



PUTUSAN
Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

VILING HALIM, lahir di Kediri, tanggal 18 Desember 1981, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Buncit Raya Permai No. 07, RT/RW 001/011, Kelurahan/Desa Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anak Agung Ngurah Alit Wiraputra, S.H., M.H., dan I Nengah Nurlaba, S.H., adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum "Wiraputra Law Firm", Jl. Dewi Sri II No. 18, Legian, Badung, Bali, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada hari Senin tanggal 2 Januari 2023 Reg. No. : 12 /Daf/2023 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

JOSEPH SEMBIRING BRAHMANA, lahir di Balikpapan, tanggal 11 September 1985, bertempat tinggal di Balikpapan Permai C II No.94, RT/RW 015/000, Kelurahan/Desa Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sekarang alamat tidak diketahui dalam hal ini memberikan kuasa kepada Esra Karo-Karo, S.H. dan Pio Salvator Ginting, S.H. adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Law Office Esra Karo-Karo Kaban, S.H & Partner, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada hari Senin tanggal 13 Maret 2023 Reg. No. : 922 /Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

BARATA SEMBIRING BRAHMANA, lahir di Brastagi, 01 Januari 1939, bertempat tinggal di Balikpapan Permai C II No.94, RT/RW 015/000, Kelurahan/Desa Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sekarang alamat tidak diketahui, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Esra Karo-Karo, S.H. dan Pio Salvator Ginting, S.H. adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Law Office Esra Karo-Karo Kaban, S.H & Partner, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada hari Senin tanggal 13 Maret 2023 Reg. No. : 922 /Daf/2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

EDDY NYOMAN WINARTA, S.H., Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung yang berkedudukan di Kuta, Notaris beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav. 31-32 Jln. By Pass Ngurah Rai No. 5 Kuta, Badung, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

RICHARD YERRY PURYATMA, S.H., M.Kn, Notaris beralamat di Jalan Nakula, Komp. Pertokoan Bali View, Kuta, Badung, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

I GUSTI NGURAH SUMAHARDIKA, lahir di Bangli, 11 April 1980, bertempat tinggal di Jl. Intendas No.62, RT/RW 004/002, Kelurahan/Desa Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 9 Januari 2023 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Tergugat** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada **Penggugat** dan **Penggugat** berjanjian dan mengikatkan diri untuk membeli dari **Tergugat** yaitu :

- Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 17502/Kelurahan Benoa atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 2014, Nomor 14331/Benoa/2014

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas: 324 M2 (tiga ratus dua puluh empat meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.18118 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama JOSEPH SEMBIRING BRAHMANA (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, pasal 1);

2. Bahwa harga tanah tersebut di atas ditetapkan Rp. 2.318.000.000,00 (dua milyar tiga ratus delapan belas juta rupiah) (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, pasal 2 ayat 1);

3. Bahwa **Penggugat** telah membayar lunas harga pembelian tanah tersebut. (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, Pasal 2 ayat 2);

4. Bahwa **Tergugat** dengan akta ini memberikan izin kepada **Penggugat** untuk melakukan pematangan lahan, penggambaran dan persiapan lainnya yang menunjang usaha milik **Penggugat** dengan ketentuan bahwa jika perjanjian ini batal karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal (dua), maka **Penggugat** wajib dengan biaya sendiri mengembalikan fungsi kembali menjadi pertanian yang siap untuk ditanami. (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, Pasal 3);

5. Bahwa **Tergugat** menjamin **Penggugat** bahwa mengenai tanah yang diperjual-belikan tersebut;

- Adalah benar-benar milik **Tergugat** sendiri dan hanya **Tergugat** yang berhak untuk memindahkannya;
- Tidak dikenakan sesuatu sitaan atau dibebani sebagai jaminan sesuatu utang;
- Bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari **Penggugat** tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut;

Dan karenanya **Tergugat** dengan ini dibebaskan oleh **Penggugat** dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut. (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, pasal 5);

6. Bahwa sementara jual-beli dari tanah yang dimaksud di atas akan dilaksanakan, maka terhitung mulai dari hari akta ini ditandatangani **Tergugat** memberikan hak kepada **Penggugat** untuk memakai tanah tersebut dan menjalankan segala tindakan yang bersifat pemilikan tanpa

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengecualian akan tetapi kesemuanya itu menjadi tanggungan dan resiko **Penggugat** sendiri. (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, Pasal 7);

7. Bahwa kuasa tersebut merupakan bagian mutlak dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, tanpa adanya kuasa mana Perjanjian ini tidak akan dibuat dan karenanya tidak akan batal atau dapat dibatalkan karena apapun juga termasuk karena sebab-sebab berakhirnya suatu pemberian kuasa sebagaimana termaktub dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan kuasa mana akan dituangkan dalam akta sendiri, pertanggal hari ini, dibawah nomor berikut dari nomor akta ini, dibuat dihadapan saya, Notaris. (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, Pasal 8);

8. Bahwa selama perjanjian ini berjalan dan berlaku, **Tergugat** tidak diperbolehkan melakukan suatu Tindakan yang dapat memberatkan atau mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah tersebut atau membuat suatu perjanjian dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan **Penggugat** sehubungan dengan perjanjian ini. (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, Pasal 9 ayat 1);

9. Bahwa apabila **Tergugat** melanggar ketentuan-ketentuan ini maka Tindakan **Tergugat** ini dianggap tidak sah-dan batal demi Hukum sedang risikonya atas pelanggaran itu sepenuhnya menjadi tanggungan **Tergugat** sendiri. (Terlampir pada Surat Perjanjian Nomor 12, tanggal 17 September 2018, Pasal 9 ayat 2);

10. Bahwa untuk keperluan tersebut **Penggugat** yang diberi kuasa berhak untuk:

- Untuk menghadap kesiapapun dan dimanapun juga kepada Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, memberi dan meminta keterangan-keterangan, membuat, menandatangani dan mengajukan surat-surat dan atau permohonan-permohonan untuk diri sendiri;
- Turut membuat, menyelesaikan, dan menandatangani surat-surat/atau akta yang diperlukan;
- Menerima harga pembayaran, memberi kwitansi dan/atau tanda pembayaran, membayar segala biaya yang diperlukan dan menerima kwitansinya;
- Menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada yang berhak menerimanya;

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Singkatnya melakukan dan mengerjakan segala maksud tersebut diatas;
- Tidak ada yang dikecualikan dan jikalau untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa yang lebih khusus dan terperinci, maka kuasa yang dikuasakan itu dianggap sebagai telah tercantum di dalam akta ini; (Terlampir pada Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 01, tanggal 1 Oktober 2018);

11. Bahwa dengan telah dibuat dan diberikannya kuasa penuh kepada **Penggugat** yaitu surat kuasa untuk menjual Nomor 1 tanggal 1 Oktober 2018, maka **Tergugat** tidak boleh dan diperkenankan lagi untuk membuat surat kuasa yang lain, sebelum surat kuasa tersebut dibatalkan; Sehingga dengan demikian surat kuasa yang dibuat oleh **Tergugat** pada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. (**Turut Tergugat II**) Tanggal 02 Maret 2020 antara **Tergugat** dan **Turut Tergugat I** dengan ini dinyatakan tidak dapat diberlakukan, karena **Tergugat** dan **Turut Tergugat I** telah melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa kemudian dari itu **Turut Tergugat I** telah membuat surat sewa menyewa pada Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn. (**Turut Tergugat III**) dengan Akta nomor 27 Tertanggal 24 Mei 2021 dengan **Turut Tergugat IV** juga dinyatakan tidak berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa **Turut Tergugat I** telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

13. Berdasarkan uraian tersebut di atas, **Penggugat** mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Menghukum Tergugat untuk **memberlakukan** surat perjanjian Jual-Beli No.12 tanggal 17 September 2018 dan surat kuasa untuk menjual No. 01 tanggal 01 Oktober 2018 atas nama Viling Halim (belum menikah), lahir di Kediri, tanggal 18 Desember 1981, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Buncit Raya Permai No. 07, RT/RW 001/011, Kelurahan/Desa Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3173025812810012 selama proses perkara berjalan hingga ada putusan hukum yang tetap;

Membatalkan Akta Surat Kuasa Nomor 02 Tertanggal 02 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. dan juga **membatalkan** Akta Surat Sewa Menyewa Nomor 27 Tertanggal 24 Mei

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 yang dibuat dihadapan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn. selama proses perkara berjalan hingga ada putusan hukum yang tetap;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan **dibatalkan** Surat Kuasa Nomor 02 tanggal 02 Maret 2020 yang dibuat di Kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., selama proses perkara berjalan hingga ada putusan hukum yang tetap;
3. Menyatakan **dibatalkan** Surat Sewa menyewa Nomor 27 tanggal 19 Mei 2014 yang dibuat di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn selama perkara dalam proses persidangan;
4. Menyatakan **menyita** sertifikat Hak Milik Nomor: 17502/Kelurahan Benoa atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 2014, Nomor 14331/Benoa/2014 seluas: 324 M2 (tiga ratus dua puluh empat meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.18118 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama JOSEPH SEMBIRING BRAHMANA untuk diserahkan kepada Viling Halim sebagai pembeli sah;
5. Menyatakan **mengembalikan** sertifikat sertifikat Hak Milik Nomor: 17502/Kelurahan Benoa atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 2014, Nomor 14331/Benoa/2014 seluas: 324 M2 (tiga ratus dua puluh empat meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.18118 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama JOSEPH SEMBIRING BRAHMANA untuk diserahkan kepada Viling Halim sebagai pembeli sah;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya Anak Agung Ngurah Alit Wiraputra, S.H., M.H., tersebut di atas, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat I hadir diwakili oleh kuasanya Esra Karo-Karo, S.H. dan Pio Salvator Ginting, S.H., tersebut di atas, Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, Turut Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, dan Turut Tergugat IV tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I PUTU SUYOGA, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya Penggugat mengajukan perubahan alamat Tergugat dan Turut Tergugat I pada gugatan dimana alamat Tergugat dan Turut Tergugat I dirubah menjadi tidak diketahui (terlampir di dalam berkas);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 5 Juli 2023 pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengenai tanggal Surat Kuasa

Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan dalam Gugatan Penggugat a quo, Surat Kuasa yang dibuat dan ditanda tangani oleh sdr. VILING HALIM sebagai Penggugat kepada Rekan ANAK AGUNG ALIT WIRAPUTRA, SH, MH. Cs.dari Wiraputra Law Firm tanggal 22 -11 2022 (dua puluh dua november tahun dua ribu dua puluh dua). Bahwa tanggal Gugatan Penggugat a quo adalah 21 -10-2022 (dua puluh satu oktober tahun dua ribu dua puluh dua) . Uraian tersebut menjelaskan bahwa pada saat Gugatan Penggugat dibuat dan ditanda tangani oleh rekan A.A. WIRAPUTRA, Cs. yakni pada tanggal 21-10- 2022 (dua puluh satu oktober dua ribu dua puluh dua) Rekan A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.MH. Cs belum mendapat Kuasa dari Sdr. VILING HALIM sebagai Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sdr. VILING HALIM baru memberikan Kuasa kepada rekan A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.MH pada tanggal 22-11- 2022. (dua puluh dua november tahun dua ribu dua puluh dua);

Fakta tersebut menjelaskan secara terang bahwa pada tanggal 21 -10-2022 (dua puluh satu oktober tahun dua ribu dua puluh dua) Rekan A.A. Alit WIRAPUTRA, SH.M.H. Cs belum menjadi kuasa hukum sdr. VILING HALIM, oleh karenanya rekan. A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH. MH. Cs. belum mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak untuk dan atas nama sdr. VILING HALIM, oleh karenanya secara serta merta segala tindakan dan perbuatan yang dibuat oleh rekan A.A.ALIT WIRAPUTRA, SH. MH. Cs yang mengatas namakan sdr. Viling Halim tanpa didasari atas kuasa yang sah haruslah dipandang perbuatan tersebut *tidak pernah ada* atau setidaknya tidaknya dinyatakan *batal demi hukum*;

Berdasarkan alasan dan fakta tersebut di atas beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat a quo yang dibuat dan ditanda tangani oleh rekan A.A. Alit Wiraputra, SH.MH. cs pada tanggal 21 -10-2022 (dua puluh satu oktober tahun dua ribu dua puluh dua) dinyatakan tidak pernah ada atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;.

2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa mengenai Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas terlihat, sebagai berikut :

a. Gugatan Penggugat a quo tidak jelas mengenai apa

Bahwa dalam Perihal Gugatan Penggugat tertulis “Gugatan Perjanjian” tidak diuraikan apakah Gugatan tersebut merupakan Gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadi sulit dipahami dan dimengerti apakah yang sebenarnya kualifikasi Gugatan Penggugat. Bahwa dengan tidak dijelaskan secara terang dan jelas tentang apakah Gugatan Penggugat a quo menjadikan Gugatan tersebut kabur/tidak jelas dan sulit dimengerti dan dipahami, oleh karenanya beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Uraian posita dan petitum Gugatan Penggugat a quo tidak jelas dan lengkap

Bahwa pada bagian awal posita Gugatan Penggugat a quo diuraikan mengenai adanya pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan mengutip berberapa poin isi Perjanjian tersebut namun di bagian akhir posita Gugatan Penggugat a quo sebagaimana terlihat

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada poin 11 dan 12, Penggugat menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat. I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun tidak menguraikan secara rinci perbuatan apa yang sudah dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I yang dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa dengan tidak dimuatnya secara rinci tentang apa dan bagaimana perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat. I yang dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya menjadikan Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak lengkap, oleh karenanya beralasan menurut hukum dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa selain hal tersebut bahwa berdasar atas uraian posita Gugatan Penggugat mengenai Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat yang belum terlaksana sebagaimana diatur dalam Perjanjian No. 12, tanggal 17 September 2018, Pasal.4 yang menyatakan, sebagai berikut :

“ Penjualan dan pembelian tanah mana akan dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dengan membuat dan menanda tangani akta jual belinya antara Pihak Pertama sebagai “ PENJUAL ” dan Pihak Kedua sebagai “PEMBELI”;

Pasal.6.

“ Penjualan dan Pembelian tanah tersebut akan dilakukan dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim ditetapkan dalam bentuk akta jual-beli dihadapan Pejabat yang berwenang termasuk ketentuan-ketentuan pasal 4 di atas;

Bahwa berdasar atas ketentuan ke-2 (dua) pasal tersebut , Perjanjian No. 12 haruslah ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum lanjutan berupa dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat barulah maksud dan tujuan Perjanjian tersebut terlaksana atau tercapai namun perjanjian tersebut tidak memuat secara jelas kapan batasan waktu harus ditindak lanjuti ditanda tangannya Akta Jual Beli tersebut, oleh karenanya uraian tersebut tidak cukup jelas dijadikan alasan untuk menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena semuanya didasarkan atas sebuah Perjanjian yang bersifat autentik yang seharusnya apabila memang benar benar melanggar apa yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



seharusnya perbuatan tersebut dikwalifikasi sebagai perbuatan wanprestasi (cedera janji);

Bahwa uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut di atas menjadi bukti yang kuat untuk menyatakan Gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dan Tergugat.I menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas;
2. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi terbaca jelas dalam Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat poin 1 sampai dengan poin 10. ditanggapi oleh Tergugat sebagai berikut:

Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil-dalil tersebut adalah dikutip sebagian dari isi Perjanjian No. 12. (dua belas), tanggal 17 September 2018 yang tidak dapat dilanjutkan dengan membuat Akte Jual Beli karena Perjanjian tersebut mengandung unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut :

a. Bahwa tidak pernah terjadi pembayaran

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 2 Perjanjian No.12 (dua belas) tanggal 17 September 2018, sebagai berikut :

“ 2) Pihak Kedua telah membayar lunas harga pembelian tanah tersebut di atas dan untuk pembayaran tersebut telah dikeluarkan pembayaran tersendiri”;

Bahwa ketentuan tersebut secara jelas menyatakan bahwa bukti sudah dilakukannya pembayaran pembelian atas tanah yang dimaksud adalah bukti pembayaran tersendiri yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Perjanjian No. 12. (dua belas), tanggal 17 September 2018 bukanlah tanda terima atas pembayaran yang dimaksud. Faktanya, sampai dengan saat ini tidak pernah ada tanda terima yang dikeluarkan sebagai bukti atas pembayaran tersebut karena memang tidak pernah terjadi pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat ;

b. Objek Perjanjian tidak benar

Bahwa dalam ketentua Pasal.1. Perjanjian No. 12. (dua belas), tanggal 17 September 2018, memuat sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak kedua dan Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari Pihak Pertama yaitu :

Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 17502/Kelurahan Benoa atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 214, Nomor : 14331/Benoa/2014 seluas 324 M² (tiga ratus dua puluh empat meter persegi) dengan No. Identifikasi bidang tanah (NIB) 22.03.09.04.18118 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama JOSEPH SEMBIRING BRAHMANA:

Berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya, maksudnya atau menurut hukum dianggap sebagai harta tetap;

Berdasarkan kalimat-kalimat yang termuat dalam ketentuan Pasal. 1 tersebut bahwa yang menjadi objek dalam Perjanjian tersebut adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 17502/Kelurahan Benoa atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 214, Nomor : 14331/Benoa/2014 seluas 324 M² (tiga ratus dua puluh empat meter persegi) dengan No. Identifikasi bidang tanah (NIB) 22.03.09.04.18118 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama JOSEPH SEMBIRING BRAHMANA yang kondisi tanah tersebut belum ada bangunan. Hal tersebut diperjelas dalam ketentuan Pasal.3.Perjanjian tersebut yang menyatakan, sebagai berikut :

Pihak Pertama dengan akta ini memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk melakukan pematangan lahan, penggambaran dan persiapan lainnya yang menunjang usaha Pihak Kedua dengan ketentuan bahwa jika Perjanjian ini batal karena sebab sebab yang tercantum dalam Pasal. 2. (dua) maka Pihak Kedua wajib dengan biaya sendiri mengembalikan fungsi lahan kembali menjadi pertanian yang siap untuk ditanami:

Bahwa uraian tersebut memperjelas bahwa yang menjadi objek dalam Perjanjian No. 12. (dua belas), tanggal 17-09-2018 (tujuh belas september dua ribu delapan belas) adalah sebidang tanah pertanian yang belum ada bangunan di atasnya dan masih

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



membutuhkan usaha/pekerjaan pematangan lahan, penggambaran dan persiapan lainnya;

Bahwa objek perjanjian yang dimuat dalam Perjanjian tersebut bukan menunjuk tanah milik Tergugat yakni sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 17502/Kelurahan Benoa ,sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Mei 2014, Nomor : 14331/Benoa/2014 seluas 324 M² (tiga ratus dua puluh empat meter persegi) dengan No. Identifikasi bidang tanah (NIB) 22.03.09.04.18118 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama JOSEPH SEMBIRING BRAHMANA (Tergugat) karena di atas tanah milik Tergugat tersebut sudah berdiri bangunan dikenal dengan Benoa Bay Villas yang terletak di Taman Mumbul, Jalan Kebo Iwa No. 1, Nusa Dua, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali bukan tanah pertanian yang masih membutuhkan usaha/pekerjaan pematangan lahan, penggambaran dan persiapan lainnya;

Bahwa berdasar atas uraian dan alasan-alasan tersebut di atas maka terbukti secara jelas bahwa Perjanjian No. 12. (dua belas), tanggal 17-09-2018 (tujuh belas september dua ribu delapan belas) belum berlaku mengikat karena memiliki cacat hukum yang menyebabkan isi pokok perjanjian tersebut tidak bisa terpenuhi dan tidak akan terpenuhi yang menyebabkan Perjanjian tersebut gugur dengan sendirinya. Fakta – fakta hukum tersebut menjadi dasar yang kuat untuk menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat poin1 sampai dengan 10;

4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat poin 11 keliru dan tidak tepat oleh karenanya harus ditolak dan dikesampingkan dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa dalam Akta Surat Kuasa Menjual No. 01 (satu), tanggal 01-10-2018 (satu oktober tahun dua ribu delapan belas) tersebut dibuat dengan syarat ketentuan sebagai berikut :

Bahwa akta Surat Kuasa ini baru berlaku apabila isi pokok dari Akta Perjanjian No. 12 (dua belas), tanggal 17-09-2018 (tujuh belas september tahun dua ribu delapan belas) yang dibuat dihadapan saya, DEWA PUTU DIPTA DADIA NUGRAHA, SARJANA HUKUM, MEGISTER KENOTARIATAN, Notaris di Denpasar, telah terpenuhi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasar atas ketentuan tersebut Surat Kuasa Menjual No. 01 (satu), tanggal 01-10-2018 (satu oktober tahun dua ribu delapan belas) berlaku apabila isi pokok Perjanjian No. 12 (dua belas), tanggal 17-09-2018 (tujuh belas september tahun dua ribu delapan belas) telah terpenuhi. Bahwa isi pokok Perjanjian tersebut adalah berupa dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa sampai dengan saat ini Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat belum terlaksana oleh karena isi pokok Perjanjian tersebut belum terpenuhi/ terlaksana, oleh karenanya Surat Kuasa Menjual No.01 (satu) tanggal 01-10-2018 (satu januari tahun dua ribu delapan belas) secara sendirinya gugur dan tidak berlaku;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka terbukti secara jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat.I. melakukan Perbuatan melawan Hukum karena membuat dan menanda tangani Surat Kuasa Menjual tanggal 02 Maret 2020 pada Kantor Turut Tergugat.II dengan alasan bahwa Tergugat sudah memberikan Surat Kuasa Menjual No.01 (satu), tanggal 01-10-2018 (satu oktober tahun dua ribu delapan belas) kepada Penggugat tidak tepat dan keliru karena Surat Kuasa Menjual No.01 (satu), tanggal 01-10-2018 (satu oktober tahun dua ribu delapan belas) belum berlaku dan belum mengikat;

Uraian dan alasan tersebut di atas juga sekaligus merupakan dasar untuk menolak dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan membatalkan Surat Kuasa tanggal 02 Maret 2020 dari Tergugat kepada Turut Tergugat.I.yang dibuat di Kantor Turut Tergugat.II *karena tidak ada alasan hukum yang cukup untuk hal tersebut*, selebihnya Tergugat dan Turut Tergugat.I tidak menaggapinya, kecuali menolak saja;

5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat poin 12 ditolak dengan tegas oleh Tergugat dan Turut Tergugat I karena isi pokok Perjanjian No. 12 (dua belas), tanggal 17-09-2018 (tujuh belas september tahun dua ribu delapan belas) *belum terpenuhi* yang sekaligus menyebabkan Surat Kuasa Menjual No.01 (satu), tanggal 01-10-2018 (satu oktober tahun dua ribu delapan belas) dengan sendirinya *Gugur dan tidak mengikat*;

Bahwa ke-2 (dua) hal tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk dijadikan alasan untuk membatalkan Akta Sewa Menyewa No.

27. tertanggal 24 Mei 2021 dari Turut Tergugat.I. kepada Turut

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat.IV. yang dibuat di Kantor Turut Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 02 Maret 2020 dari Tergugat kepada Turut Tergugat.I yang dibuat di Kantor Turut Tergugat.II, sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 17502/Kelurahan mempunyai hak sepenuhnya atas tanah dan bangunan tersebut termasuk memberikan Surat Kuasa kepada Turut Tergugat.I untuk mengambil tindakan yang dipandang perlu atas tanah dan bangunan tersebut;

b. Bahwa dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/PUU-XIX/2021, tanggal 29 Juni 2021, sebagai berikut:

- Demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

- Kuitansi hanyalah merupakan bukti pembayaran atau transaksi, bahkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT pun belum dapat dinyatakan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak;

b. Bahwa Surat Kuasa dan Perjanjian Sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat dan Turut Tergugat.I merupakan akta autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan;

selebihnya Tergugat dan Turut Tergugat.I tidak menanggapinya, kecuali menolak saja;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara ini sudi kiranya memutus dengan bunyi Amar Putusan sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

Menolak seluruh dalil Provisi Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat.I.;

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

III. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menerima dan mengabulkan dalil Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I seluruhnya;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil –adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 12 Juli 2023 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik secara tertulis, tertanggal 26 Juli 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Pihak Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi KTP NIK 3173025812810012 atas nama VILING HALIM, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 17502/Kelurahan Benoa, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Nomor : 12 tanggal 17 September 2018, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor :01, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Nomor : 02 Tanggal 2 Maret 2020, diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima tertanggal 11 Mei 2020, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi Sewa Menyewa tanggal 24 Mei 2021, diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi dari fotokopi Transaksi Transfer tanggal 15/02/2019, diberi tanda P-8 ;

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi dari fotokopi Transaksi Transfer tanggal 17/02/2019, diberi tanda P-8 ;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 21 Februari 2019, diberi tanda P-10 ;
11. Fotokopi dari fotokopi Rincian Biaya Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 17502/Kelurahan Benoa, atas nama Joseph Sembiring Brahmana tanggal 25 Februari 2019, diberi tanda P-11 ;
12. Fotokopi dari fotokopi Bukti Pembayaran BPD Bali Payment, diberi tanda P-12 ;
13. Fotokopi dari fotokopi Bukti Pembayaran BPD Bali Payment, diberi tanda P-13 ;
14. Fotokopi dari fotokopi Transfer Dana Tanggal 25/01/2019, diberi tanda P-14 ;
15. Fotokopi dari Fotokopi Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Resor Kota Denpasar Nomor : B/2733/XII/2020/Reskrim, Perihal : Permintaan keterangan dan dokumen, diberi tanda P-15 ;
16. Fotokopi dari Fotokopi Surat Tanda Terima Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Resor Kota Denpasar tertanggal 18 Desember 2020, diberi tanda P-16 ;
17. Fotokopi sesuai asli Salinan Akta Nomor : 30 Tanggal 10 Mei 2017, Hal : Perjanjian Perikatan Jual Beli, diberi tanda P-17 ;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli foto, diberi tanda T-1 ;
2. Fotokopi dari Fotokopi stempel imigrasi masuk ke Indonesia dan stempel Imigrasi keluar dari Indonesia pada Passport Tergugat, diberi tanda T-2 ;
3. Fotokopi sesuai asli Bukti pembayaran tahun pajak 2018, diberi tanda T-3 ;
4. Fotokopi sesuai asli Bukti pembayaran tahun pajak 2019, diberi tanda T-4 ;
5. Fotokopi sesuai asli Bukti pembayaran tahun pajak 2020, diberi tanda T-5 ;

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



6. Fotokopi sesuai asli Bukti pembayaran tahun pajak 2021, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai asli Bukti pembayaran tahun pajak 2022, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 17502 Kelurahan Benoa;
9. Fotokopi dari Fotokopi Dokumen Standar Pelayanan Badan Pendapatan Daerah/Pasedahan Agung Kabupaten Badung tentang Permohonan Verifikasi Berkas BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), diberi tanda T-9 ;
10. Fotokopi dari Fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Tahun 2017, diberi tanda T-10 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I di persidangan tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya disamping mengajukan alat bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Kenris Dea Zicoya:

- Bahwa sepengetahuan Saksi yang disengketakan dalam gugatan adalah mengenai rumah beserta tanahnya yang terletak di Jalan Kebo Iwa, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas obyek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi obyek sengketa karena saksi pernah kesana awal tahun 2020 oleh karena Saksi tinggal di Bali tetapi Saksi tidak pernah melihat langsung sertifikatnya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi berteman dengan Penggugat dan sering datang ke rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi hanya diceritakan oleh Penggugat sehingga Saksi tidak tahu secara langsung proses jual beli rumah tersebut, menurut cerita Penggugat, Penggugat melakukan jual beli dengan Tergugat dimana Penggugat adalah pembelinya dan Tergugat adalah penjualnya;
- Bahwa yang menempati rumah yang menjadi obyek sengketa adalah Penggugat sejak tahun 2018. Penggugat tinggal di rumah tersebut bersama anaknya dan keponakannya sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Penggugat membeli tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang akta jual beli rumah Penggugat, Penggugat hanya menceritakan bahwa Penggugat sudah membeli rumah dari Tergugat pada tahun 2018 dan dibayar lunas tetapi Saksi tidak melihat kuitansinya karena hanya diceritakan Penggugat;
- Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat adalah berpacaran dan bukan ikatan perkawinan dimana menurut cerita Penggugat bahwa Penggugat dan Tergugat pacaran selama 4 (empat) tahun dari tahun 2015 sampai dengan 2019 dan sekarang Penggugat dan Tergugat sudah tidak berpacaran karena sudah tidak ada kecocokan;
- Bahwa Saksi tidak pernah ditunjukkan dokumen – dokumen jual beli rumah Penggugat oleh karena hanya berdasarkan cerita Penggugat saja;
- Bahwa transaksi jual beli rumah tersebut pada Bulan September Tahun 2018;
- Bahwa berdasarkan cerita Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian perikatan jual beli di Notaris Dewa Putu Dipta Dadia Nugraha, S.H., M.Kn.
- Bahwa saksi tidak ikut ke Notaris tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui cerita Penggugat yang mengatakan rumahnya sudah lunas yaitu pada tahun 2018;
- Bahwa saksi terakhir datang ke rumah Penggugat sebulan lalu;
- Bahwa warna cat tembok rumah yang ditempati Penggugat adalah berwarna putih dan rumahnya ada dua lantai;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat dan Tergugat tinggal bersama di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akte jual beli rumah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi Ciello Halim:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 2017 di Bali;
- Bahwa hubungan apa antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan berpacaran dan mereka pernah tinggal bersama;
- bahwa Saksi tahu rumah yang ditempati Penggugat yaitu rumah di Jalan Kebo Iwa Mumbul dimana Penggugat menempatnya dari tahun 2018;

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat dan Tergugat di rumah itu;
- Bahwa Tergugat sekarang berada di Canada;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang perjanjian perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, pernah melihat surat tersebut dan mengetahui surat perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat rumah Penggugat tetapi tidak melihat saat diserahkan di notaris;
- Bahwa Saksi tahu ada hubungan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dari cerita Penggugat.
- Bahwa berdasarkan cerita Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian perikatan jual beli di Notaris DEWA PUTU DIPTA DADIA NUGRAHA, S.H., M.Kn. pada September 2018.
- Bahwa rumah Penggugat ditempati Penggugat, Saksi dan adik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi perjanjian perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena saksi hanya diperlihatkan sekilas dan tidak membaca isinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang pembayaran rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat tetapi tidak pernah membaca sertifikat rumah tersebut yaitu atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu kalau barang-barang milik Penggugat pernah dikeluarkan dari rumah tersebut dimana barang-barang dipindahkan ke Imam Bonjol dan saat itu Saksi sekolah dan ketika pulang ke rumah pintu terkunci dan kemudian Saksi bisa masuk kembali ke rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu kalau Tergugat tinggal di Canada dari cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat dan Saksi memanggil Tergugat dengan sebutan Om.
- Bahwa saat Saksi tinggal di rumah Penggugat, selain Saksi ada anak Penggugat dan pembantu;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2018 sampai sekarang.
- Bahwa Tergugat pernah datang ke rumah Penggugat dua sampai tiga kali dalam sebulan.
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat dan Tergugat berpacaran dari cerita Penggugat dan Saksi dikenalkan oleh Penggugat

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat adalah pacarnya dan mereka pacaran sampai tahun 2019.

- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Tergugat tidak pernah datang ke rumah itu lagi.
- Bahwa saat Saksi tinggal disana sudah berupa rumah Penggugat sebelumnya tinggal disana bersama anaknya terlebih dahulu baru kemudian setelah dua atau tiga bulan kemudian baru saksi tinggal disana;
- Bahwa pada tahun 2017 sebelum Penggugat dan Tergugat tinggal di rumah itu, mereka tinggal di Villa Bidadari daerah Seminyak dan Saksi juga tinggal di villa tersebut. Penggugat dan Tergugat saat di villa tersebut tinggal sekamar;
- Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat bukan perkawinan yang sah.
- Bahwa Tergugat datang ke rumah Penggugat untuk menjenguk Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang memegang sertifikat saat ini tetapi sertifikat atas nama Tergugat karena Tergugat mau memberikan rumah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan penyerahan sertifikat tersebut kepada Penggugat.
- Bahwa sejak tahun 2019 Tergugat tidak pernah datang lagi ke rumah Penggugat;
- Bahwa saat ini Penggugat masih tinggal di rumahnya dan tidak pernah ada yang mengusir Penggugat keluar dari rumah itu lagi. Penggugat hanya mengatakan bahwa rumah itu mau diminta lagi oleh Tergugat tetapi Saksi tidak tahu kenapa rumah itu mau diminta lagi oleh Tergugat.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Turut Tergugat I;
- Bahwa rumah itu diserahkan kepada Penggugat karena mau dibalik nama tetapi saat ini belum diproses dan Saksi tidak tahu kenapa belum diproses balik nama;
- Bahwa Saksi tahu kalau ada surat kuasa ijin menjual dari Tergugat kepada Penggugat dan pernah melihatnya tetapi Saksi tidak tahu isinya.
- Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah menikah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil gugatannya disamping mengajukan alat bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Cinta Malem Ginting**:

- Bahwa Saksi tahu terkait surat kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I kepada Law Office Esra Karo-Karo Kaban dimana surat kuasa tersebut ditandatangani di Bali yaitu di Hotel Grandhyatt di Nusa Dua yaitu di Coffee Shop dimana saat itu ada Tergugat, Turut Tergugat I dan pengacaranya;
- Bahwa Pada saat pertemuan di coffee shop tersebut hadir Saksi, Tergugat, Turut Tergugat I, dan teman saksi dari Jakarta dan saksi yang mengambil foto mereka;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti T-1 dimana foto itu diambil saat pertemuan;
- Bahwa ada banyak surat kuasa yang ditandatangani oleh Tergugat yaitu ada sebagai Tergugat dan ada sebagai Penggugat, ada perkara banding atau kasasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Tergugat saat ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis apa yang dipermasalahkan saat ini antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal secara fisik dengan Turut Tergugat I bulan Februari 2023.
- Bahwa saat pertemuan saksi mendengar tentang Tergugat dan Penggugat tetapi saksi tidak tahu persis masalahnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi **Mohamad Faysal Wahid**:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat pada tahun 2012, Tergugat suka property saksi yang di Taman Mumbul dan ingin membelinya kemudian mendatangkan ayahnya yaitu Turut Tergugat I dan membeli property saksi.
- Bahwa awalnya Pak Gunawan mengatakan punya pembeli untuk property Saksi, Saksi mengatakan bahwa unit rumah tersebut yang terakhir, kemudian pak Gunawan mendatangkan Tergugat dan

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kemudian keesokan harinya Turut Tergugat I yang datang ke kantor Saksi;

- Bahwa saat dijual rumah itu seluas 324 M² dengan luas bangunan 240 dan 2 lantai serta letaknya diujung Nomor 1 Harga jualnya dari Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) menjadi Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat transaksi yang membayar rumah adalah Turut Tergugat I dan Tergugat. Tergugat yang mentransfer ke developer Pak Adi Mulya yang saat itu belum meninggal;
- Bahwa di kawasan itu ada 5 (lima) villa di sana, semua villa luasnya berbeda dan semua harganya di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Bahwa agen Saksi yang bernama Gunawan yang mengantarkan Penggugat kepada saksi, kapasitas Penggugat saat itu yaitu Gunawan mempunyai rekanan yaitu Penggugat dan Penggugat mendapat komisi karena membawa pembeli;
- Bahwa di depan villa ada jalan dan juga di sebelah kanan villa ada jalan, sebelah kiri ada jalan keluar atau jalan utama dan kanannya villa-villa dan semua villa itu saksi yang menjual;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada pemilik villa bersedia menjual dengan harga Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) karena semuanya dijual dengan harga di atas pernah mendengar ada pemilik villa bersedia menjual dengan harga Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan dengan ukuran tanah yang lebih kecil dengan harga Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);
- Bahwa saat akta jual beli ada saksi, Tergugat, Turut Tergugat I, notaris dan Pak GUNAWAN;
- Bahwa Saksi kenal dengan I GUSTI NGURAH SUMAHARDIKA pada saat transaksi akta jual beli;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat saat bertemu Penggugat datang bersama Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat menjual villa tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa terkait Saksi tadi mengatakan bahwa Penggugat menerima komisi, Saksi jelaskan bahwa yang mendapat komisi adalah Pak GUNAWAN sebesar 5% (lima persen), dari Pak GUNAWAN yang memberikan kepada Penggugat tetapi saksi tidak tahu berapa

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menerima komisi dari Pak GUNAWAN dan saksi juga tidak tahu apakah Penggugat menerimanya atau tidak;

- Bahwa Tergugat yang tandatangan sebagai pembeli dan ADI MULYO / developer yang tandatangan sebagai penjual;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2017 adalah sebagai teman. Saksi tidak tahu bagaimana hubungan mereka;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat dan Tergugat pernah tinggal bersama;
- Bahwa sertifikat obyek tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu dari Turut Tergugat kalau Penggugat yang tinggal di villa tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2018 Saksi menjadi agen di lokasi villa yang menjadi obyek sengketa saat ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa obyek tersebut ditempati Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat tinggal di obyek tersebut;
- Bahwa setelah jual beli yang tinggal di obyek tersebut adalah Tergugat tetapi datang dan pergi dan saksi tidak tahu apakah ada orang lain disana;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 1 November 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut

- Menghukum Tergugat untuk **memberlakukan** surat perjanjian Jual-Beli No.12 tanggal 17 September 2018 dan surat kuasa untuk menjual No. 01 tanggal 01 Oktober 2018 atas nama Viling Halim (belum

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menikah), lahir di Kediri, tanggal 18 Desember 1981, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Buncit Raya Permai No. 07, RT/RW 001/011, Kelurahan/Desa Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3173025812810012 selama proses perkara berjalan hingga ada putusan hukum yang tetap;

- **Membatalkan** Akta Surat Kuasa Nomor 02 Tertanggal 02 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. dan juga **membatalkan** Akta Surat Sewa Menyewa Nomor 27 Tertanggal 24 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn. selama proses perkara berjalan hingga ada putusan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa atas Provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Putusan Provisionil adalah bersifat serta merta maka pelaksanaannya didasarkan pada ketentuan mengenai pelaksanaan putusan serta merta yaitu SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Posita gugatan Penggugat yang memohon provisi setelah Majelis Hakim meneliti bahwa gugatan diajukan didasarkan pada penguasaan Penggugat atas tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 17502/Kelurahan Benoa seluas 324 M2 dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah 22.03.09.04.18118 terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Sselatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama JOSEPH SEMBIRING, kemudian objek sengketa tersebut berdasarkan dalil Penggugat bahwa Penggugat dan Tergugat berjanji mengikatkan diri dalam jual beli atas tanah objek sengketa, sehingga perjanjian jual beli yang dimaksudkan adalah Perjanjian Jual Beli No.12 tanggal 17 September 2018 dan Surat Kuasa untuk menjual No 01 tanggal 01 Oktober 2018. Selain itu agar dibatalkan Akta Surat Kuasa Nomor 02 tanggal 02 Maret 2020 dan membatalkan Akta Surat Sewa Menyewa Nomor 27 tanggal 24 Mei 2021, Bahwa dikaitkan dengan objek dari provisi yang diajukan oleh Penggugat dan dikaitkan dari bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat tentunya masih memerlukan pengujian atau pembuktian atas bukti-bukti surat yang

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



diajukan, sehingga provisi yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak berdasar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip kehati-hatian dan setelah meneliti secara cermat dan sungguh-sungguh faktor-faktor ethos, pathos, logos serta dampak sosial sehingga Majelis Hakim berpendapat Provisi dalam gugatan Penggugat tidak berdasar patutlah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mengenai tanggal Surat Kuasa

Bahwa surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani oleh VILING HALIM sebagai Penggugat kepada rekan A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH Cs dari Wiraputra Law Firm tanggal 22-11-2022. Bahwa tanggal gugatan Penggugat a quo adalah 21-10-2022. Uraian tersebut menjelaskan bahwa pada saat gugatan Penggugat dibuat dan ditandatangani oleh rekan A.A. WIRAPUTRA, Cs yakni pada tanggal 21-10-2022 rekan A.A. ALIT Wiraputra, SH.,MH Cs belum mendapat kuasa dari Sdr VILING HALIM sebagai Penggugat karena Sdr VILING HALIM baru memberikan Kuasa kepada rekan A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH pada tanggal 22-11-2022; Fakta tersebut menjelaskan secara terang bahwa pada tanggal 21-11-2022 Rekan A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH Cs belum menjadi kuasa hukum Viling Halim, oleh karenanya rekan A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH Cs. Belumm mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak untuk dan atas nama Viling Halim, oleh karenanya secara serta merta segala tindakan dan perbuatan yang dibuat oleh rekan A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH Cs yang mengatasnamakan Viling Halim tanpa didasari atas kuasa yang sah haruslah dipandang perbuatan tersebut tidak pernah ada atau setidaknya tidaknya batal demi hukum. Berdasarkan alasan dan fakta tersebut di atas beralasan menurut hukum gugatan Penggugat yang dibuat dan ditandatangani oleh A.A. ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH Cs pada tanggal 21-10-2022 dinyatakan tidak pernah ada atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*)

a. Gugatan Penggugat a quo tidak jelas mengenai apa;

Bahwa dalam Perihal Gugatan Penggugat tertulis “ Gugatan Perjanjian” tidak diuraikan apakah Gugatan tersebut merupakan



Gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadi sulit dipahami dan dimengerti apakah yang sebenarnya kualifikasi Gugatan Penggugat. Bahwa dengan tidak dijelaskan secara terang dan jelas tentang apakah Gugatan Penggugat a quo menjadikan Gugatan tersebut kabur/tidak jelas dan sulit dimengerti dan dipahami, oleh karenanya beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Uraian posita dan petitum gugatan Penggugat a quo tidak jelas dan lengkap;

Bahwa dengan tidak dimuatnya secara rinci tentang apa dan bagaimana perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I yang dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak lengkap, oleh karenanya beralasan menurut hukum dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasar atas ketentuan ke 2 (dua) Pasal 6, Perjanjian No. 12 haruslah ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum lanjutan berupa dibuatnya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat barulah maksud dan tujuan perjanjian tersebut terlaksana atau tercapai namun perjanjian tersebut tidak memuat secara jelas kapan batasan waktu harus ditindak lanjuti ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut, oleh karenanya uraian tersebut tidak cukup jelas dijadikan alasan untuk menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena semuanya didasarkan atas sebuah perjanjian yang bersifat autentik yang seharusnya apabila memang benar melanggar apa yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut seharusnya perbuatan tersebut dikwalifikasi sebagai perbuatan wanprestasi (cedera janji);

Bahwa dari uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut di atas menjadi bukti kuat untuk menyatakan gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke Verklard*);

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang tangkisan / eksepsi dari Tergugat pertama mengenai *tanggal surat kuasa*, Majelis berpendapat seperti diuraikan di bawah ini:

Bahwa Majelis Hakim setelah meneliti Surat Kuasa Penggugat yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal surat Kuasa dari Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa adalah tanggal 10 November 2022, sedangkan surat gugatan dibuat oleh ANAK AGUNG NGURAH ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH, I NENGGAH NURLABA, SH., dan ANAK AGUNG KRISNA SUMANTRI yang adalah advokat dan konsultan hukum yang berkantor di kantor hukum "WIRAPUTRA LAW FIRM" yang selaku kuasa dari VILING HALIM (Penggugat) adalah bertanggal 23 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa syarat sahnya surat kuasa khusus berdasarkan SEMA No 2 Tahun 1959 kemudian ditegaskan kembali berdasarkan SEMA No 1 Tahun 1971 yang menggariskan syarat Kuasa Khusus yang dianggap memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat 1 HIR/Pasal 147 ayat (1) Rbg yaitu :

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak; dan
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara;

Bahwa kemudian bagaimana terhadap surat kuasa yang dibuat setelah surat gugatan dibuat sebagaimana di persoalkan dalam eksepsi perkara a quo, maka berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1)/Pasal 147 ayat (1) Rbg maka bentuk dari surat kuasa harus tertulis, dan tidak mungkin dibuat secara lisan, sehingga bentuk dari surat kuasa pengertiannya sama dengan akta, yaitu suatu tulisan yang dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti perbuatan hukum. Sehingga harus memuat tanggal yang jelas;

Bahwa arti sebuah tanggal dalam sebuah surat adalah menunjukkan kapan surat kuasa diberikan dan dinyatakan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sehingga dalam perkara a quo berdasarkan surat gugatan yang mencantumkan tanggal 23 Oktober 2022, sedangkan Surat Kuasa

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggal 10 November 2022 sehingga secara de facto dan de yure dapatlah disimpulkan saat gugatan dibuat belumlah adanya penunjukkan kuasa terhadap pemberi kuasa secara sah, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat yang dibuat oleh ANAK AGUNG NGURAH ALIT WIRAPUTRA, SH.,MH, I NENGAH NURLABA, SH., dan ANAK AGUNG KRISNA SUMANTRI tidak pernah ada, maka surat kuasa tidak sesuai dengan tanggal surat gugatan, sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pertama dari Tergugat telah dikabulkan, maka terhadap eksepsi yang lain Tergugat tidaklah perlu Majelis Hakim pertimbangan kembali;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat, tersebut beralasan menurut hukum, maka terhadap pokok perkara gugatan Penggugat ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan dengan demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap pokok perkara gugatan perkara ini belum dipertimbangkan oleh Majelis, maka terhadap alat-alat bukti yang berkaitan dengan pokok perkaranya, yang diajukan Para Pihak ke depan persidangan, selain yang sudah dipertimbangkan di atas, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam putusan ini;

Mengingat Pasal 147 ayat (1), Pasal 162 RBg dan Pasal 192 RBg serta peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah 5.710.000,00 (lima juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Selasa tanggal 14 November 2023, oleh kami, I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I G. N. A. Aryanta Era W., S.H., M.H. dan I Wayan Suarta, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 8 September 2023, putusan tersebut pada hari Rabu 15 November 2023, tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

I G. N. A. Aryanta Era W., S.H., M.H.

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

ttd

I Wayan Suarta, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H.

Perincian biaya:

- | | | | |
|----|--------------------------|-----|--------------|
| 1. | Biaya pendaftaran | Rp. | 30.000,00 |
| 2. | Biaya ATK | Rp. | 100.000,00 |
| 3. | Biaya Penggandaan Berkas | Rp. | 40.000,00 |
| 4. | Biaya Panggilan | Rp. | 4.700.000,00 |
| 5. | Pemeriksaan Setempat | Rp. | 750.000,00 |

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Dps



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

6.	PNBP	Rp.	70.000,00
7.	Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	Biaya Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp. 5.710.000,00	+	

(lima juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)

Disclaimer

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