



Salinan

**P U T U S A N**

Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**NIR PERETZ, :** Pasport Nomor 534748018, yang dikeluarkan oleh Negara Britania Raya, lahir di Tel Aviv pada tanggal 9 mei 1964, dengan KITAS NIORA E1NAA62391, PERMIT NUMBER 2C12EB0002-R yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi Klas 1 Denpasar dengan masa berlaku sampai 01-08-2019, dalam tingkat banding diwakili oleh kuasa hukum: **Arief Wiranata SH., M.M., Ir. Aqwa Mulya S.H., M.Sc.,** Para Advokat dari Kantor Konsultan Hukum **Arief Wiranata Law Office** yang dahulu beralamat di Jalan Jeruk Raya No 28, Lamper Lor, Semarang Selatan, Kota Semarang dan sekarang beralamat di Ruko Semarang Indah Blok C1 No. 19B, Jln. Madukoro Raya Kota Semarang – Jawa Tengah 50144, Telp. 08111891132, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Reg.No.: 894/Daf/2019, tanggal 20 April 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

**L a w a n:**

1. **P.T. Pandawa Nusa Dua,** : sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdomisili atau berkedudukan di Badung, Alamat Kantor : Banjar Tanggayuda, No. : 33, Kedewatan Ubud, Gianyar, Bali. yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

**dan**

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **P.T. Gren Tre Lumber**, : sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdomisili atau berkedudukan di Badung, Alamat Kantor : Jalan Trenggana, No : 161 B, Penatih, Denpasar Timur, Bali. yang selanjutnya disebut sebagai :  
**Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

3. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**. : Alamat Kantor : Jalan Dewi Saraswati, No. : 3, Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Bali. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai:  
**Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut :

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 01 Agustus 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register perkara Nomor 700/Pdt.G/2018/PNDps, tanggal 01 Agustus 2018, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Penggugat adalah sebuah pengusaha yang bergerak di bidang [perdagangan umum] dan hendak memperluas bisnisnya ke bidang industri property;
2. Pada [tanggal], Tergugat yang Penggugat kenal cukup lama dalam bidang bisnis properti dan hotel, menawarkan untuk kerja sama pengembangan Kawasan perumahan elit di daerah Nusa Dua, Bali;
3. Tergugat memberikan surat penawaran untuk bekerja sama kepada Penggugat yang intinya menawarkan peluang untuk berinvestasi langsung dan bekerja sama untuk bekerja sama dengan membeli lahan dan mengembangkan Kawasan tersebut dari tanah kosong menjadi perumahan elit;
4. Penggugat dan Tergugat kemudian secara intensif melakukan pembicaraan dan pendekatan untuk kerjasama bisnis ini dan menemukan kata sepakat;
5. Di dalam surat penawaran tersebut, pembicaraan awal mengenai kerjasama ini dilakukan selama [30] hari yang setelahnya para pihak akan menanda-tangani Perjanjian Kerjasama secara resmi dan Penggugat akan menunjuk Turut Tergugat sebagai Perusahaan yang menaungi kepentingan

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat; Adapun salah satu kesepakatan dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah mewajibkan Tergugat untuk mengalihkan Hak Kepemilikan dari pemilik lama, yaitu Sdri. Ade Chairani Nursafitri kepada pihak yang ditunjuk oleh Penggugat yaitu Turut Tergugat I, atas :

- a. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 516, Luas 5500 M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Perseroan Terbatas;
  - b. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 479, Luas 10.000M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Perseroan Terbatas ;
6. Namun Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah mengalihkan hak kepemilikannya atas kedua bidang tanah tersebut kepada Tergugat sendiri.;
  7. Setelah beberapa waktu kemudian, baru Penggugat ketahui, ternyata Tergugat melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat;
  8. Penggugat kemudian memprotes hal tersebut namun Tergugat mengelak, dan setelah itu Tergugat menjadi sulit dihubungi dan pembicaraan kerjasama bisnis dengan Penggugat tersebut disengaja dibuat Tergugat untuk berlarut-larut dan gagal;
  9. Tindakan Tergugat ini selain melanggar surat penawarannya sendiri yang menyatakan bahwa pembicaraan kerjasama ini adalah eksklusif antara Penggugat dan Tergugat, juga melanggar itikad baik dalam bernegosiasi, atau dengan kata lain Tergugat bernegosiasi dengan itikad buruk (*bad faith*);
  10. Itikad baik menurut Doktrin Hukum dari M.L Wry adalah: *"Perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain"*. Selain itu Doktrin Hukum dari Sutan Remy Syahdeini mengatakan: *"Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum"*;
  11. Itikad baik harus sudah ada bahkan sebelum perjanjian ditandatangani. Hal ini ditegaskan oleh Doktrin Hukum dari Ridwana Khairandy dalam bukunya *"Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak"* Jakarta: Pasca Sarjana FH-UI.

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003. Hal. 190 yang menyatakan bahwa "Itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak";

12. Lebih lanjut, Itikad baik ini juga secara objektif berkaitan dengan asas kepatutan dalam masyarakat, sebagaimana diatur dalam pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kedua belah pihak tidak hanya terikat oleh apa yang secara tegas (*uitdrukkelijk*) disebutkan dalam suatu perjanjian melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang;
13. Menurut Doktrin Hukum dari Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
  - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.;
14. Berdasarkan hal tersebut di atas, tindakan Tergugat yang sengaja membuat negosiasi berlarut-larut dan ternyata juga melakukan negosiasi dengan pihak lain, merupakan perbuatan melawan hukum karena (i) bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat berdasarkan surat penawarannya dan (ii) melanggar kepatutan dalam hubungan bisnis;
15. Akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immaterial. Penggugat telah menghabiskan uang sebesar Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar Rupiah) untuk analisis bisnis, rapat-rapat dan lain-lain, dan membatalkan kerjasama bisnis dengan pihak lain yang bernilai Rp. 1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah) Belum lagi kerugian immaterial karena Penggugat telah menghubungi beberapa calon pembeli untuk project tersebut, namun batal sehingga kolega-kolega bisnis Penggugat mempertanyakan kredibilitas Penggugat;
16. Seluruh kerugian materiil dan immaterial tersebut Penggugat perhitungkan semuanya sebesar Rp. 1.100.000.000.000,- (satu triliun seratus milyar Rupiah). Penggugat akan buktikan satu-per satu mengenai hal ini pada saat pembuktian;
17. Maka, kesemua uraian di atas membuktikan bahwa Tergugat memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam KUHPerdara Pasal 1365 yang berbunyi:

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Tiapperbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.";*

18. Oleh karenanya, sudah patut bahwa Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai ganti rugi atas perbuatannya;
19. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, selama proses pemeriksaan perkara berlangsung untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat, antara lain berupa:
  - a. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 516, Luas 5500 M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama perseroan Terbatas;
  - b. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 479, Luas 10.000M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Perseroan Terbatas ;
  - c. Seluruh harta benda bergerak atau tidak bergerak milik TERGUGAT, termasuk namun tidak terbatas pada rumah, gedung, dana yang terletak pada rekening Bank, kendaraan bermotor dan saham-saham atau surat-surat berharga lainnya atau harta benda lainnya yang kemudian hari secara lebih rinci akan disampaikan oleh PENGGUGAT, oleh karena itu mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam Gugatan ini. ;
20. Bahwa Penggugat dengan ini mohon pula kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila Tergugat terlambat memenuhi isi putusan perkara ini sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya;
21. Bahwa Gugatan ini berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 180 HIR, maka dimohonkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*Verzet*), banding, atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);
22. Bahwa oleh karena sebagai konsekuensi Tergugat telah melakukan PMH, maka sudah sepatutnya demi hukum dan keadilan, Tergugat dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan dari fakta dan bukti-bukti yang kuat, oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Maka berdasarkan uraian dalil-dalil dan bukti-bukti yang diuraikan Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cg. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dan menetapkan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat dengan segala akibatnya;
3. Menyatakan tidak sah peralihan Hak Kepemilikan Tanah dari pemilik lama Sdri. Ade Chairani Nursafitri kepada Tergugat atas :
  - a. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 516, Luas 5500 M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama perseroan Terbatas;
  - b. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 479, Luas 10.000M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Perseroan Terbatas ;
4. Menyatakan batal menurut hukum dan tidak berharga peralihan Hak Kepemilikan Tanah dari pemilik lama Sdri. Ade Chairani Nursafitri kepada Tergugat atas :
  - a. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 516, Luas 5500 M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama perseroan Terbatas;
  - b. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 479, Luas 10.000M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Perseroan Terbatas ;
5. Menyatakan peralihan hak kepemilikan tanah dari pemilik lama kepada P.T. Gren Tre Lumber (Turut Tergugat I) adalah sah;
6. Menyatakan bahwa P.T. Gren Tre Lumber (Turut Tergugat I) adalah pemilik sah atas :
  - a. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 516, Luas 5500 M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama perseroan Terbatas;

Halamam 6 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Sertipikat 479, Luas 10.000M2, Terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Perseroan Terbatas ;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, berupa kerugian dan biaya-biaya lain yang telah keluar kepada PENGGUGAT yang seluruhnya sebesar Rp.1.000.000.000.000,- (satu triliun Rupiah) ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar sampai dengan dibayar lunas kerugian tersebut;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian immaterial kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah) ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar sampai dengan dibayar lunas kerugian tersebut;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) setiap hari Tergugat terlambat melaksanakan putusan perkara ini;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam Perkara *a quo*;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari gugatan *a quo*;

**Atau :** Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan ada perubahan pada Gugatannya sebagaimana tertuang didalam surat perbaikan gugatan tertanggal 15 Januari 2019 sebagai berikut:

1. Bahwa pada angka 1, halaman 2 dari surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan Nomor Perkara 700/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 01 Agustus 2018 tersebut dinyatakan/didilalkan bahwa :
  1. Penggugat adalah sebuah pengusaha yang bergerak di bidang [perdagangan umum] dan hendak memperluas bisnisnya ke bidang industri property;

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Diperbaiki menjadi sebagai berikut :

1. Penggugat adalah sebuah pengusaha yang bergerak di bidang dan hendak memperluas bisnisnya ke bidang industry property;
2. Bahwa pada angka 2, halaman 2 dari surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan Nomor Perkara 700/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 01 Agustus 2018 tersebut dinyatakan/didalilkan bahwa :
2. Pada [tanggal], Tergugat yang Penggugat kenal cukup lama dalam bidang bisnis properti dan hotel, menawarkan untuk kerja sama pengembangan Kawasan perumahan elit di daerah Nusa Dua, Bali;

## Diperbaiki menjadi sebagai berikut :

2. Tergugat yang cukup lama telah dikenal oleh Penggugat dan telah cukup berpengalaman dalam bidang bisnis properti dan hotel, mengajak Penggugat untuk kerja sama pengembangan Kawasan perumahan elit di daerah Nusa Dua, Bali;
3. Bahwa pada angka 3, halaman 2 dari surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan Nomor Perkara 700/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 01 Agustus 2018 tersebut dinyatakan/didalilkan bahwa :
3. Tergugat memberikan surat penawaran untuk bekerja sama kepada Penggugat yang intinya menawarkan peluang untuk berinvestasi langsung dan bekerja sama untuk bekerja sama dengan membeli lahan dan mengembangkan Kawasan tersebut dari tanah kosong menjadi perumahan elit;

## Diperbaiki menjadi sebagai berikut :

3. Tergugat memberikan surat penawaran kerja sama kepada Penggugat, yang intinya menawarkan Penggugat untuk investasi langsung, serta bekerja sama dalam mendapatkan/ membeli lahan kosong yang direncanakan untuk dikembangkan menjadi Kawasan perumahan elit;
- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat dipersidangan telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 22 Januari 2019 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI :

#### EKSEPSI GUGATAN SALAH DAN KURANG PIHAK

1. Bahwa Tergugat dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya ;
2. Bahwa dalam gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa ada kewajiban untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah dari Ade Chaerani Nursafitri kepada pihak yang ditunjuk oleh Penggugat ;

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan dalil tersebut, maka seharusnya Penggugat juga memasukkan Ade Chaerani Nursafitri sebagai Tergugat / pihak dalam perkara ini karena apabila tidak, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini tidak akan dapat menilai dengan jernih dan pasti siapa yang sebenarnya melakukan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat ;
4. Bahwa selain itu, Penggugat juga tidak memasukkan PPAT yang membuat Akta Peralihan Tanah Aquo karena segala transaksi dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang memeriksa keabsahan peralihan hak tersebut ;
5. Bahwa Penggugat juga salah dalam menyebut persona standi Turut Tergugat II yang hanya menyebutkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang seharusnya adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;

### EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

6. Bahwa dalam petitumnya, Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk membatalkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 516 seluas 5.500 M2 dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 479 seluas 10.000 M2 yang keduanya milik Tergugat yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;
7. Bahwa sertifikat hak atas tanah adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kompetensi Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Denpasar;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah seharusnya dan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk mengabulkan Eksepsi Tergugat tersebut di atas dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA

8. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap termasuk dalam bagian pokok perkara ;
9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/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

10. Bahwa Tergugat terkait dengan proses peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 516 seluas 5.500 M2 dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 479 seluas 10.000 M2 tidak pernah melanggar kesepakatan apapun dengan siapapun dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
11. Bahwa pun apabila terdapat perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, quad non, maka kerjasama tersebut telah berakhir dan hal itu tidak terkait dengan peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 516 seluas 5.500 M2 dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 479 seluas 10.000 M2;
12. Bahwa adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah suatu hal yang mengada-ada dan tanpa ada bukti sedikitpun;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Gugatan Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah dalam menyebutkan pihak;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang dalam memutus perkara ini;
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

**Atau** : apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (e aequo et bono) ;

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 9 April 2019, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini ;

Halaman 10 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.001.000,- (tiga juta satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada hari pengucapan putusan, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan, sehingga kepadanya telah disampaikan pemberitahuan isi putusan, masing kepada Tergugat pada tanggal 8 Mei 2019, kepada Turut Tergugat I tanggal 11 April 2019 dan kepada Tergugat II pada tanggal 11 April 2019;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding tanggal 22 April 2019, Nomor 29/Akta.Pdt.Banding/2019/PN Dps yang dibuat oleh Dwi Setyo Kuncoro, SH MH, Panitera pada Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding / semula Tergugat pada tanggal 17 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I /semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Mei 2019, kepada Terbanding II /semula Turut Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 21 Mei 2019, yang diterima di Kepaniteraan Negeri Denpasar tanggal 21 Mei 2019, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding / semula Tergugat pada tanggal 29 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 Mei 2019;

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 Penggugat selaku Pembanding pada tanggal 17 Mei 2019, kepada kepada Terbanding / semula Tergugat pada tanggal 17 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I /semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Mei 2019, kepada Terbanding II /semula Turut Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2019.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Keberatan Pembanding Menyangkut Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Mengenai Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili Perkara ini.

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, 09 April 2019 dalam perkara Nomor 700/Pdt.G/2018/PN.DPS tidak tepat dan tidak mencerminkan keadilan;
2. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya telah salah dalam menafsirkan hukum dimana pertimbangan hukumnya, sepatutnya perkara ini dengan dasar gugatan dan alasan gugatan berupa perbuatan melawan hukum adalah wewenang Pengadilan Negeri Denpasar, dimana petitum lain adalah merupakan wewenang Pengadilan Negeri Denpasar, dan bukan wewenang pengadilan lain. Sehingga sepatutnya Judex Factie dapat memutus sebagian dari gugatan Perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Memori banding tersebut di atas, Pemohon Banding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa serta memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor : 700/Pdt.G/2018/PN.Dps yang dibacakan pada tanggal 9 April 2019.

Atau

Memberikan keputusan lain yang adil dan berdasarkan hukum, setelah memeriksa perkara ini dalam peradilan yang baik ( ex aequo et bono );

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya "Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut" dan "Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini", yang amar selengkapnya telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 700/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 9 April 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan sebagaimana tersebut

Halaman 12 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada dasarnya berkeberatan terhadap seluruh pertimbangan dan amar putusan majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, 9 April 2019 dalam perkara Nomor : 700/Pdt.G/2018/PN.Dps tidak tepat dan tidak mencerminkan keadilan, Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya telah salah dalam menafsirkan hukum dimana pertimbangan hukumnya dengan alasan-alasan sebagaimana secara lengkap terurai dalam memori bandingnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan saksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 700/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 9 April 2019, serta dihubungkan dengan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana terurai di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokok ternyata tidak ada hal - hal yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan - keberatan yang diterangkan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding tersebut hanyalah merupakan pendapat Pembanding semula Penggugat sendiri, sedangkan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, yang memutuskan : Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut dan Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini, dengan alasan sebagaimana terurai dalam isi putusan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana terurai di atas, oleh karenanya keberatan-keberatan Pembanding tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS





Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, yang Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut dan Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini, dengan alasan sebagaimana terurai dalam isi putusan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 700/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 9 April 2019, harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 700/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 9 April 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2019 oleh

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami : TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H. selaku Ketua Majelis dengan SUBYANTORO, S.H.,dan DR. PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H.,M.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 16 September 2019, Nomor 116/PDT/2019/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari Rabu 30 Oktober 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut serta NI WAYAN SADIASIH, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun kuasanya dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

SUBYANTORO, S.H.,

TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H.

ttd.

DR. PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

NI WAYAN SADIASIH, S.H

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/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

Perincian biaya-biaya :

1. Materai .....Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan .....Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan .....Rp. 134.000,-

Jumlah ..... Rp. 150.000,-  
( Seratus lima puluh ribu rupiah )

Untuk Salinan Resmi,

Denpasar, Oktober 2019.

Panitera,

I KETUT SUMARTA, SH.MH.

NIP. 19581231 198503 1 047.

Halaman 16 dari 16 Putusan Nomor 116/Pdt/2019/PT DPS