ditransaksikan dengan orang lain, tanpa ijin dan pengetahuan dari PENGGUGAT;

8. Bahwa perbuatan TERGUGAT I melakukan transaksi atas tanah kavling PARADISE LOFT VILLA JIMBARAN seluas \pm 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) tanpa IJIN dan sepengetahuan dari PENGGUGAT sebagai pemegang Kuasa Menjual atas kavling-kavling tersebut, sebagaimana termaksud dalam **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014 kepada ORANG LAIN / PIHAK LAIN** adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang menimbulkan KERUGIAN baik materiil maupun immateriil pada PARA PENGGUGAT ;

9. Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang PARA PENGGUGAT alami akibat perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT I dapat diperinci sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil PENGGUGAT harga tanah kavling PARADISE LOFT VILLA JIMBARAN seluas 2.962 M2 harga per are adalah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), sama dengan



Rp.23.696.000.000,- (dua puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah) ;

2. Kerugian immateriil PENGUGAT yang tidak dapat dinilai dengan uang akibat kehilangan kepercayaan dari masyarakat dan tekanan bathin akibat perbuatan TERGUGAT I yang telah menjual tanah kavling tersebut yang telah PENGUGAT BAYAR LUNAS HARGANYA, namun karena harus dinilai dengan sejumlah uang maka kerugian immateriil dinominalkan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

Oleh karena itu TERGUGAT I harus dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil tersebut kepada PENGUGAT SECARA SEKALIGUS setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

10. Bahwa TERGUGAT II sebagai Komisaris **PT. NUANSA BALI UTAMA** telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga sudahlah patut TERGUGAT II dihukum untuk secara tanggung renteng dengan TERGUGAT I membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil sebagaimana tersebut angka 9 diatas, kepada PENGUGAT SECARA SEKALIGUS setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;
11. Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sebagai Notaris tempat dimana AKTA-AKTA sebelumnya yang berkaitan dengan obyek sengketa pernah dibuat, haruslah dihukum untuk tunduk pada putusan a quo yang telah berkekuatan hukum tetap ;
12. Bahwa telah terbukti TERGUGAT I mempunyai BERETIKAD yang BURUK terhadap PENGUGAT dengan menjual obyek sengketa kepada orang lain yang KUASA MENJUAL nya hanya ada pada tangan PENGUGAT maka sudahlah patut TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

13. Bahwa untuk menjamin PENGUGAT mendapatkan haknya dan agar supaya gugatan aquo tidak sia-sia, maka sudahlah patut atas OBYEK SENGKETA diletakan SITA JAMINAN oleh Pengadilan Negeri Denpasar ;
14. Bahwa mencegah perbuatan hukum TERGUGAT I memindah tangankan obyek sengketa baik sebagian maupun secara keseluruhannya, maka sudahlah patut atas putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta PARA TUTUT TERGUGAT ;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan diatas, mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGUGAT telah membayar LUNAS kepada TERGUGAT I harga tanah OBYEK SENGKETA seluas 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi)
3. Menyatakan **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014**, yang dibuat dihadapan Notaris KETUT NELI ASIH, SH adalah SAH dan MENGIKAT;
4. Menyatakan OBYEK SENGKETA seluas 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) SAH MILIK PENGUGAT berdasarkan **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014** ;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I menjual obyek sengketa kepada orang lain tanpa ijin dan sepengetahuan PENGUGAT adalah perbuatan melawan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan TERGUGAT II yang memberikan persetujuan kepada TERGUGAT I melakukan perbuatan hukum menjual obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar :
 - Kerugian Materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp.23.696.000.000,- (dua puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah).
 - Kerugian Immateriil Kepada PENGUGAT sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).secara tanggung renteng secara sekaligus setelah putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta PARA TURUT TERGUGAT ;
10. Menyatakan SAH dan BERHARGA sita jaminan yang diletakan Pengadilan Negeri Denpasar atas OBYEK SENGKETA ;
11. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Denpasar menjatuhkan putusan tertanggal 25 Juli 2017 Nomor 623/Pdt.G/2016/PN.Dps yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PERKARA POKOK

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Halaman 10 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*(niet ontvankelijk verklaard)*);

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I Intervensi dan Turut Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan menerima Penggugat Intervensi dalam Perkara Perdata No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, antara Penggugat melawan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III;
3. Menyatakan Penggugat Intervensi sebagai pembeli beritikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari Sertifikat hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung;
4. Menghukum Tergugat I Intervensi dan Tergugat II Intervensi ataupun pihak lain yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari Sertifikat hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Intervensi, tanpa gangguan pihak ketiga, bilamana perlu dengan bantuan alat negara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat III Intervensi, dan Para Turut Tergugat Intervensi untuk mematuhi putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat intervensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM PERKARA POKOK DAN PERKARA INTERVENSI

- Menghukum Tergugat I Intervensi dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.421.000,00 (Dua juta Empat ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut PENGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI / PEMBANDING telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.Banding/2017/PN.Dps, tanggal 4 Agustus 2017, yang dibuat oleh Plh. Panitera, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Denpasar I KETUT SURYAWAN, SH., dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada 1. Gunawan Priambodo Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi / Terbanding, pada tanggal 17 Oktober 2017; 2. Putu Agus Suradnyana Tergugat II Asal / Tergugat III Intervensi / Terbanding pada tanggal 29 September 2017 ; 3. Putu Trisna Rosilawati, SH. Turut Tergugat I Asal / Turut Tergugat I Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 29 September 2017; 4. Ketut Neli Asih Turut Tergugat II Asal / Turut Tergugat II Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 3 Oktober 2017 ; 5. Triska Damayanti, SH. Turut Tergugat III Asal / Turut Tergugat III Intervensi / Turut Terbanding ; Dan Sari Yanto Penggugat Intervensi / Terbanding pada tanggal 13 Oktober 2017

Menimbang, bahwa PENGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI / PEMBANDING telah mengajukan Memori Banding tanggal 15 September 2017 pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Bahwa sebelum Majelis Hakim tingkat pertama sampai pada putusan sesuai amar diatas, terlebih dahulu majelis memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Bahwa selanjutnya dalam halaman 73-74 Paragraf 5 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, dimana pada mulanya Penggugat mendalilkan Tergugat I telah terikat dengan Penggugat berdasarkan surat pemesanan tanah No. Paradise/9B-9H/02/2013 tanggal 08 Febuari 2013, kemudian Penggugat mendalilkan lagi bahwa istrinya yaitu Shanty Rahardjo telah pula membuat perikatan lain dengan Tergugat I berupa Surat Pemesanan tanah No. Paradise/9A/12/2012; dari dalil Penggugat tersebut terdapat ketidakjelasan apakah kedua perikatan yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, saling berhubungan, mengingat yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara *a quo* hanyalah Penggugat seorang diri, tanpa menyertakan Shanti Rahardjo yang disebutkan oleh Penggugat juga membuat perikatan pemesanan kavlingan tanah dengan Tergugat I dengan objek yang berbeda yang kemudian digabungkan oleh Penggugat sebagai kavlingan tanah yang di beli Penggugat sebagai haknya; sementara jika dihubungkan dengan hukum perjanjian, kedua perbuatan hukum tersebut adalah dua hal yang berbeda karena dilakukan oleh subyek hukum berbeda dengan objek yang berbeda pula; sehingga Majelis Hakim berpendapat dasar hukum yang digunakan dalam gugatan tidak jelas yang mengakibatkan terdapat kekaburan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat; hal mana dinyatakan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 yang

Halaman 13 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



menyatakan bahwa oleh karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan hukum dari gugatannya maka gugatan dinyatakan kabur;

3. Bahwa selanjutnya dalam halaman 74 Paragraf 3 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

- Menimbang, bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci 12 kavling tanah, selain unit 9A, 9B s/d 9H, yang dibelinya tersebut yang mana saja, sementara di awal gugatan, Penggugat menyebut kavlingan tersebut terdapat nomornya; hal ini tentunya membuat dalil Penggugat sangat tidak jelas, termasuk luas masing-masing kavlingan yang tidak disebutkan oleh Penggugat dan hanya mengatakan luas tanah kavlingan seluruhnya kurang lebih 2.962 M2; padahal semestinya Penggugat mengetahui secara pasti luas dari tanah kavling yang dibelinya berdasarkan surat pemesanan yang dinyatakan oleh Penggugat adalah dasar perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I; sehingga gugatan Penggugat dikategorikan kabur sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 yang menyatakan jika objek sengketa tidak diterangkan dengan jelas, maka gugatan dinyatakan *obscuur libel*;

4. Bahwa selanjutnya dalam halaman 75 Paragraf 2 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perhitungan pelunasan tanah kavling yang didalilkan Penggugat yaitu luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp. 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) adalah senilai Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), sementara jika mengikuti perhitungan Penggugat tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp. 17.288.453.500,- (Tujuh Belas Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus



Rupiah); Adanya kesalahan perhitungan pelunasan tersebut tentunya berakibat pada tidak jelasnya gugatan karena Penggugat dalam Petuturnya juga menuntut ganti rugi sejumlah yang sudah dilunasinya tersebut; Bahwa formalitas, adanya kesalahan penghitungan dengan selisih yang cukup besar tersebut tidak dapat dibenarkan karena Penggugat berkewajiban untuk memberikan dasar fakta dan dasar hukum yang bersesuaian dan beralasan dalam gugatannya, agar tidak menimbulkan keraguan, perbedaan persepsi maupun kekaburan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara maupun pihak lain yang berkepentingan dalam membela haknya, sebab surat gugatan adalah dasar dalam pemeriksaan suatu perkara perdata.

5. Bahwa selanjutnya dalam halaman 76 Paragraf 3 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dimana disebutkan bahwa Penggugat menggugat Tergugat II karena Tergugat II sebagai Komisaris PT. NUANSA BALI UTAMA yang telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dalam posita tidak disebutkan oleh Penggugat persetujuan apa dan bagaimana yang menyatakan peran Tergugat II melawan hukum; Sementara jika diteliti semua bukti Penggugat, khususnya bukti P-1, berupa Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 04 September 2014, Nomor 03 dari Ketut Neli Asih, SH. Notaris di Kabupaten Badung, dan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa, surat ukur tanggal 10 Juli 2014 No. 14814/Benoa/2014 Luas 5.455 M2 atas nama PT Nuansa Bali Utama, dari kedua alat bukti surat tersebut tidak Nampak adanya peran serta Tergugat II; Sehingga Majelis Hakim



berpendapat peran Tergugat II disini tidak jelas dan menimbulkan kekaburan fakta; dengan demikian eksepsi ini dikabulkan;

6. Bahwa selanjutnya dalam halaman 79 Paragraf 1 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

- Menimbang, bahwa penyebutan batas-batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk menghindarkan kaburnya gugatan, namun penerapan dalil tersebut tidaklah dilakukan secara kaku, karena dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan akta pengikatan jual beli nomor 28, dimana dalam akta tersebut sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli tanpa menyebutkan batas-batasnya; Sehingga menurut Majelis Hakim, eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak.

7. Bahwa selanjutnya dalam halaman 85-86 Paragraf 3 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

- Menimbang, bahwa oleh Karena Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dirinya adalah pembeli beretikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari sertifikat hak guna bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, maka petitum gugatan intervensi nomor 6 dapat dikabulkan;

II. Bahwa menurut Pembanding Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, tanggal 25 Juli 2017 telah mengandung kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga sampai menyebabkan keputusan yang keliru dan tidak benar sehingga perlu Pembanding/Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi didalam memori banding ini

Halaman 16 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan keberatan-keberatan terhadap Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS *a quo* yang isinya antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa sehubungan Dalam Perkara Pokok Judex Factie telah memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), namun dalam Perkara Intervensi ternyata Judex Factie tingkat pertama kemudian memeriksa bagian pokok perkara dan memutuskan perkara *a quo* berdasarkan pertimbangan hukum yang diperoleh dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi;

Bahwa putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut haruslah dibatalkan, Karena Judex Factie sama sekali tidak memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Asal dan sebaliknya Hakim Tingkat Pertama hanya memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Intervensi. Dengan demikian sangatlah jelas putusan Hakim Tingkat Pertama melanggar asas yang berlaku dalam hukum acara perdata yaitu asas Objektifitas yaitu hakim dalam mengadili suatu perkara tidak boleh memihak sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat (1) undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman dan asas *audi et alteram partem* (asas mendengar kedua belah pihak), Karena itu sudah sepatutnya pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dibatalkan;

2. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex factie yang mempertimbangkan bahwa dari dalil Penggugat tersebut terdapat ketidakjelasan apakah kedua perikatan yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, saling berhubungan, mengingat yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara *a quo* hanyalah Penggugat seorang diri, tanpa menyertakan Shanti Rahardjo yang disebutkan oleh Penggugat juga

Halaman 17 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



membuat perikatan pemesanan kavlingan tanah dengan Tergugat I dengan objek yang berbeda yang kemudian digabungkan oleh Penggugat sebagai kavlingan tanah yang di beli Penggugat sebagai haknya adalah pertimbangan yang hanya berdasarkan penafsiran belaka, karena tidak benar gugatan bahwa penyebutan batas-batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk menghindarkan kaburnya gugatan, namun penerapan dalil tersebut tidaklah dilakukan secara kaku, karena dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan akta pengikatan jual beli nomor 28, dimana dalam akta tersebut sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli tanpa menyebutkan batas-batasnya kurang pihak, karena dalam hal gugatan tidak diharuskan semua pihak dalam posisi hukum yang sama bersama-sama mengajukan Gugatan, apalagi Shanty Raharjo adalah istri dari Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi/Pembanding, sehingga pertimbangan tersebut tersebut tidak ada dasar hukumnya, karena tidak ada formalitas beracara yang dilanggar dan tidak ada yurisprudensi manapun yang dilanggar. Hal ini jelas membuktikan semua pertimbangan hakim tingkat pertama terkesan asal-asalan karenanya sudah sepatutnya dibatalkan;

3. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci 12 kavling tanah, selain unit 9A, 9B s/d 9H, yang dibelinya tersebut yang mana saja, sementara di awal gugatan, Penggugat menyebut kavlingan tersebut terdapat nomornya; hal ini tentunya membuat dalil Penggugat sangat tidak jelas, termasuk luas masing-masing kavlingan yang tidak disebutkan oleh Penggugat dan hanya mengatakan luas tanah kavlingan seluruhnya kurang lebih 2.962 M2 adalah pertimbangan yang tidak mendasar, karena



penggunaan kalimat kurang lebih tersebut digunakan untuk menghindari adanya kekeliruan dalam penulisan luas tanah tersebut.

Selanjutnya di dalam gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi /Pembanding, telah disebutkan dengan jelas dalam gugatannya mengenai luas, letak, batas-batas serta SKET GAMBAR dari obyek sengketa. Dengan demikian pertimbangan hakim tingkat pertama haruslah dibatalkan;

4. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan bahwa selanjutnya terhadap perhitungan pelunasan tanah kavling yang didalilkan Penggugat yaitu luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp. 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) adalah senilai Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), sementara jika mengikuti perhitungan Penggugat tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp. 17.288.453.500,- (Tujuh Belas Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah);

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi/Pembanding terdapat tulisan kurang lebih ± 2.962 M2 untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam penulisan luas tanah selanjutnya memang benar Penggugat Asal yang membeli tanah seluas ± 2962 M2 hal ini diperkuat dengan keterangan saksi Kurnia Sutantyo yang menerangkan bahwa :

- Bahwa saksi mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I, karena saksi ikut membeli tanah di lokasi tanah sengketa melalui Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa yaitu berlokasi di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, karena saksi pernah datang ke lokasi tanah sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas dari tanah sengketa adalah disebelah utara tanah milik orang lain, disebelah timur tanah milik orang lain, disebelah selatan tanah milik orang lain, dan disebelah barat jalan;
- Bahwa pemilik dari tanah tersebut PT. Nuansa Bali Utama yang dibeli oleh Penggugat seluas 2.900 M2;
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas tanah tersebut dan Penggugat pernah memperlihatkan foto copy pembayaran lunasnya oleh kepada saksi;
- Bahwa benar PT Nuansa Bali Utama sebagai penjual dari tanah tersebut yang dibeli oleh Penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka terbukti dengan jelas Penggugat Asal telah membeli tanah dari Tergugat II seluas 2.900 M2 secara lunas. Dengan demikian pertimbangan hakim tingkat pertama haruslah dibatalkan;

5. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dimana disebutkan bahwa Penggugat menggugat Tergugat II karena Tergugat II sebagai Komisaris PT. NUANSA BALI UTAMA yang telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dalam posita tidak disebutkan oleh Penggugat persetujuan apa dan bagaimana yang menyatakan peran Tergugat II melawan hukum;

Bahwa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 November 2012 No. 30 yang dibuat pada Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH (Turut Tergugat I) dinyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan hukum MENJUAL dan menerima pembayaran pelunasan dari Penggugat atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas

Halaman 20 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PT. NUANSA BALI UTAMA tersebut atas persetujuan dari Komisaris Utama dari PT. NUANSA BALI UTAMA yakni PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II). Berdasarkan hal tersebut diatas maka Terbukti dengan Jelas bahwa Tergugat II yang memberikan persetujuan terhadap pengikatan jual beli tersebut. Dengan demikian Putusan Judex Factie Tingkat Pertama haruslah dibatalkan;

6. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex factie yang mempertimbangkan bahwa penyebutan batas-batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk menghindarkan kaburnya gugatan, namun penerapan dalil tersebut tidaklah dilakukan secara kaku, karena dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan akta pengikatan jual beli nomor 28, dimana dalam akta tersebut sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli tanpa menyebutkan batas-batasnya adalah pertimbangan yang sangat keliru dan sudah sepatutnya di batalkan, Karena dalam gugatan Penggugat Intervensi tidak ada satupun menyebutkan secara jelas posisi pasti obyeknya beserta batas-batasnya dari tanah seluas 1.746 M2 yang di beli dari Tergugat II Intervensi seharga Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) maupun yang sebagian alas haknya yaitu seluas 1.342 M2 tersebut, sehingga menjadi tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang diklaim yang telah dibelinya tersebut apakah sama ataupun tidak sama dengan obyek sengketa dalam gugatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi/Pembanding;
7. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex factie yang mempertimbangkan bahwa oleh Karena Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dirinya adalah pembeli beritikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari sertifikat hak guna bangunan



No. 7062/Benoa atas nama PT. Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, maka petitum gugatan intervensi nomor 6 dapat dikabulkan adalah pertimbangan yang tidak benar dan sangat keliru, Karena bukti-bukti yang diajukan Penggugat Intervensi berasal dari fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan bukti aslinya oleh Penggugat Intervensi (Bukti P.Int.2a, Bukti P.Int.2.b, Bukti P.Int.3.a, Bukti P.Int.3.b, Bukti P.Int.4, Bukti P.Int.5) maka menurut hukum bukti tersebut tidaklah mempunyai nilai pembuktian (**vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/1996**); Bahwa demikian pula bukti dalam Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yaitu (Bukti P.Int.6.a, Bukti P.Int.6.b, Bukti P.Int.6.c, Bukti P.Int.6.e, Bukti P.Int.6.f, Bukti P.Int.6.g, Bukti P.Int.6.h, Bukti P.Int.6.i) yang hanya merupakan bukti-bukti Pembayaran premium pada SPBU yang sangat jelas membuktikan bahwa tidak ada bukti kepemilikan Penggugat Intervensi atas tanah sengketa *a quo*; Dengan demikian pertimbangan Hakim Tingkat Pertama haruslah dibatalkan;

8. Bahwa Pembanding/Penggugat asal/Tergugat I Intervensi sebagai pembeli pertama atas Obyek Sengketa yang telah dibayar lunas oleh Penggugat Asal sebelum Penggugat Intervensi sebagaimana telah Penggugat Asal dalilkan dan buktikan pada persidangan, Maka sesuai dengan asas priority maka sudah sepatutnya hak Penggugat Asal sebagai pembeli pertama atas Objek Sengketa tersebut mendapatkan perlindungan hukum dan karna itu jual beli antara Penggugat Asal dan Tergugat I asal haruslah dinyatakan sah dan mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Pembanding mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar c.q. para Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

MEMUTUSKAN

- Menerima permohonan banding Pembanding tersebut diatas;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, tanggal 25 Juli 2017 dan memutuskan sebagai berikut;

MENGADILI

DALAM PERKARA POKOK

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT telah membayar LUNAS kepada TERGUGAT I harga tanah OBYEK SENGKETA seluas 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi);
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014, yang dibuat dihadapan Notaris KETUT NELI ASIH, SH adalah SAH dan MENGIKAT;
4. Menyatakan OBYEK SENGKETA seluas 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) SAH MILIK PENGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014;

Halaman 23 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I menjual obyek sengketa kepada orang lain tanpa ijin dan sepengetahuan PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan TERGUGAT II yang memberikan persetujuan kepada TERGUGAT I melakukan perbuatan hukum menjual obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar :
 - Kerugian Materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 23.696.000.000,- (dua puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil Kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).secara tanggung renteng secara sekaligus setelah putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta PARA TURUT TERGUGAT;
10. Menyatakan SAH dan BERHARGA sita jaminan yang diletakan Pengadilan Negeri Denpasar atas OBYEK SENGKETA;

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM EKSEPSI



- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat Intervensi dan Para Turut Tergugat Intervensi;
- Menyatakan Gugatan dari Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM PERKARA POKOK DAN INTERVENSI

- Menghukum Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan, Penggugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*), dan memori Banding tersebut dengan seksama telah diberitahukan kepada :1. Gunawan Priambodo Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi / Terbanding, pada tanggal 17 Oktober 2017; 2. Putu Agus Suradnyana Tergugat II Asal / Tergugat III Intervensi / Terbanding pada tanggal 29 September 2017 ; 3. Putu Trisna Rosilawati, SH. Turut Tergugat I Asal / Turut Tergugat I Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 29 September 2017; 4. Ketut Neli Asih Turut Tergugat II Asal / Turut Tergugat II Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 3 Oktober 2017 ; 5. Triska Damayanti, SH. Turut Tergugat III Asal / Turut Tergugat III Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 2 Oktober 2017 ; Dan Sari Yanto Penggugat Intervensi / Terbanding pada tanggal 13 Oktober 2017

Menimbang, bahwa TERGUGAT II ASAL/ TERGUGAT III INTERVENSI / TERBANDING melalui kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 1 Oktober 2017 pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sebelum Majelis Hakim tingkat pertama sampai pada putusan sesuai amar diatas, terlebih dahulu majelis memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);

2. Bahwa selanjutnya dalam halaman 73-74 Paragraf 5 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, dimana pada mulanya Penggugat mendalilkan Tergugat I telah terikat dengan Penggugat berdasarkan surat pemesanan tanah No. Paradise/9B-9H/02/2013 tanggal 08 Februari 2013, kemudian Penggugat mendalilkan lagi bahwa istrinya yaitu Shanty Rahardjo telah pula membuat perikatan lain dengan Tergugat I berupa Surat Pemesanan tanah No. Paradise/9A/12/2012; dari dalil Penggugat tersebut terdapat ketidakjelasan apakah kedua perikatan yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, saling berhubungan, mengingat yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara *a quo* hanyalah Penggugat seorang diri, tanpa menyertakan Shanti Rahardjo yang disebutkan oleh Penggugat juga membuat perikatan pemesanan kavlingan tanah dengan Tergugat I dengan objek yang berbeda yang kemudian digabungkan oleh Penggugat sebagai kavlingan tanah yang di beli Penggugat sebagai haknya; sementara jika dihubungkan dengan hukum perjanjian, kedua perbuatan hukum tersebut adalah dua hal yang berbeda karena dilakukan oleh subyek hukum berbeda dengan objek yang berbeda pula; sehingga Majelis Hakim berpendapat dasar hukum yang digunakan dalam gugatan tidak jelas yang mengakibatkan terdapat kekaburan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat; hal mana dinyatakan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa oleh karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan hukum dari gugatannya maka gugatan dinyatakan kabur;

Halaman 26 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selanjutnya dalam halaman 74 Paragraf 3 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci 12 kavling tanah, selain unit 9A, 9B s/d 9H, yang dibelinya tersebut yang mana saja, sementara di awal gugatan, Penggugat menyebut kavlingan tersebut terdapat nomornya; hal ini tentunya membuat dalil Penggugat sangat tidak jelas, termasuk luas masing-masing kavlingan yang tidak disebutkan oleh Penggugat dan hanya mengatakan luas tanah kavlingan seluruhnya kurang lebih 2.962 M2; padahal semestinya Penggugat mengetahui secara pasti luas dari tanah kavling yang dibelinya berdasarkan surat pemesanan yang dinyatakan oleh Penggugat adalah dasar perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I; sehingga gugatan Penggugat dikategorikan kabur sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 yang menyatakan jika objek sengketa tidak diterangkan dengan jelas, maka gugatan dinyatakan *obscuur libel*;

4. Bahwa selanjutnya dalam halaman 75 Paragraf 2 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perhitungan pelunasan tanah kavling yang didalilkan Penggugat yaitu luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp. 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) adalah senilai Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), sementara jika mengikuti perhitungan Penggugat tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp. 17.288.453.500,- (Tujuh Belas Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah); Adanya kesalahan perhitungan pelunasan tersebut tentunya berakibat pada tidak jelasnya gugatan karena Penggugat dalam Petitumnya juga menuntut ganti rugi

Halaman 27 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah yang sudah dilunasinya tersebut; Bahwa formalitas, adanya kesalahan penghitungan dengan selisih yang cukup besar tersebut tidak dapat dibenarkan karena Penggugat berkewajiban untuk memberikan dasar fakta dan dasar hukum yang bersesuaian dan beralasan dalam gugatannya, agar tidak menimbulkan keraguan, perbedaan persepsi maupun kekaburan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara maupun pihak lain yang berkepentingan dalam membela haknya, sebab surat gugatan adalah dasar dalam pemeriksaan suatu perkara perdata.

5. Bahwa selanjutnya dalam halaman 76 Paragraf 3 putusan *a quo* pertimbangan

Majelis Hakim menyatakan :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dimana disebutkan bahwa Penggugat menggugat Tergugat II karena Tergugat II sebagai Komisaris PT. NUANSA BALI UTAMA yang telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dalam posita tidak disebutkan oleh Penggugat persetujuan apa dan bagaimana yang menyatakan peran Tergugat II melawan hukum; Sementara jika diteliti semua bukti Penggugat, khususnya bukti P-1, berupa Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 04 September 2014, Nomor 03 dari Ketut Neli Asih, SH. Notaris di Kabupaten Badung, dan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa, surat ukur tanggal 10 Juli 2014 No. 14814/Benoa/2014 Luas 5.455 M2 atas nama PT Nuansa Bali Utama, dari kedua alat bukti surat tersebut **tidak Nampak adanya peran serta Tergugat II**; Sehingga Majelis Hakim berpendapat peran Tergugat II disini tidak jelas dan menimbulkan kekaburan fakta; dengan demikian eksepsi ini dikabulkan;

6. Bahwa selanjutnya dalam halaman 79 Paragraf 1 putusan *a quo* pertimbangan

Halaman 28 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim menyatakan :

- Menimbang, bahwa penyebutan batas-batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk menghindarkan kaburnya gugatan, namun penerapan dalil tersebut tidaklah dilakukan secara kaku, karena dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan akta pengikatan jual beli nomor 28, dimana dalam akta tersebut sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli tanpa menyebutkan batas-batasnya: Sehingga menurut Majelis Hakim, eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak.

7. Bahwa selanjutnya dalam halaman 85-86 Paragraf 3 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

Menimbang, bahwa oleh Karena Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dirinya adalah pembeli beretikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari sertifikat hak guna bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, maka petitum gugatan intervensi nomor 6 dapat dikabulkan;

II. Bahwa menurut Pembanding Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, tanggal 25 Juli 2017 telah mengandung kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga sampai menyebabkan keputusan yang keliru dan tidak benar sehingga perlu Pembanding/Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi didalam memori banding ini menyatakan keberatan-keberatan terhadap Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS *a quo* yang isinya antara lain sebagai berikut:

Halaman 29 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



1. Bahwa sehubungan Dalam Perkara Pokok Judex Factie telah memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*), namun dalam Perkara Intervensi ternyata Judex Factie tingkat pertama kemudian memeriksa bagian pokok perkara dan memutuskan perkara *a quo* berdasarkan pertimbangan hukum yang diperoleh dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi;

Bahwa putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut haruslah dibatalkan, Karena Judex Factie sama sekali tidak memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Asal dan sebaliknya Hakim Tingkat Pertama hanya memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Intervensi. Dengan demikian sangatlah jelas putusan Hakim Tingkat Pertama melanggar asas yang berlaku dalam hukum acara perdata yaitu asas Objektifitas yaitu hakim dalam mengadili suatu perkara tidak boleh memihak sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat (1) undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman dan asas *audi et alteram partem* (asas mendengar kedua belah pihak), Karena itu sudah sepatutnya pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dibatalkan;

2. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex factie yang mempertimbangkan bahwa dari dalil Penggugat tersebut terdapat ketidakjelasan apakah kedua perikatan yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, saling berhubungan, mengingat yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara *a quo* hanyalah Penggugat seorang diri, tanpa menyertakan Shanti Rahardjo yang disebutkan oleh Penggugat juga membuat perikatan pemesanan kavlingan tanah dengan Tergugat I dengan objek yang berbeda yang kemudian digabungkan oleh Penggugat sebagai kavlingan tanah yang di beli Penggugat sebagai haknya adalah pertimbangan yang hanya berdasarkan penafsiran belaka, karena tidak benar gugatan bahwa penyebutan batas-batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk menghindarkan kaburnya



gugatan, namun penerapan dalil tersebut tidaklah dilakukan secara kaku, karena dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan akta pengikatan jual beli nomor 28, dimana dalam akta tersebut sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli tanpa menyebutkan batas-batasnya kurang pihak, karena dalam hal gugatan tidak diharuskan semua pihak dalam posisi hukum yang sama bersarna-sarna mengajukan Gugatan, apalagi Shanty Raharjo adalah istri dari Penggugat Asal Tergugat I Intervensi/Pembanding, sehingga pertimbangan tersebut tidak ada dasar hukumnya, karena tidak ada formalitas beracara yang dilanggar dan tidak ada yurisprudensi manapun yang dilanggar.

Hal ini jelas membuktikan semua pertimbangan hakim tingkat pertama terkesan asal-asalan karenanya sudah sepatutnya dibatalkan;

3. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan bahwa

Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci 12 kavling tanah, selain unit 9A, 9B s/d 9H, yang dibelinya tersebut yang mana saja, sementara di awal gugatan, Penggugat menyebut kavlingan tersebut terdapat nomornya; hal ini tentunya membuat dalil Penggugat sangat tidak jelas, termasuk luas masing-masing kavlingan yang tidak disebutkan oleh Penggugat dan hanya mengatakan luas tanah kavlingan seluruhnya kurang lebih 2.962 M2 adalah pertimbangan yang tidak mendasar, karena penggunaan kalimat kurang lebih tersebut digunakan untuk menghindari adanya kekeliruan dalam penulisan luas tanah tersebut.

Selanjutnya di dalam gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi /Pembanding, telah disebutkan dengan jelas dalam gugatannya mengenai: luas, letak, batas- batas serta SKET GAMBAR dari obyek sengketa. Dengan demikian pertimbangan hakim tingkat pertama haruslah dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan bahwa selanjutnya terhadap perhitungan pelunasan tanah kavling yang didalilkan Penggugat yaitu luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp. 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) adalah senilai Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), sementara jika mengikuti perhitungan Penggugat tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp. 17.288.453.500,- (Tujuh Belas Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah);

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi/Pembanding terdapat tulisan kurang lebih ± 2.962 M2 untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam penulisan luas tanah selanjutnya memang benar Penggugat Asal yang membeli tanah seluas ± 2962 M2 hal ini diperkuat dengan keterangan saksi Kurnia Sutantyo yang menerangkan :

Bahwa saksi mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I, karena saksi ikut membeli tanah di lokasi tanah sengketa melalui Penggugat;

Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa yaitu berlokasi di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, karena saksi pernah datang ke lokasi tanah sengketa tersebut;

Bahwa batas-batas dari tanah sengketa adalah disebelah utara tanah milik orang lain, disebelah timur tanah milik orang lain, disebelah selatan tanah milik orang lain, dan disebelah barat jalan;

Bahwa pemilik dari tanah tersebut PT. Nuansa Bali Utama yang dibeli oleh Penggugat seluas 2.900 M2;

Bahwa Penggugat sudah membayar lunas tanah tersebut dan Penggugat pernah memperlihatkan foto copy pembayaran lunasnya oleh kepada saksi;

Halaman 32 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar PT Nuansa Bali Utama sebagai penjual dari tanah tersebut yang dibeli oleh Penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka terbukti dengan jelas Penggugat

Asal telah membeli tanah dari Tergugat II seluas 2.900 M2 secara lunas.

Dengan demikian pertimbangan hakim tingkat pertama haruslah dibatalkan;

5. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dimana disebutkan bahwa Penggugat menggugat Tergugat II karena Tergugat II sebagai Komisaris PT. NUANSA BALI UTAMA yang telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dalam posita tidak disebutkan oleh Penggugat persetujuan apa dan bagaimana yang menyatakan peran Tergugat II melawan hukum;

Bahwa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 November 2012 No. 30 yang dibuat pada Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH (TurutTergugat I) dinyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan hukum MENJUAL dan menerima pembayaran pelunasan dari Penggugat atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA tersebut atas persetujuan dari Komisaris Utama dari PT. NUANSA BALI UTAMA yakni PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II).

Berdasarkan hal tersebut diatas maka Terbukti dengan Jelas bahwa Tergugat II yang memberikan persetujuan terhadap pengikatan jual beli tersebut. Dengan demikian Putusan Judex Factie Tingkat Pertama haruslah dibatalkan;

6. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex factie yang mempertimbangkan bahwa penyebutan batas-batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk

Halaman 33 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghindarkan kaburnya gugatan, namun penerapan dalil tersebut tidaklah dilakukan secara kaku, karena dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan akta pengikatan jual beli nomor 28, dimana dalam akta tersebut sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli tanpa menyebutkan batas-batasnya adalah pertimbangan yang sangat keliru dan sudah sepatutnya di batalkan, Karena dalam gugatan Penggugat Intervensi tidak ada satupun menyebutkan secara jelas posisi pasti obyeknya beserta batas-batasnya dari tanah seluas 1.746 M2 yang di beli dari Tergugat II Intervensi seharga Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) maupun yang sebagian alas haknya yaitu seluas 1.342 MZ tersebut, sehingga menjadi tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang diklaim yang telah dibelinya tersebut apakah sama ataukah tidak sama dengan obyek sengketa dalam gugatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi/ Pembanding;

7. Bahwa sehubungan pertimbangan Judex factie yang mempertimbangkan bahwa oleh Karena Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dirinya adalah pembeli beritikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 MZ, yang merupakan bagian dari sertifikat hak guna bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT. Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, maka petitum gugatan intervensi nomor 6 dapat dikabulkan adalah pertimbangan yang tidak benar dan sangat keliru, Karena bukti-bukti yang diajukan Penggugat Intervensi berasal dari fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan bukti aslinya oleh Penggugat Intervensi (Bukti P.Int2a, Bukti P.IntZ.b, Bukti P.Int.3.a, Bukti P.Int 3.b, Bukti P.Int 4, Bukti P.Int 5) maka menurut hukum bukti tersebut tidaklah

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai nilai pembuktian (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609

K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.112 K/Pdt/1996);

Bahwa demikian pula bukti dalam Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yaitu (Bukti P.Int.6.a, Bukti P.Int.6.b, Bukti P.Int.6.c, Bukti P.Int.6.e, Bukti P.Int.6.f, Bukti P.Int.6.g, Bukti P.Int.6.h, Bukti P.Int.6.i) yang hanya merupakan bukti-bukti Pembayaran premium pada SPBU yang sangat jelas membuktikan bahwa tidak ada bukti kepemilikan Penggugat Intervensi atas tanah sengketa *a quo*; Dengan demikian pertimbangan Hakim Tingkat Pertama haruslah dibatalkan;

8. Bahwa Pembanding/Penggugat asal/Tergugat I Intervensi sebagai pembeli pertama atas Obyek Sengketa yang telah dibayar lunas oleh Penggugat Asal sebelum Penggugat Intervensi sebagaimana telah Penggugat Asal dalilkan dan buktikan pada persidangan, Maka sesuai dengan asas priority maka sudah sepatutnya hak Penggugat Asal sebagai pembeli pertama atas Objek Sengketa tersebut mendapatkan perlindungan hukum dan karena itu jual beli antara Penggugat Asal dan Tergugat I asal haruslah dinyatakan sah dan mengikat;

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan banding Pembanding tersebut diatas;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, tanggal 25 Juli 2017 dan memutuskan sebagai berikut;

MENGADILI

DALAM PERKARA POKOK

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;

Halaman 35 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan PENGGUGAT telah membayar LUNAS kepada TERGUGAT I harga tanah OBYEK SENGKETA seluas 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi);
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014, yang dibuat dihadapan Notaris KETUT NELI ASIH, SH adalah SAH dan MENGIKAT;
4. Menyatakan OBYEK SENGKETA seluas 2.962 M2 (kurang lebih dua ribu Sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) SAH MILIK PENGGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I menjual obyek sengketa kepada orang lain tanpa ijin dan sepengetahuan PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan TERGUGAT II yang memberikan persetujuan kepada TERGUGAT I melakukan perbuatan hukum menjual obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar:

Kerugian Materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 23.696.000.000,- (dua puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah); Kerugian Imateriil Kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000.000, (sepuluh miliar rupiah). secara tanggung renteng secara sekaligus setelah putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta PARA TURUT TERGUGAT;

Halaman 36 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan SAH dan BERHARGA sita jaminan yang diletakan Pengadilan Negeri Denpasar atas OBYEK SENGKETA;

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Para Tergugat Intervensi dan Para Turut Tergugat Intervensi;

Menyatakan Gugatan dari Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM PERKARA POKOK DAN INTERVENSI

Menghukum Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan, Penggugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili

perkara ini berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bona*).

Sebagaimana yang telah didalilkan oleh **TERBANDING II sebelumnya sebagai TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI** yang diuraikan dalam eksepsi pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS.

Tanggal 25 Juli 2017, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara serta **TERBANDING II sebelumnya** sebagai **TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI** menolak seluruh dalil dalam surat Memori Banding, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas;

Dimana **TERBANDING II sebelumnya** sebagai **TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI** mendalilkan dalam eksepsinya bahwa gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya yang digugat adalah PT Nuansa Bali Utama sebagai pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan no. 7062/Ke/ Benoa sebagaimana yang dinyatakan

Halaman 37 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (LN. 2007 – 106, TLN. 4756) pasal 1 angka 1 yang menyatakan Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum, sehingga sejak memperoleh status badan hukum, maka sejak saat itu hukum memperlakukan badan hukum sebagai subyek hukum yang berdiri sendiri dan bukannya Tergugat II baik selaku pribadi maupun komisaris PT Nuansa Bali Utama; sehingga dalam pertimbangannya Majelis Hakim Yang Terhormat sangat cermat menyatakan bahwa PENGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI sekarang PEMBANDING menggugat Tergugat II karena Tergugat II sebagai Komisaris PT. NUANSA BALI UTAMA yang telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERBANDING II sebelumnya sebagai TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI " namun dalam posita tidak disebutkan oleh PENGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI sekarang PEMBANDING persetujuan apa dan bagaimana yang menyatakan peran tergugat II sampai muncul dalil penggugat bahwa TERBANDING II sebelumnya sebagai TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum , Sementara jika diteliti semua bukti PENGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI sekarang PEMBANDING, khususnya bukti P-1 berupa Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 04 September 2014, nomor 03 dari Ketut Neli Asih,SH. Notaris di Kabupaten Badung, dan bukti P-2 berupa Seripikat . Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa, surat ukur tanggal 10 Juli 2014 No. 14814/Benoa/2014 Luas 5.455 M2 atas nama PT Nuansa Bali Utama, dari kedua alat bukti surat tersebut tidak nampak adanya peran serta TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI sekarang TERBANDING II; Sehingga Majelis Hakim berpendapat peran TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI

Halaman 38 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



sekarang TERBANDING II disini tidak jelas dan menimbulkan kekaburan fakta; Dengan demikian eksepsi ini dikabulkan;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sangat tepatlah pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengabulkan eksepsi Tergugat II sekarang TERBANDING II sebelumnya sebagai TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas, dan eksepsi *error in persona*, sebagaimana yang termuat dalam halaman 76 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, Tanggal 25 Juli 2017.

Berdasarkan hal tersebut diatas pula maka telah tepat pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar **DALAM POKOK PERKARA**; Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II sekarang TERBANDING II sebelumnya sebagai TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas, dan eksepsi *error in persona* dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi memeriksa gugatan dalam pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); sebagaimana yang termuat dalam halaman 77 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, Tanggal 25 Juli 2017.

Mengenai DALAM PERKARA INTERVENSI

Bahwa TERGUGAT III INTERVENSI/ TERGUGAT II ASAL sekarang TERBANDING II tidak mengetahui tentang jual beli antara Penggugat Intervensi dengan TERGUGAT II INTERVENSI sebelumnya sebagai TERGUGAT I ASAL sekarang sebagai TERBANDING I sebab hubungan tergugat III Intervensi hanyalah dengan Tergugat II Intervensi saat jual beli atas SHGB No. 7062/Kel Benoa tersebut; Karena dalam hal ini dapat dilihat dalam pertimbangannya Majelis Hakim yang telah sangat tepat menimbang, bahwa dari bukti Akta Pelepasan Hak Penguasaan Nomor 19, tertanggal 13

Halaman 39 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2016, dari Triska Damayanti, SH. Notaris di Kabupaten Badung antara PT Nusa Bali Utama dengan Tergugat II Intervensi (bukti P.Int.2.b identik bukti T.T.1II-1), yaitu pelepasan dan pengalihan serta penyerahan hak atas Hak Guna Bangunan No.7062 yang dimiliki oleh PT Nuansa Bali Utama kepada Tergugat II Intervensi; Sehingga dengan adanya pelepasan hak tersebut membuktikan tanah dengan sertifikat hak guna bangunan No.7062 telah beralih kepemilikannya dari PT Nuansa Indah kepada Tergugat II Intervensi; Hal ini dikuatkan dengan pengakuan dari Tergugat III Intervensi yang menyatakan bahwa kepemilikan tanah dalam hak guna bangunan No.7062 telah beralih dari PT Nuansa Bali Utama kepada Tergugat II Intervensi sehingga Tergugat III Intervensi tidak tahu menahu lagi tentang penjualan tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7062 tersebut kepada pihak lain, sebagaimana yang termuat dalam halaman 84 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/ PN Dps. Tanggal 25 Juli 2017.

Bahwa surat Memori Banding yang disampaikan MARHENDRO ANTON INGGRYONO sebagai PEMBANDING sebelumnya sebagai PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI yang diuraikan pada point 1,2,3 dan point 4 sepanjang menyangkut hubungan hukum antara PEMBANDING sebelumnya sebagai PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI dengan GUNAWAN PRIAMBODO sebagai TERBANDING I sebelumnya sebagai TERGUGAT I ASAL/TERGUGAT II INTERVENSI, PUTU TRISNA ROSILA WA TI, SH sebagai TERBANDING III sebelumnya sebagai TURUT TERGUGAT I ASAL/ TURUT TERGUGAT I INTERVENSI., KETUT NELI ASIH, SH sebagai TERBANDING IV sebelumnya sebagai TURUT TERGUGAT II ASAL/ TURUT TERGUGAT II INTERVENSI., TRISKA DAMAYANTI, SH sebagai TERBANDING V sebelumnya sebagai TURUT TERGUGAT III ASAL/ TURUT TERGUGAT III INTERVENSI., SARIYANTO, sebagai TERBANDING INTERVENSI sebelumnya sebagai

Halaman 40 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT INTERVENSI. adalah merupakan urusan mereka masing-masing dimana TERBANDING II sebelumnya sebagai TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI sama sekali tidak mengetahuinya;

Mengingat Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, Tanggal 25 Juli 2017 sudah tepat dalam pertimbangannya dalam halaman 76 Paragraf 3 putusan *a quo* pertimbangan Majelis Hakim menyatakan :

Pada Pertimbangannya telah menyatakan bahwa terhadap eksepsi perkara No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, oleh Majelis Hakim telah cermat mencermati gugatan Penggugat, dimana disebutkan bahwa Penggugat menggugat Tergugat II karena Tergugat II sebagai Komisaris PT. NUANSA BALI UTAMA yang telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dalam posita tidak disebutkan oleh Penggugat persetujuan apa dan bagaimana yang menyatakan peran Tergugat II melawan hukum; Sementara jika diteliti semua bukti Penggugat, khususnya bukti P-1, berupa Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 04 September 2014, Nomor 03 dari Ketut Neli Asih, SH. Notaris di Kabupaten Badung, dan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa, surat ukur tanggal 10 Juli 2014 No. 14814/Benoa/2014 Luas 5.455 M2 atas nama PT Nuansa Bali Utama, dari kedua alat bukti surat tersebut tidak Nampak adanya peran serta Tergugat II; Sehingga Majelis Hakim berpendapat peran Tergugat II disini tidak jelas dan menimbulkan keaburan fakta; dengan demikian eksepsi ini dikabulkan;

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim terhadap eksepsi TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas, dan eksepsi *error in persona* sangat tepat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA;

Halaman 41 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena eksepsi TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas, dan eksepsi *error in persona* dikabulkan, maka Majelis Hakim telah tepat tidak perlu lagi memeriksa gugatan dalam pokok perkara, sehingga Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING sebelumnya sebagai PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI telah tepat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, TERBANDING II sebelumnya sebagai TERGUGAT II ASAL/TERGUGAT III INTERVENSI mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar c.q. para Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan dengan amarnya sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding Pembanding tersebut diatas;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN DPS, tanggal 25 Juli 2017.

Atau: Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

dan Kontra Memori Banding tersebut dengan seksama telah diberitahukan kepada : 1. Kuasa Penggugat Asal / Tergugugat I Intervensi / Pembanding pada tanggal 7 Nopember 2017 ; 2. Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi / Terbanding pada tanggal 4 Desember 2017 ; 3. Turut Tergugat IO Asal / Turut Tergugat I Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 5 Desember 2017 ; 4. Turut Tergugat II Asal / Turut Tergugat Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 11 Desember 2017 ; 5. Turut Tergugat III Asal / Turut Tergugat III Intervensi / Turut Terbanding ; 6. Penggugat Intervensi / Terbanding pada tanggal 20 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGATI ASAL/ TURUT TERGUGAT I INTERVENSI / TURUT TERBANDING melalui kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 4 Oktober 2017 pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi pada pokoknya menolak semua dalil-dalil Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi sebagaimana memori banding yang diajukannya tertanggal 15 September 2017, terkecuali terhadap apa yang telah diakuiinya tegas-tegas ;
2. Bahwa apa yang dikemukakan Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi dalam memori bandingnya tidaklah terdapat hal-hal baru, terkecuali hanya merupakan pengulangan belaka dari apa yang telah dikemukakannya didalam persidangan di Pengadilan Negeri Denpasar sebelumnya, dimana hal tersebut telah mendapat keputusan dengan pertimbangan hukumnya secara adil dan patut menurut hukum dalam peradilan yang baik, dengan tanpa terdapat kelalaian dalam acara **“Vormverzuim”** dan juga putusan *a quo* telah didasarkan atas pertimbangan hukum yang cukup **“motiveringsplicht”** (vide Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 1974 jo. Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970);
3. Bahwa segala apa yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara ini adalah sudah **“tepat dan benar”** didalam pertimbangan hukumnya, karenanya sangat beralasan bilamana Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi mohon untuk tetap dipertahankan, dan diambil oper sebagai pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim Tinggi *a quo* ;
4. Bahwa adapun tanggapan Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi terhadap dalil-dalil yang disampaikan Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi sebagaimana memori bandingnya adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa terhadap dalil Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi sebagaimana dalil keberatannya pada poin 1 halaman 9, bahwasanya Judex Factie sudah benar dan tepat dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang pada pokoknya menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat

Halaman 43 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



II dan Turut Tergugat I mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas dan eksepsi *error in persona* dikabulkan.

Incasu : Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi telah salah menarik Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi (Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH.) selaku pihak dalam perkara a quo.

Halmana berdasarkan bukti TT.I-1 ternyata terdapat **perbedaan obyek** yang diuraikan oleh Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi dalam posita gugatannya dengan obyek yang diuraikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 20 Nopember 2012 yang dibuat oleh Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi.

Dalam dalil gugatannya Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi menyatakan bahwa Terbanding I-Tergugat I Asal/Tergugat II Intervensi melakukan perbuatan hukum menjual dan menerima pembayaran pelunasan dari Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, surat ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA sedangkan yang menjadi obyek dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 30 tanggal 20 Nopember 2012 (bukti TT.I-1) yang dibuat oleh Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi adalah sebagian dari sebidang tanah seluas 4.179 M2 dari luas keseluruhan 6.063 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung (konform dengan pertimbangan putusan *Judex Factie* hal. 76 dan 77) ;

- b. Bahwa terhadap dalil Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi sebagaimana dalil keberatannya pada poin 2 halaman 9 dan 10,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwasanya Judex Factie sudah benar dan tepat dalam memberikan pertimbangan hukumnya sebagaimana pertimbangan Judex Factie halaman 73 dan 74 yang pada pokoknya menyatakan dasar hukum yang digunakan dalam gugatan tidak jelas yang mengakibatkan terdapat kekaburan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat.

Terlebih lagi berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi, yaitu : PETRUS ROY PRAHARYO dan KURNIA SUTANTYO bahwasanya terungkap fakta-fakta dipersidangan pemilik tanah sengketa yang sebenarnya adalah saksi-saksi tersebut yang telah membayar lunas tanah sengketa kepada Terbanding I-Tergugat I Asal/Tergugat II Intervensi melalui perantaraan Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi. Dengan demikian yang sebenarnya dirugikan dalam perkara a quo adalah saksi-saksi PETRUS ROY PRAHARYO dan KURNIA SUTANTYO, Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi dalam perkara aquo hanyalah sebagai perantara/broker dan Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi sebenarnya tidak ada mengalami kerugian sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya. Dengan kata lain Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi tidak memiliki kapasitas selaku Penggugat dalam perkara aquo ;

- c. Bahwa Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi menolak dalil Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi pada poin 5 halaman 12 yang menyatakan *"Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 November 2012 No. 30 yang dibuat pada Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH. (Turut Tergugat I) dinyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan hukum MENJUAL dan menerima pembayaran pelunasan dari Penggugat atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No.*

Halaman 45 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



14843/Benoa, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA yakni PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan bahwasanya Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi dan mengenai akta yang telah dibuat Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi tidak ada kaitan/hubungan dengan **OBYEK PERKARA** dalam perkara a quo, yaitu : **tanah dengan total luas \pm 2.962 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) dari luas keseluruhan 5.455 M2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT NUANSA BALI UTAMA.**

Adapun akta-akta yang dibuat oleh Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi adalah:

- (a) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012
(bukti TT.I-1)
 - (b) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 31 tanggal 20 Nopember 2012
(bukti TT.I-2)
 - (c) Akta Pembatalan Nomor : 05 tanggal 4 Juli 2014 (bukti TT.I-3)
 - (d) Akta Pencabutan Kuasa Nomor : 06 tanggal 4 Juli 2014 (bukti TT.I-4)
- Para pihak dalam akta-akta tersebut adalah :
 - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari



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

Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Terbanding II-Tergugat II Asal/Tergugat III Intervensi) sebagai PIHAK PERTAMA.

- GUNAWAN PRIAMBODO (Terbanding I-Tergugat I Asal/Tergugat II Intervensi) sebagai PIHAK KEDUA.

• Obyek :

Sebagian dari sebidang tanah seluas 4.179 M2 dari luas keseluruhan 6.063 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.

BahwaPembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi mendalilkan dalam gugatannya selaku **pemegang kuasa menjual atas tanah sengketa** berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014 (bukti P-1) yang dibuat oleh Notaris Ketut Neli Asih, SH. (Terbanding IV-Turut Tergugat II Asal/Turut Tergugat II Intervensi). Namun berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan **Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014 (bukti P-1) tersebut lahir atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012 (bukti TT.1-1) yang dibuat oleh Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH. (Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi)yang mana berdasarkan bukti TT.1-3 berupa Akta Pembatalan No. 5 tanggal 4 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH., Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012 (bukti TT.1-1) tersebut telah dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya.**

Dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012 (bukti TT.1-1) berdasarkan hukum dianggap tidak pernah ada, demikian juga dengan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat para pihak dengan berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 03

Halaman 47 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



tanggal 04 September 2014 (bukti P-1) menjadi cacat hukum dan batal demi hukum ;

d. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dari keberatan memori banding Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi tidak perlu ditanggapi lagi disamping karena merupakan pengulangan belaka dari dalil-dalil sebelumnya juga tidak berdasar, karenanya Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi menolaknya dengan tegas ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi a quo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding-Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 623/Pdt.G/2016/PN.Dps., tanggal 25 Juli 2017.

Atau ;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, Terbanding III-Turut Tergugat I Asal/Turut Tergugat I Intervensi mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).dan Kontra Memori banding tersebut dengan seksama telah diberitahukan kepada :1. Kuasa Penggugat Asal / Tergugat I Intervensi / Pembanding pada tanggal 07 Nopember 2017 ; 2. Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi / Terbanding pada tanggal 4 Desember 2017 ; 3. Tergugat II Asal / Tergugat III Intervensi / Terbanding pada tanggal 13 Desember 2017 ; 4. Turut Tergugat II Asal / Turut Tergugat II Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 11 Desember 2017 ; 5. Turut Tergugat III Asal / Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 7 Nopember 2017 ; 6.

Penggugat Intervensi / Terbanding pada tanggal 20 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT III ASAL/ TURUT TERGUGAT III INTERVENSI / TURUT TERBANDING melalui kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 17 Oktober 2017 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Jawaban, Duplik dan Kesimpulan Turut Terbanding III dahulu Turut Tergugat III/Turut Tergugat III Intervensi dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Denpasar merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Kontra Memori Banding ini;
2. Bahwa Turut Terbanding III / Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi menolak dengan tegas seluruh isi Memori Banding Pembanding, kecuali dalil yang ada hubungannya dengan Turut Terbanding III / Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi diakui secara tegas dalam Kontra Memori Banding ini;
3. Bahwa Turut Terbanding III / Turut Tergugat III /Turut Tergugat III Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Memori Banding Pembanding yang menyatakan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar karena alasan yang dipakai Pembanding tersebut jelas-jelas tidak berdasarkan alasan hukum yang kuat dimana *Judex Factie* telah tepat dan benar dalam memberikan Putusannya yang didasarkan atas fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;
4. Bahwa Turut Terbanding III / Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi sepakat dengan semua pertimbangan *Judex Factie* dalam putusannya yang berhubungan dengan Turut Terbanding III / Turut Tergugat III /Turut Tergugat III Intervensi terutama pada halaman 81 putusan aquo tentang isi Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai

Halaman 49 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, memiliki kesamaan dalam hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa Turut Terbanding III / Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi telah melakukan tugasnya secara professional sebagai seorang Notaris dan/atau PPAT yaitu:

1) telah memperhatikan Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

- Para Pihak sepakat melakukan pelepasan hak dengan ganti rugi yang disepakati;
- Para Pihak cakap dalam Hukum;
- Mengatur tentang sesuatu yang jelas terkait dengan apa diperjanjikan;
- Tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum;

2) telah memperhatikan dan memenuhi persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagai berikut:

- Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
- Ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang kewajiban yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta;
- Sebelum dilakukan jual beli, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III/Turut Tergugat III Intervensi telah

Halaman 50 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



melakukan pengecekan/pemeriksaan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Badung mengenai kesesuaian
sertipikat hak atas tanah tersebut dan sertipikat
tersebut dinyatakan sesuai dengan daftar di Kantor
Pertanahan, serta tidak diblokir, tidak ada catatan
maupun tidak dalam keadaan disita;

5. Bahwa Turut Terbanding III / Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi menyatakan dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan Turut Terbanding III / Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Turut Terbanding III / Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi mohon kepada Pengadilan Tinggi Denpasar berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pemanding / Penggugat / Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN.DPS. Tanggal 25 Juli 2017;
3. Menghukum Pemanding/ Penggugat / Tergugat I Intervensi untuk membayar semua biaya yang timbul pada kedua tingkat pengadilan;

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

dan Kontra Memori Banding tersebut dengan seksama telah diberitahukan kepada : 1. Kuasa Penggugat Asal / Tergugat I Intervensi / Pemanding pada tanggal 7 Nopember 2017 ; 2. Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi / Terbanding pada tanggal 4 Desember 2017 ; 3. Tergugat II Asal / Tergugat III Intervensi / Terbanding pada tanggal 13 Desember 2017 ; 4. Turut Tergugat I Asal / Turut Tergugat I Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 5 Desember 2017 ; 5.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat Asal / Turut Tergugat II Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 11 Desember 2017 ; 6. Penggugat Intervensi / Terbanding pada tanggal 20 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT INTERVENSI / TERBANDING melalui kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 17 Oktober 2017 pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA

1. **Judex Factie tingkat pertama telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum**

Bahwa pada halaman 9 memori bandingnya, Pembanding menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN.DPS, tanggal 25 Juli 2017 telah mengandung kesalahan – kesalahan di dalam pertimbangan – pertimbangannya yang menyebabkan putusan keliru dan tidak benar, dengan alasan sebagai berikut:

Menurut Pembanding, Judex Factie telah memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) tanpa memeriksa pokok perkara. Namun dalam Perkara Intervensi Judex Factie tingkat pertama kemudian memeriksa bagian pokok perkara dan memutuskan perkara a quo berdasarkan bukti – bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi; dan sama sekali tidak memeriksa dan mempertimbangkan bukti – bukti yang diajukan Pembanding, sehingga menurut Pembanding putusan Hakim Tingkat Pertama melanggar asas yang berlaku dalam hukum acara perdata yaitu asas Objektifitas diatur dalam pasal 5 ayat (1) Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan asas *audi et alteram partem* (asas mendengar kedua belah pihak), karena itu sudah

Halaman 52 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dibatalkan.

Tanggapan:

Turut Terbanding IV (Penggugat Intervensi), menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding tersebut diatas, karena Judex Factie tingkat pertama telah mempertimbangkan bukti – bukti yang diajukan Pembanding dengan seimbang hal tersebut dapat dilihat dari halaman 76 alinea kedua, hingga akhirnya Judex Factie dapat mencapai konklusi bahwa gugatan Pembanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena Pembanding tidak dapat membantah dalil-dalil eksepsi Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding I.

Untuk lebih jelasnya halaman 76 alinea kedua, dikutip :

*“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dimana disebutkan bahwa Penggugat menggugat Tergugat II karena Tergugat II sebagai Komisaris PT Nuansa Bali Utama telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dalam posita tidak disebutkan oleh Penggugat persetujuan apa dan bagaimana yang menyatakan peran Tergugat II sampai muncul dalil Penggugat bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum; **Sementara jika diteliti semua bukti Penggugat, khususnya bukti P – 1 berupa Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 04 September 2014, Nomor 03 dari Ketut Neli Asih, SH. Notaris di Kabupaten Badung, dan Bukti P – 2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa, surat ukur tanggal 10 Juli 2014 No. 14814/Benoa/2014 Luas 5.455 M2 atas nama PT Nuansa Bali Utama, dari kedua alat bukti surat tersebut tidak nampak adanya peran serta***

Halaman 53 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Tergugat II; Sehingga Majelis Hakim berpendapat peran Tergugat II disini tidak jelas dan menimbulkan kekaburan fakta; Dengan demikian eksepsi ini dikabulkan.

Dengan pertimbangan tersebut, terbukti bahwa Judex Factie telah mempertimbangkan bukti dari Pembanding dan asas audi et alteram partem juga sudah diterapkan.

Bahwa Judex Factie tingkat pertama harus memeriksa pokok perkara dalam perkara intervensi, karena Penggugat Intervensi telah diterima sebagai pihak dalam perkara aquo dan perkara intervensi adalah perkara yang harus diputus bersamaan, namun dipertimbangkan secara terpisah dengan perkara pokok.

Bahwa pokok perkara Pembanding tidak dipertimbangkan, **karena gugatan Pembanding kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas dan error in persona**, sebagaimana disebutkan dalam Putusan halaman 77 paragraf 4, untuk jelasnya dikutip demikian :

*“Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengenai **gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas, dan eksepsi error in persona dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi memeriksa gugatan dalam pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);”***

Adapun pertimbangan Judex Factie tingkat pertama dalam mengabulkan eksepsi Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, adalah sudah tepat dan benar sebagaimana dalam putusannya vide halaman 73 s/d 77, dan pertimbangan hukum ini juga membuktikan bahwa Judex Factie tingkat pertama telah mencermati dalil – dalil hingga bukti – bukti Pembanding sebelum akhirnya memutus.



Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Judex Factie tingkat banding harus menolak seluruh dalil Pembanding tersebut diatas, karena pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama telah tepat, benar dan tidak salah menerapkan hukum.

2. Obyek Gugatan kabur dan Pembanding tidak berkualitas

Bahwa pada butir 2 dan 3 halaman 9 - 10 memori banding Pembanding, pada intinya menyatakan bahwa Pertimbangan Judex Factie adalah pertimbangan yang asal – asalan dan berdasarkan penafsiran belaka, dengan alasan sbb :

- a. Bahwa menurut Pembanding, penyebutan batas – batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk menghindarkan kaburnya gugatan, karena dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28, maka sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli tanpa menyebutkan batas – batasnya kurang pihak. Menurut Pembanding, dalam hal gugatan tidak diharuskan semua pihak dalam posisi hukum yang sama bersama – sama mengajukan Gugatan, apalagi Shanty Raharjo adalah istri dari Pembanding, sehingga pertimbangan tersebut tidak ada dasar hukumnya, karena tidak ada formalitas beracara yang dilanggar dan tidak ada yurisprudensi manapun yang dilanggar.
- b. Menurut Pembanding, pihaknya telah menyebutkan dengan jelas mengenai luas, letak, batas – batas serta SKET Gambar dari obyek sengketa, sehingga menurut Pembanding hal ini jelas membuktikan semua pertimbangan hakim tingkat pertama sepatutnya dibatalkan;
- c. Mengenai masalah 12 kav tanah, selain unit 9A, 9 B s/d 9 H, termasuk luas masing-masing kavlingan seluruhnya kurang lebih 2.962 M2, namun tanpa menyebut luas masing – masing kavling.

Halaman 55 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Menurut Pembanding digunakan untuk menghindari adanya kekeliruan dalam penulisan luas tanah tersebut, dan dalam gugatannya sudah jelas luas, letak, batas-batas serta sket gambar dari obyek sengketa

Tanggapan:

Bahwa Pembanding dalam membuat memori bandingnya campur aduk tentang keberatan satu pertimbangan dengan pertimbangan lainnya, padahal pertimbangan yang dibahas substansinya berbeda. Selain itu tidak jelas apa dasar hukum yang digunakan oleh Pembanding untuk menyatakan keberatan atas pertimbangan Judex Factie hal 74 yang menyatakan dasar hukum yang digunakan dalam gugatan tidak jelas yang mengakibatkan kekaburan dalam dalil Pembanding, sehingga gugatan dinyatakan kabur.

Bahwa gugatan Pembanding yang mendalilkan Shanty Rahardjo telah membuat perikatan lain dengan Terbanding I berupa surat Pemesanan Tanah Paradise Loft 9A/12/2012, menimbulkan ketidakjelasan karena Shanty Rahardjo tidak diikutsertakan sebagai pihak, namun objek tanah Shanty Rahardjo digabungkan dalam gugatan sebagai kavling tanah yang dibeli Pembanding. Alasan Pembanding hal tersebut dilakukan karena Shanty adalah istrinya adalah tidak relevan. Apalagi Shanty dan Pembanding adalah subyek hukum yang berbeda sehingga apabila Pembanding ingin mengklaim tanah kav 9 A, harusnya Shanty Rahardjo diikut sertakan sebagai pihak. Oleh karenanya terbukti bahwa gugatan Pembanding kabur karena obyek yang diklaim tidak jelas apa hubungan hukumnya dengan Pembanding. Sedangkan mengenai batas – batas obyek yang menjadi sengketa dalam perkara aquo, membuktikan bahwa di gugatan aquo tidak ada kepastian dan kejelasan mengenai batas –



batas sehingga gugatan obscur libel, sebagaimana ditegaskan juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971.

Karena itu sudah tepat dan benar pertimbangan Judex Factie tingkat pertama pada alinea kedua halaman 74 yang dikutip sbb :

“Menimbang, bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci 12 kavling tanah, selain unit 9A, 9B s/d 9H, yang dibelinya tersebut yang mana saja, sementara di awal gugatan, Penggugat menyebut kavlingan tersebut terdapat nomornya; Hal ini tentunya membuat dalil Penggugat sangat tidak jelas, termasuk luas masing – masing kavlingan yang tidak disebutkan oleh Penggugat dan hanya menyatakan luas tanah kavlingan seluruhnya kurang lebih 2.962 M2; Padahal semestinya Penggugat mengetahui secara pasti luas dari tanah kavling yang dibelinya berdasarkan surat pemesanan yang dinyatakan oleh Penggugat adalah dasar perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I; Sehingga gugatan Penggugat dikategorikan kabur sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 yang menyatakan jika objek sengketa tidak diterangkan dengan jelas, maka gugatan dinyatakan obscur libel;”

Kemudian, pada saat pemeriksaan setempat, Pembanding juga tidak dapat menunjukkan **posisi pasti** dari 20 kavling tanah yang dibelinya dan berapa luas masing – masing kavling.

Begitu pula dalam gugatan Pembanding mendalilkan bahwa unit-unit kavling yang disebut Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali sebagaimana SKET GAMBAR kavling terlampir tersebut adalah sebagian dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Kabupaten Badung, atas nama PT. Nuansa Bali Utama seluas 5.455 M2, dengan batas – batasnya adalah sbb :

- Sebelah Utara : Tanah sisa HGB No. 7062/Benoa
- Sebelah Timur : Tanah sisa HGB No. 7062/Benoa
- Sebelah Selatan : Jalan lingkungan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa
- Sebelah Barat : Jalan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa

Namun, dalil-dalil Pembanding diatas adalah mengada – ada dan tidak berdasar karena tidak ada sisa HGB No. 7062, karena HGB No. 7062 belum dipecah, dan tidak mungkin ada tanah sisa HGB No. 7062, sehingga patut dipertanyakan dengan dasar dokumen apa Pembanding dapat memberikan penjelasan batas – batas tersebut.

Hal ini membuktikan bahwa Pembanding sendiri tidak mengetahui dengan persis letak tanah yang diklaim sebagai tanah yang menurut Pembanding telah dibelinya, sebagaimana juga terlihat dalam pemeriksaan setempat.

Bahkan berdasarkan pemeriksaan setempat diketahui bahwa tanah yang diklaim sebagai tanah SHGB No. 7062/Benoa adalah merupakan bagian dari SHM No. 18720 atas nama Gunawan Priambodo, **yang mana Turut Terbanding IV menjadi pemilik atas tanah seluas 404 M2.** Hal ini semakin membuktikan bahwa obyek gugatan kabur, karena sebagian obyek yang digugat adalah SHM No. 18720.

Lebih lagi, diketahui bahwa dari keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding yaitu saksi Petrus Roy Raharyo dan Kurnia Sutantyo menerangkan di persidangan dan fakta bahwa Pembanding adalah hanya perantara, bukan sebagai pembeli. Oleh karenanya terbukti di persidangan bahwa Pembanding tidak

Halaman 58 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



berkualitas mengajukan gugatan karena hanya merupakan perantara.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Judex Factie tingkat banding yang memeriksa dan menangani perkara aquo harus menolak seluruh dalil Pembanding tersebut diatas, karena terbukti obyek gugatan kabur dan Pembanding tidak berkualitas.

3. Mengenai masalah luas kavling

Bahwa Pembanding keberatan pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan tentang eksepsi Terbanding I pada halaman 75 alinea kesatu, yang dikutip :

“ Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perhitungan pelunasan tanah kavling yang didalilkan Penggugat yaitu luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp. 583.675.000 (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) adalah senilai Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), sementara jika mengikuti perhitungan Penggugat tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp. 17.288.453.500,- (Tujuh Belas Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah).....dst”

Menurut Pembanding, dalam surat gugatan Pembanding terdapat tulisan kurang lebih ± 2.962 M2 untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam penulisan luas tanah, selanjutnya memang benar Pembanding yang membeli tanah seluas ± 2.962 M2 hal ini diperkuat dengan keterangan saksi Kurnia Sutantyo.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka terbukti dengan jelas Pembanding telah membeli tanah dari Terbanding II seluas 2.900 M2



secara lunas. Dengan demikian pertimbangan hakim tingkat pertama haruslah dibatalkan;

Tanggapan :

Bahwa keberatan yang diajukan oleh Pembanding atas putusan Judex Factie, tidak dijawab apa dalil bantahan dan dasar hukum yang digunakan untuk membantah pertimbangan Judex Factie, sehingga terbukti pertimbangan judex factie tentang eksepsi Terbanding I, sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 75 alinea kesatu, sudah tepat dan benar.

Dalil Pembanding tentang membeli tanah dari Terbanding II secara lunas juga tidak jelas, karena Terbanding II bukan merupakan pihak dalam perjanjian dengan Pembanding. Ini membuktikan bahwa memori Pembanding tidak jelas, disatu sisi menyatakan membeli dari Terbanding I dan membayar lunas, namun dalam memori banding ini menyatakan membeli dari Terbanding II dan membayar lunas. Sehingga tidak jelas mana yang benar.

Sedangkan mengenai dalil keterangan saksi Pembanding yakni Kurnia Sutantyo, Pembanding hanya mengutip keterangannya sebagian, dan keterangan yang tidak dikutip justru

membuktikan bahwa Pembanding bukan sebagai pemilik tanah melainkan hanya sebagai perantara, antara lain (vide halaman 64) dikutip;

- *Bahwa saksi ada bekerja sama dengan Penggugat membeli tanah di lokasi tanah sengketa;*
- *Bahwa saksi ada membeli tanah di lokasi tanah sengketa melalui Penggugat seluas 1500 M2 dari PT. Nuansa Bali Utama;*
- *Bahwa Penggugat telah membayar luas tanah yang telah dibelinya dari PT. Nuansa Bali Utama dengan jumlah 2 milyar lebih;*

Halaman 60 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



- Bahwa saksi telah membayar lunas luas tanah yang saksi beli melalui Penggugat tersebut dan selanjutnya Penggugat yang membayar tanah yang saksi beli pada PT. Nuansa Bali Utama;
- Bahwa menurut Penggugat bahwa Penggugat telah membayar lunas pada Tergugat I terhadap tanah yang saksi beli tersebut, tetapi bukti pembayaran lunas dari Penggugat pada Tergugat I, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi telah menyerahkan sepenuhnya kepada Penggugat dalam jual beli tanah tersebut, karena sudah biasa membeli property melalui Penggugat;

Keterangan saksi yang dikutip oleh Pembanding, juga tidak dapat mematahkan pertimbangan Judex Factie, karena keterangan saksi yang dikutip tidak dapat membuktikan mengenai dasar/alasan harga tanah yang berbeda antara nilai per are dengan nilai total tanah yang diklaim. Keterangan saksi Pembanding juga tidak menjelaskan berapa luas pasti tanah yang dibeli serta batas – batas pastinya, hanya menyebutkan “tanah milik orang lain”, tapi batas pastinya tidak dijelaskan.

Dalam gugatan Pembanding kabur dan tidak jelas dengan menyatakan bahwa yang dijadikan dasar oleh Pembanding untuk menyatakan pihak Terbanding I telah terikat dengan Pembanding berdasarkan surat pemesanan tanah kavling paradise loft villas di Jalan Nuansa Timur. Padahal dalam jawaban Terbanding I di persidangan dengan tegas menyatakan tidak pernah membuat perjanjian dengan Pembanding.

Bahwa Pembanding juga tidak dapat menjelaskan atas dalil perhitungannya sendiri yang mengakumulasi jumlah unit yang dipesan secara keseluruhan adalah 20 unit kavling, total luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp. 583.675.000, namun kemudian Pembanding menyatakan bahwa Pembanding sudah membayar lunas senilai Rp. 11.673.500.000. Padahal apabila mengikuti



perhitungan Pembanding tersebut, maka jika dikalikan dengan 2.962 M2 hasilnya adalah adalah Rp. 17.288.453.500,- .

Selanjutnya dalam proses pembuktiannya pun, Pembanding tidak pernah menunjukkan kwitansi lunas pembayaran atas tanah yang menjadi obyek perkara aquo. Bukti – bukti pembayaran yang diajukan oleh Pembanding dalam pembuktian adalah untuk lokasi tanah lain, yang tidak ada sangkut pautnya dengan obyek sengketa antara lain adalah untuk tanah di Bangsing Pecatu Resort, Ruko Diponegoro, dan tanah di Jl. By Pass IG Ngurah Rai, dan bahkan ada bukti pembayaran rekening Koran atas nama PT Sejahtera Property Era Victory, yang bukan merupakan pihak dalam perkara aquo.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Judex Factie tingkat banding yang memeriksa dan menangani perkara aquo harus menolak seluruh dalil Pembanding tersebut karena tidak relevan dan tidak berdasar.

4. Mengenai keterlibatan Tergugat II/Terbanding II dalam perkara aquo

Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Judex Factie pada halaman 76 alinea kedua, yang pada intinya tidak menyebutkan persetujuan apa dan bagaimana peran Terbanding II, dalam kedudukannya sebagai Komisaris PT Nuansa Bali Utama, sehingga muncul peran Terbanding II, telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menurut Pembanding, dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 November 2012 No. 30 yang dibuat pada Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) Terbanding I melakukan perbuatan melawan hukum menjual dan menerima pembayaran pelunasan dari Pembanding atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 1483/Benoa, atas persetujuan dari Komisaris Utama dari PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUANSA BALI UTAMA yakni PUTU AGUS SURADNYANA (Terbanding II/Tergugat II).

Tanggapan:

Bahwa pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama tentang eksepsi Terbanding II, sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 76 alinea kedua, sudah tepat dan benar, dikutip sbb :

*“ Menimbang....., sementara **jika diteliti semua bukti Penggugat**, khususnya bukti P – 1 berupa Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 04 September 2014 Nomor 03 dari Ketut Neli Asih, SH. Notaris di Kabupaten Badung, dan Bukti P – 2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa, surat ukur tanggal 10 Juli 2014 No. 14814/Benoa/2014 Luas 5.455 M2 atas nama PT Nuansa Bali Utama, dari kedua alat bukti surat tersebut tidak nampak adanya peran serta Tergugat II; Sehingga Majelis Hakim berpendapat peran Tergugat II disini tidak jelas dan **menimbulkan kekaburan fakta; Dengan demikian eksepsi ini dikabulkan.**”*

Sedangkan Akta Kuasa Menjual No. 03 yang didalilkan Pembanding sebagai dasar Pembanding melakukan pembelian tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah cacat hukum, karena **dasar Terbanding I memberikan kuasa kepada Pembanding, yaitu Akta No. 31 yang dibuat di hadapan Turut Terbanding I (dari PT Nuansa Bali Utama kepada Terbanding I) telah dibatalkan oleh Akta Pembatalan No. 5 dan Akta Pencabutan Kuasa No. 4, keduanya tertanggal 4 Juli 2014**, yang dibuat dihadapan Turut Terbanding I, sesuai dengan jawaban Turut Terbanding I.(Vide TT.I-1 s/d TT.I-4) Dengan adanya Akta Pembatalan No. 4 dan Akta Pencabutan Kuasa No.5, maka sejak tanggal 4 Juli 2014, yang berhak melakukan penjualan atau memberikan kuasa jual atas SHGB No. 7062 adalah PT Nuansa

Halaman 63 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Bali Utama, bukan Terbanding I. Oleh karenanya terbukti Akta Kuasa Menjual No. 03 tidak sah.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Judex Factie tingkat banding yang memeriksa dan menangani perkara aquo harus menolak seluruh dalil Pembanding tersebut.

Mengenai batas – batas dalam gugatan Penggugat Intervensi

Bahwa dalam memori bandingnya, butir 6 di halaman 12 s/d 13, Pembanding pada intinya menyatakan dalam gugatan Penggugat Intervensi tidak ada satupun menyebutkan secara jelas posisi pasti obyeknya beserta batas – batasnya dari tanah seluas 1.746 M2 yang di beli dari Tergugat II Intervensi seharga Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) maupun yang sebagian alas haknya yaitu seluas 1.342 M2 tersebut, sehingga menjadi tidak jelas letak dan batas – batas tanah yang diklaim yang telah dibeli tersebut apakah sama ataukah tidak sama dengan obyek sengketa dalam gugatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi/Pembanding.

Tanggapan :

Turut Terbanding IV menolak dalil-dalil Pembanding tersebut diatas, karena tanah yang dibeli oleh Turut Terbanding IV seluas 1.342 M2 dari SHGB No. 7062, jelas posisi, batas dan luasnya sebagaimana telah diuraikan dalam Akta No. 28 dan lampiran gambar yang berisi denah tanah yang dibeli oleh Turut Terbanding IV dari Terbanding I (Vide Bukti P.Int 2a dan 2b), yang dikutip , sbb :

“ Sebagian tanah seluas 1.343 M2 (kurang lebih seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) dari luas keseluruhan 5.455 m2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) bagian mana



ditunjukkan dengan arsiran pada gambar yang ditandatangani oleh para pihak, bermeterai cukup, tertanggal 26-4-2016 (dua puluh enam April tahun dua ribu enam belas) dilekatkan pada aseli sah akta ini, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7062/Kelurahan Benoa, seluas 5.455 m2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi)”

Karena itu Turut Terbanding IV sependapat dengan pertimbangan judex factie halaman 79 alinea kesatu, yang dikutip sbb :

“ **Menimbang**, bahwa penyebutan batas – batas dalam gugatan memang dimaksudkan untuk menghindarkan kaburnya gugatan, namun penerapan dalil tersebut tidaklah dilakukan secara kaku, karena **dengan adanya alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa dan akta pengikatan jual beli nomor 28, dimana di dalam akta tersebut sudah tercantum secara detail mengenai tanah dalam HGB No. 7062 yang dibeli Penggugat Intervensi**, maka gugatan Penggugat Intervensi sudah jelas meski tanpa menyebutkan batas-batasnya, sehingga Majelis hakim, eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak.”

Selain itu dari pemeriksaan setempat terbukti bahwa tanah yang diklaim oleh Pemanding, sebagian besar adalah tanah Turut Terbanding IV berdasarkan SHGB No. 7062 /Kelurahan Benoa dan sebagian yang telah dibeli oleh Terbanding berdasarkan SHM No. 18720.

5. Turut Terbanding IV sebagai pembeli beritikad baik

Bahwa dalam memori pembandingnya butir 7 halaman 13, Pemanding keberatan dengan pertimbangan Judex Factie pada halaman 85 – 86 yang pada intinya menyatakan bahwa Pengugat Intervensi (Turut Terbanding IV) adalah pembeli beritikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari sertifikat hak

Halaman 65 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



guna bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung.

Karena menurut Pembanding bukti – bukti yang diajukan Penggugat Intervensi berasal dari fotocopy dari fotocopy. Selain itu menurut Pembanding, Bukti – Bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yaitu (Bukti P.Int 6a, Bukti P.Int 6b, Bukti P.Int 6c, Bukti P.Int 6e, Bukti P.Int 6f, Bukti P.Int 6g, Bukti P.Int 6h, Bukti P.Int 6i) yang hanya merupakan bukti – bukti pembayaran Pembayaran premium pada SPBU yang sangat jelas membuktikan bahwa tidak ada bukti kepemilikan Penggugat Intervensi atas tanah sengketa a quo; Dengan demikian pertimbangan Hakim Tingkat Pertama haruslah dibatalkan;

Tanggapan :

Turut Terbanding IV menolak dengan tegas dalil – dalil yang diajukan Pembanding tersebut diatas, dan sudah tepat pertimbangan judex factie tentang Turut Terbanding IV sebagai pembeli beritikad baik.

Dalam gugatan Intervensi, Turut Terbanding IV sudah menjelaskan secara rinci mengenai tanah yang dibeli Turut Terbanding IV yaitu sebagian tanah dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama yang merupakan objek sengketa dalam perkara aquo, berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 (“AktaNo. 28”) dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung (Turut Terbanding III/Turut Tergugat III).(Vide Bukti P.Int. 1)

Dalam Akta No. 28 tersebut, Turut Terbanding IV telah membeli sebagian tanah yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 1.342 M2 (Seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) dari Terbanding I selaku Penjual berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, seluas 5.455 M2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), dalam Surat Ukur tanggal 10 Juli 2014 Nomor : 14843/BENOA/2014, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.03.09.04.18632, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 18 Juli 2014, yang SKET gambarnya telah diserahkan juga oleh Turut Terbanding IV kepada Judex Factie tingkat pertama.

Dalam pemeriksaan setempat pun, Turut Terbanding IV telah menunjukkan batas – batas tanah yang dibeli Turut Terbanding IV, dimana Turut Terbanding IV menjelaskan bahwa ada 2 bidang tanah dibeli dari Terbanding II, yaitu :

- Seluas 1.342 M2 alas haknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.(Vide Bukti P. Int 1)
- Seluas 404 M2 alas haknya adalah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 18720/Kelurahan Benoa atas nama Gunawan Priambodo, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. (Vide Bukti P.Int. 1)

Lebih lagi, **sebelum dilakukan penandatanganan Akta No. 28** yang merupakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli antara Terbanding I/Tergugat Intervensi II dengan Turut Terbanding IV yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, SH, Notaris & PPAT di Kabupaten Badung (Turut Terbanding III/Turut Tergugat Intervensi III), **Notaris telah melakukan pengecekan ke BPN pada tanggal 31 Mei 2016,**

Halaman 67 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan atas hasil pengecekan diketahui bahwa atas sertifikat HGB No. 7062 tidak dalam sitaan, tidak dipasang hak tanggungan ataupun dialihkan kepada pihak lain.

Bahwa karena telah dilakukannya pengecekan sertifikat dan juga telah diselesaikannya seluruh kewajiban Turut Terbanding IV kepada Terbanding I Tergugat Intervensi II, **maka terbukti bahwa Turut Terbanding IV adalah Pembeli beritikad baik atas tanah seluas 1.342 M2 berdasarkan SHGB No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama.**

Menurut R. Subekti dalam bukunya yang berjudul **Aneka Perjanjian**, mengartikan pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.

Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/ 1980, tanggal 29 Maret 1982 yang pada intinya menyatakan bahwa **“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.”**

Mengenai dalil Pembanding yang menyatakan bahwa bukti – bukti yang diajukan Turut Terbanding IV berasal dari fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan bukti aslinya oleh Turut Terbanding IV, yaitu bukti P-Int 2a 2b, P-Int-3a, 3b, P-Int-4 dan P-Int-5, sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian adalah keliru, dengan alasan, sbb:



- a. Bahwa bukti kepemilikan Turut Terbanding IV adalah bukti P Int.-1, yaitu Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 28, tertanggal 13 Agustus 2016 yang ada aslinya, sedangkan bukti P-Int 2a 2b, P Int-3a, 3b, P.Int-4 dan P.Int-5, adalah bukti pendukung kepemilikan Turut Terbanding IV dan juga mengenai kerugian yang dialami Turut terbanding IV atas kerugian yang dialaminya akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemandang dan Terbanding I.
- b. Bahwa bukti P-Int 2a 2b, P Int-3a, 3b, P.Int-4 dan P.Int-5 meskipun foto copy, tapi sama dengan asli yang telah dibuktikan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat I, sebagai berikut:
- Bukti P-Int 2a sama dengan bukti T III.2;
 - Bukti P-Int-2b sama dengan bukti T III.1;
 - Bukti P Int-3a sama dengan bukti TT.I.1;
 - Bukti P Int-3b sama dengan bukti TT.I.2;

Asli bukti tersebut ada pada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III asal selaku Notaris dan Turut Terbanding IV, bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Sehingga tidak relevan mengkaitkan bukti pendukung tersebut dengan Turut Terbanding IV sebagai pembeli beritikad baik. Tetapi yang pasti, untuk kepemilikan/alias hak dari Penggugat Intervensi, ada aslinya dan telah dibuktikan.

Mengenai dalil Pemandang yang menyatakan bahwa bukti P.Int 6a s/d 6i hanya merupakan bukti – bukti Pembayaran premium pada SPBU yang sangat jelas membuktikan bahwa tidak ada bukti kepemilikan Turut Terbanding IV atas tanah sengketa aquo sehingga pertimbangan Hakim harus dibatalkan, adalah hal yang sangat keliru karena jelas sekali bukti pembayaran SPBU tidak ditujukan untuk membuktikan Turut Terbanding IV membeli tanah seluas 1.342 M2 dari Terbanding I, melainkan menunjukkan adanya kerugian Turut Terbanding IV karena



adanya perkara aquo. Dalil Pembanding tersebut menunjukkan bahwa Pembanding tidak cermat dan asal – asalan dalam membaca bukti – bukti Turut Terbanding IV, hal ini menunjukkan bahwa dalil Pembanding tersebut harus ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Judex Factie tingkat banding yang memeriksa dan menangani perkara aquo harus menolak seluruh dalil Pembanding tersebut, karena tidak berdasar.

6. Pembanding dalam perkara aquo bukan sebagai pembeli melainkan sebagai perantara.

Bahwa menurut Pembanding, pihaknya adalah sebagai pembeli pertama atas Obyek Sengketa yang telah dibayar lunas oleh Pembanding sebelum Turut Terbanding IV/Penggugat Intervensi sebagaimana telah Penggugat Asal dalilkan dan buktikan pada persidangan. Maka sesuai dengan asas priority maka sudah sepatutnya hak Pembanding sebagai pembeli pertama atas Obyek Sengketa tersebut mendapatkan perlindungan hukum dan karna itu jual beli antara Penggugat Asal dan Tergugat I asal haruslah dinyatakan sah dan mengikat;

Tanggapan:

Turut Terbanding IV menolak dalil – dalil Pembanding, dengan alasan sebagai berikut :

- Pembanding bukanlah pembeli, melainkan hanya perantara.

Hal ini sesuai dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding yaitu saksi Petrus Roy Raharyo dan Kurnia Sutanty. Dari keterangan kedua saksi tersebut diketahui bahwa uang pembelian berasal dari kedua saksi yang dibayarkan melalui Pembanding dan dari seluruh bukti yang diajukan **tidak ada bukti satupun yang membuktikan bahwa Pembanding adalah sebagai pembeli dari Terbanding I.**



- Akta Kuasa Menjual yang didalilkan Pembanding sebagai dasar Pembanding melakukan pembelian tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah cacat hukum, karena kuasa tersebut diberikan oleh Terbanding I kepada Pembanding berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 03, tanggal 4 September 2014, padahal **dasar Terbanding I memberikan kuasa, yaitu Akta No. 30 dan Akta No. 31 yang dibuat di hadapan Turut Terbanding I telah dibatalkan oleh Akta Pembatalan No. 5 dan Akta Pencabutan Kuasa No. 4, keduanya tertanggal 4 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Turut**
- **Terbanding I, sesuai dengan jawaban Turut Terbanding I (Vide putusan halaman 21 - 23).**

Dengan adanya pembatalan kuasa dan PPJB No. 30 dan 31, maka sejak tanggal 4 Juli 2014, yang berhak melakukan penjualan atau memberikan kuasa jual atas SHGB No. 7062 adalah PT Nuansa Bali Utama, bukan Terbanding I.
- Selanjutnya tidak terbukti di persidangan adanya surat pemesanan 20 kavling yang didalilkan oleh Pembanding. Bahkan justru dalam pembuktian dari Terbanding I/Tergugat Intervensi II membuktikan bahwa surat pemesanan belum ditandatangani oleh kedua belah pihak (vide Bukti TT.II – 2) sehingga terbukti bahwa tidak ada perikatan pemesanan 20 kavling dalam SHGB No. 7062.
- Bahwa dalil Pembanding mengenai nilai jual beli adalah tidak sinkron. Menurut Pembanding perhitungan pelunasan tanah kavling yaitu luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp. 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) adalah senilai Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ribu Rupiah) sementara jika mengikuti perhitungan Pembanding tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp. 17.288.453.500 (Tujuh Belas Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah); Kesalahan perhitungan pelunasan tersebut tentunya berakibat pada tidak jelasnya gugatan karena Penggugat dalam petitumnya juga menuntut ganti rugi sejumlah yang sudah dilunasinya tersebut; Bahwa secara formalitas, adanya kesalahan perhitungan dengan selisih yang cukup besar tersebut tidak dapat dibenarkan dan membuktikan bahwa gugatan Pembanding adalah kabur dan tidak berdasar.

Berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti dalil Pembanding tidak berdasar sehingga harus ditolak.

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, terbukti bahwa seluruh pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama telah benar dan tepat, sehingga harus dipertahankan. Oleh karena itu, Turut Terbanding IV mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak seluruh dalil-dalil Pembanding dalam Memori bandingnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 25 Juli 2017.

B. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Terbanding IV/ Penggugat Intervensi mohon agar Pengadilan Tinggi Bali berkenan memutuskan, sbb:

1. Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 25 Juli 2017;

Halaman 72 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsider :

Ex aequo et bono

dan Kontra Memori Banding tersebut dengan seksama telah diberitahukan kepada : 1. Kuasa Penggugat Asal / Tergugat I Intervensi / Pembanding pada tanggal 4 Desember 2017 ; 2. Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi / Terbanding pada tanggal 4 Desember 2017 ; 3. Tergugat II Asal / Tergugat III Intervensi / Terbanding pada tanggal 13 Desember 2017 ; 4. Turut Tergugat I Asal / Turut Tergugat I Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 5 Desember 2017 ; 5. Turut Tergugat II Asal / Turut Tergugat II Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 11 Desember 2017 ; 6. Turut Tergugat III Asal / Turut Tergugat III Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 12 Desember 2017 ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada : 1. Penggugat Asal / Tergugat Intervensi / Pembanding pada tanggal 18 Desember 2017 ; 2. Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi / Terbanding pada tanggal 17 Oktober 2017 ; 3. Tergugat II Asal / Tergugat III Intervensi / Terbanding pada tanggal 29 September 2017 ; 4. Turut Tergugat I Asal / Turut Tergugat I Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 29 September 2017 ; 5. Turut Tergugat II Asal / Turut Tergugat II Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 3 Oktober 2017 ; 6. Turut Tergugat III Asal / Turut Tergugat III Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 2 Oktober 2017 ; 7. Penggugat Intervensi / Turut Terbanding pada tanggal 13 Oktober 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh pemohon banding semula Penggugat Asal / Tergugat I Intervensi / Pembanding telah diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu serta menurut cara serta syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi membaca dengan seksama turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 623 / Pdt.G / 2016 /PN.Dps tertanggal 25 Juli 2017 serta Berita Acara persidangan seluruhnya, membaca pula dengan seksama Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat I Intervensi dan membaca pula dengan seksama kontra-memori banding masing-masing yang diajukan oleh Terbanding II / Tergugat II Asal / Tergugat III Intervensi, Terbanding III dahulu Turut Tergugat I / Turut Tergugat I Intervensi dan Turut Terbanding III/ dahulu Turut Tergugat III / Turut Tergugat III Intervensi serta seluruh surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian keberatan-keberatan yang dijadikan dalil dalam memori banding serta semua dalil-dalil kontra memori banding sebagaimana telah disebutkan diatas ternyata telah dipertimbangkan dengan seksama dan beralasan menurut hukum dan disamping itu pula Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama sepanjang menyangkut pertimbangan hukum baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara awal dan oleh karenanya maka semua pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut kecuali dalam pertimbangan gugatan intervensi diambil alih sebagai pertimbangan tersendiri dan karenanya putusan pengadilan negeri Denpasar No. 623 /Pdt.G/2016 /PN.Dps beralasan untuk dikuatkan sepanjang mengenai pokok perkara awal sebagaimana uraian pertimbangan diatas yang lengkapnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan lengkap dibawah ini ;

Menimbang, bahwa khusus mengenai gugatan intervensi Pembanding dalam memori bandingnya mengajukan keberatan dengan dalil bahwa penggugat

Halaman 74 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intervensi oleh majelis hakim tingkat pertama dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik padahal penggugat intervensi juga tidak dapat menunjukkan secara jelas batas-batas tanah dan luas tanah sengketa yang dibeli dari Terbanding II / semula Tergugat II ;

Menimbang , bahwa terhadap keberatan Pembanding yang pokoknya seperti tersebut atau diuraikan diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa setelah memperhatikan dan membaca dengan seksama Berita Acara persidangan Pemeriksaan Setempat atas tanah yang menjadi objek sengketa tertanggal Hari Jumat 28 April 2017 sebagaimana terlampir pada berkas perkara ternyata bukti-bukti surat atas batas-batas dan luas tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi dari Terbanding II / semula Tergugat II sama sekali tidak dicocokkan dan atau dikonfrontir kejelasannya baik lokasi , batas-batas dan luas objek tanah yang telah disengketakan kepada para pihak berperkara yang dihadirkan saat persidangan pemeriksaan setempat hal mana bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dengan tujuan agar tidak menimbulkan masalah pada tahapan eksekusi apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap , dengan demikian maka majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil keberatan Pembanding / semula Penggugat / Tergugat Intervensi I bahwa objek tanah sengketa yang dibeli oleh Penggugat Intervensi dari Tergugat II / Terbanding II menjadi tidak jelas baik lokasi , batas-batas maupun luasnya adalah dalil keberatan yang beralasan menurut hukum untuk menyatakan bahwa gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi menjadi tidak sempurna dan oleh karenanya adil menurut hukum untuk dinyatakan gugatan intervensi tidak dapat diterima pula yang lengkapnya seperti disebutkan pada amar putusan dibawah ini ;

Menimbang , bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum baik dalam perkara pokok asal maupun dalam gugatan intervensi seperti uraian diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan

Halaman 75 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar No 623 /Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 25 Juli 2017 harus dibatalkan sepanjang putusan dalam gugatan intervensi dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri yang amar putusan lengkapnya seperti disebutkan dibawah ini ;

Menimbang , bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum secara keseluruhan maka pembanding tetap sebagai pihak yang kalah dalam perkara pokok yang awal sehingga adil untuk dihukum membayar biaya perkara pada 2 (dua) tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana disebut pada amar putusan dibawah ini sedang dalam gugatan intervensi biaya perkara ditetapkan nihil sebagaimana disebutkan pula pada amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang serta seluruh peraturan lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini ;

M E N G A D I L I

Menerima Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Penggugat / Tergugat Intervensi I ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 623 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 25 Juli 2017 ;

M E N G A D I L I S E N D I R I

DALAMEKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM GUGATAN INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

Halaman 76 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat I Intervensi dan Turut Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima ;

DALAM PERKARA POKOK DAN GUGATAN INTERVENSI

- Menghukum Pemohon Banding dahulu Penggugat / Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya perkara pada 2 (dua) tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari : Selasa , *tanggal 10 April 2018* oleh kami : BENYAMIN NARAMESSAKH, S.H., sebagai Hakim Ketua, DEHEL K. SANDAN, S.H.,M.H. dan Dr. SUDARMAWATININGSIH, SH. M.H.um. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 7 Pen.Pdt / 2018 / PT.DPS. tanggal 11 Januari 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota, dengan dibantu oleh I GEDE KETUT RANTAM, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara tersebut ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

DEHEL K. SANDAN, S.H.,M.H.,

BENYAMIN NARAMESSAKH, S.H.,

ttd.

Dr. SUDHARMAWATININGSIH, S.H.,M.H.um.

Panitera Pengganti,

ttd.

Halaman 77 dari 78 Putusan Perkara Perdata Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS



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

I GEDE KETUT RANTAM, S.H.

Perincian Biaya – Biaya :

1. Meterai -----	Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan -----	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan -----	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000 ,

(Seratus lima Puluh Ribu Rupiah)

Untuk Salinan Resmi

Denpasar April 2018

Panitera,

H. Bambang Hermanto Wahid,SH.M.Hum.

NIP. 19570827 198603 1 006