



**PUTUSAN**

**Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan **putusan sela** sebagai berikut dalam perkara 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 hal ini memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya yang bernama : **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 26 Juli 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Reg.No.: 1776/Daf/2018, tanggal 1 Agustus 2018, Yang untuk Selanjutnya disebut sebagai : **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 : **TERGUGAT ;**
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 TERGUGAT I.**

**Hal 1 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**Pengadilan Negeri** tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

Telah membaca Eksepsi pihak Tergugat ;

## **TENTANG DUDUK 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/PN Dps, 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 menandatangani Perjanjian Kerjasama secara resmi dan Penggugat akan menunjuk Turut Tergugat sebagai Perusahaan yang menaungi kepentingan 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 ;

**Hal 2 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 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 KUHPerdata 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;

**Hal 3 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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:  
*"Tiap perbuatan 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

Hal 4 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/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

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 PENGUGAT, 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*;
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 cq. 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 :

Hal 5 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
  - 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*).;

Hal 6 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, **pihak Penggugat** hadir Kuasa Hukumnya bernama **Arief Wiranata SH., M.M., Ir. Aqwa Mulya S.H., M.Sc.**, dan **Pihak Tergugat** hadir dipersidangan kuasa hukumnya yang bernama : **Ahmad Siddiq, SH**, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Reg. No. 2113/Daf/2018, tanggal 6 September 2018, sedangkan **Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** tidak hadir kepersidangan tanpa ada pemberitahuan, sekalipun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara ini wajib untuk mendamaikan kedua belah pihak, maka berdasarkan Penetapan tertanggal 2 Oktober 2018, Majelis Hakim telah menunjuk **I MADE PASEK, SH. MH.** sebagai Hakim Mediator untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui proses mediasi ;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai melalui proses mediasi yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu untuk berdamai hal ini sesuai dengan Laporan Hasil Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 04 Desember 2018;

Menimbang, bahwa karena upaya damai yang dilaksanakan melalui proses mediasi tidak berhasil / gagal maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dimulai dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum 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/didalilkan bahwa :
  1. Penggugat adalah sebuah pengusaha yang bergerak di bidang [perdagangan umum] dan hendak memperluas bisnisnya ke bidang industri property;  
**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 :

**Hal 7 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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; Bahwa selanjutnya untuk selebihnya tetap seperti didalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ;

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 ;
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

Hal 8 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
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

Hal 9 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan tanggapan melalui Repliknya secara tertulis tertanggal 26 Februari 2019 demikian juga Kuasa Hukum Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan Duplik tertulis tertanggal 26 Maret 2019;

Menimbang, bahwa atas eksepsi absolut dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat memberikan tanggapan didalam Repliknya tersebut dan Kuasa Hukum Tergugat juga memberikan tanggapan didalam Dupliknya tersebut ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat telah dibantah oleh Penggugat maka sesuai ketentuan pasal 163 RBg, Tergugat terlebih dahulu harus membuktikan dalil-dalilnya ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan untuk menyingkat uraian putusan ini menunjuk pada berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

**Hal 10 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat menyangkut eksepsi kewenangan mengadili secara absolut, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban Tergugat tertanggal 22 Januari 2019 pada poin 6 sampai 7, Tergugat mengajukan keberatan yang menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut karena dalam petitum gugatan Penggugat memohon :

- Bahwa 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;
- Bahwa sertifikat hak atas tanah adalah merupakan 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 ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi absolut Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dalam repliknya dengan menyatakan bahwa gugatannya adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sudah benar diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar ;

Menimbang, bahwa walaupun tidak secara tegas Penggugat menyatakan dalam petitumnya membatalkan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 516 dan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 479 akan tetapi hanya menyebut menyatakan batal menurut hukum dan tidak berharga peralihan Hak Kepemilikan Tanah dari pemilik lama Ade Chairani Nursafitri kepada Tergugat atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 516 dan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 479 akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat tersebut mengandung makna atau arti untuk membatalkan kedua sertifikat hak guna bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah eksepsi absolut dari Tergugat yang menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo dengan alasan agar

**Hal 11 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar membatalkan sertifikat hak guna bangunan apakah beralasan secara hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang berwenang menerbitkan sertifikat adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, maka sertifikat tersebut merupakan keputusan Badan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 menyebutkan "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara" dan pada Pasal 53 disebutkan bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat tersebut adalah pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan, dan sertifikat tersebut merupakan keputusan tata usaha negara, maka yang berwenang mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut eksepsi Tergugat yang menyangkut kewenangan absolut tersebut beralasan secara hukum, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**Mengingat Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Rbg, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usah Negara, Hal 12 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/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

Peraturan Kepala BPN RI No. 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, serta peraturan lainnya yang berkaitan :

## MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.001.000,- (tiga juta satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 1 April 2019 oleh saya **I GDE GINARSA, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I DEWA MADE BUDI WATSARA, SH. MH.** dan **NI MADE PURNAMI, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini **SELASA**, tanggal **2 April 2019** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **I MADE ARTA JAYA NEGARA, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**I DEWA MADE BUDI WATSARA, SH. MH.**

**I GDE GINARSA, SH.**

**NI MADE PURNAMI, SH. MH.**

**Panitera Pengganti,**

**I MADE ARTA JAYA NEGARA, SH.**

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....Rp. 30.000,-

Hal 13 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses ..... Rp. 50.000,-
3. Biaya PNPB Penggugat dan Tergugat .....Rp. 10.000,-
4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat.....Rp. 2.895.000,-
5. Redaksi Putusan.....Rp. 10.000,-
6. Materai Putusan.....Rp. 6.000,-

**Jumlah.....Rp. 3.001.000,-**

**(tiga juta satu ribu rupiah).**

### Catatan I :

Dicatat disini bahwa pada hari ini Senin, tanggal 16 Maret 2015, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 700/Pdt.G/2018/PNDps, tertanggal 9 April 2019 tersebut ;

**Panitera Pengganti,**

**I MADE ARTA JAYA NEGARA, SH.**

### Catatan II :

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 700/Pdt.G/2018/PN Dps. tertanggal 9 April 2019 telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat IV pada tanggal .....

**Panitera Pengganti,**

**I MADE ARTA JAYA NEGARA, SH.**



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

**Hal 15 dari 15 Halaman Putusan Sela Nomor 700/Pdt.G/2018/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)

**Halaman 15**