



**PUTUSAN**

**Nomor 623 / Pdt.G / 2016 / PN Dps.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

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

5171032304790005, Umur 37 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Mahendradata Selatan, No. 18 Denpasar, Padangsambian Kelod, Denpasar Barat Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. NI WAYAN SUKARNI, SH, NIK : 5171045205620006, 2. WIRANATA TANNAYA, SH., 3. I GUSTI PUTU RAKA MURNI, SH., 4. I NYOMAN PASEK GUNAWAN, SH., dan 5. REFLI DELASMARELAN, SH., Advocat - Advocat pada KANTOR ADVOCAT NI WAYAN SUKARNI, SH & REKAN, alamat Jalan Antasura Gg. Batusari Timur No. 23 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Agustus 2016, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI** ;

**MELAWAN :**

1. **GUNAWAN PRIAMBODO**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, NIK : 5103052010750004, Pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal : Jalan Danau Tamblingan XIV/25, Lingkungan Taman Griya, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai sebagai : **TERGUGAT I ASAL / TERGUGAT II INTERVENSI**;
2. **PUTU AGUS SURADNYANA**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, Alamat di : Jalan Pulau Alor 514, Dusun Bumi Shanti, Desa Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, selaku Komisaris PT. Nuansa Bali Utama, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II ASAL / TERGUGAT III INTERVENSI**;
3. **PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH**, Perempuan, Warga Negara Indonesia selaku Notaris, Alamat di : Jalan Raya Kapal No.18 Mengwi, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I ASAL / TURUT TERGUGAT I**

Hal 1 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



**INTERVENSI:**

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

**TERGUGAT II INTERVENSI:**

5. **TRISKA DAMAYANTI, SH**, Perempuan, Warga Negara Indonesia selaku Notaris / PPAT, Alamat di : Jalan By Pass Ngurah Rai No. 29 D/1A Tuban, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT III ASAL / TURUT**

**TERGUGAT III INTERVENSI ;**

DAN :

**SARI YANTO**, beralamat di Jalan Gunung Agung/Merthayasa II/25, Dusun Gerenceng, Desa/Kelurahan Pemecutan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **MELISA JUAN, SH, MKn, Advokat** pada kantor BNJ Law Office, beralamat di Gajah Mada Tower Lt 22 #003, Jl. Gajah Mada No. 19 – 26, Jakarta 10130, **bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 024/BNJ/II/17, tertanggal 23 Januari 2017**, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT INTERVENSI ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan para pihak ke persidangan;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak ke persidangan;

Telah mendengar para pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 1 September 2016, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, pada tanggal 01 September 2016, dibawah register perkara Nomor: 623/Pdt.G/2016/PN Dps. telah mengajukan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah terikat pada **SURAT PEMESANAN TANAH No. Paradise / 9B - 9H / 02 / 2013** tanggal 08 Februari 2013, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali untuk kavling 7 ( tujuh ) unit 9 B s/d 9 H. ;

Hal 2 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



2. Bahwa selain dengan PENGUGAT, TERGUGAT I dengan istri PENGUGAT yang bernama SHANTY RAHARJO juga telah membuat SURAT PEMESANAN TANAH No. Paradise / 9A / 12 / 2012 tanggal 15 Desember 2012, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali untuk kavling 1 ( satu ) unit 9 A. ;

3. Bahwa selanjutnya PENGUGAT membeli lagi 12 unit kavling Paradise Loft Villas, sehingga total unit kavling yang PENGUGAT miliki pada Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali berjumlah 20 ( dua puluh ) unit kavling dengan total luas  $\pm$  2.962 M2 ( kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi ), dengan harga per are nya adalah **Rp. 583.675.000,-** ( lima ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima raibu rupiah ) sehingga jumlah total harga yang telah PENGUGAT dan istri PENGUGAT bayar adalah **Rp. 11.673.500.000,-** ( sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah ) ;

4. Bahwa unit-unit **tanah kavling** yang disebut Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali sebagaimana SKET GAMBAR kavling terlampir tersebut adalah sebagian dari **tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa**, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama **PT. NUANSA BALI UTAMA**, seluas 5.455 M2 ( lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi ) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah sisa HGB No. 7062/Benoa ;  
Sebelah Timur : tanah sisa HGB No. 7062/Benoa ;  
Sebelah Selatan : jalan lingkungan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa ;  
Sebelah Barat : jalan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa ;  
Untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA ;

5. Bahwa setelah PENGUGAT dan istri PENGUGAT membayar lunas harga tanah kavling total luas  $\pm$  2.962 M2 ( kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi ) sebesar **Rp. 11.673.500.000,-** ( sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah ) dibuatkan Akta Kuasa Menjual sebagaimana tersebut dalam **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014**, dihadapan Notaris KETUT NELI ASIH, SH (TURUT TERGUGAT) ;  
Yang isinya : KUASA KHUSUS dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT :

Hal 3 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**6.** Bahwa **TERGUGAT I** melakukan perbuatan hukum **MENJUAL** dan menerima pembayaran pelunasan dari **PENGGUGAT** atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama **PT. NUANSA BALI UTAMA** tersebut atas **PERSETUJUAN** dari Komisaris Utama dari **PT. NUANSA BALI UTAMA** yakni : **PUTU AGUS SURADNYANA ( TERGUGAT II )** sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 Nopember 2012 No. 30, yang dibuat pada Notaris **PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH (TURUT TERGUGAT I)** ;

**7.** Bahwa tanah kavling **PARADISE LOFT VILLA JIMBARAN** seluas  $\pm$  2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) tanpa **IJIN** dan sepengetahuan dari **PENGGUGAT** sebagai pemegang Kuasa Menjual atas kavling-kavling tersebut, sebagaimana termaksud dalam **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014**, tiba-tiba **DITRANSAKSIKAN** dengan cara dijual oleh **TERGUGAT I** kepada orang lain yang transaksinya dilakukan Notaris/PPAT **TRISKA DAMAYANTI, SH (TURUT TERGUGAT III)** ;

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

**8.** Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** melakukan transaksi atas tanah kavling **PARADISE LOFT VILLA JIMBARAN** seluas  $\pm$  2.962 M2 ( kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi ) tanpa **IJIN**

Hal 4 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

dan sepengetahuan dari PENGGUGAT sebagai pemegang Kuasa Menjual atas kavling-kavling tersebut, sebagaimana termaksud dalam **Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 04 September 2014 kepada ORANG LAIN / PIHAK LAIN** adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang menimbulkan KERUGIAN baik materiil maupun immateriil pada PARA PENGGUGAT ;

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

1. Kerugian Materiil PENGGUGAT harga tanah kavling PARADISE LOFT VILLA JIMBARAN seluas 2.962 M2 harga per are adalah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), sama dengan Rp.23.696.000.000,- ( dua puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah) ;
2. Kerugian immateriil PENGGUGAT yang tidak dapat dinilai dengan uang akibat kehilangan kepercayaan dari masyarakat dan tekanan bathin akibat perbuatan TERGUGAT I yang telah menjual tanah kavling tersebut yang telah PENGGUGAT BAYAR LUNAS HARGANYA, namun karena harus dinilai dengan sejumlah uang maka kerugian immateriil dinominalkan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

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

**10.** Bahwa TERGUGAT II sebagai Komisaris **PT. NUANSA BALI UTAMA** telah memberikan persetujuannya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga sudahlah patut TERGUGAT II dihukum untuk secara tanggung renteng dengan TERGUGAT I membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil sebagaimana tersebut angka 9 diatas, kepada PENGGUGAT SECARA SEKALIGUS setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**11.** Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sebagai Notaris tempat dimana AKTA-AKTA sebelumnya yang berkaitan dengan obyek sengketa pernah dibuat, haruslah dihukum untuk tunduk pada putusan a quo yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Hal 5 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)





**12.** Bahwa telah terbukti TERGUGAT I mempunyai BERETIKAD yang BURUK terhadap PENGUGAT dengan menjual obyek sengketa kepada orang lain yang KUASA MENJUAL nya hanya ada pada tangan PENGUGAT maka sudahlah patut TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) setiap hari sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

**13.** Bahwa untuk menjamin PENGUGAT mendapatkan haknya dan agar supaya gugatan aquo tidak sia-sia, maka sudahlah patut atas OBYEK SENGKETA diletakan SITA JAMINAN oleh Pengadilan Negeri Denpasar ;

**14.** Bahwa mencegah perbuatan hukum TERGUGAT I memindah tangankan obyek sengketa baik sebagian maupun secara keseluruhannya, maka sudahlah patut atas putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta PARA TUTUT TERGUGAT ;

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

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

Hal 6 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp.23.696.000.000,- ( dua puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah ).

- Kerugian Immateriil Kepada PENGUGAT sebesar Rp.10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah ).

secara tanggung renteng secara sekaligus setelah putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta PARA TURUT TERGUGAT ;
10. Menyatakan SAH dan BERHARGA sita jaminan yang diletakan Pengadilan Negeri Denpasar atas OBYEK SENGKETA ;
11. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut diatas;

Sedangkan untuk Tergugat I datang menghadap Kuasanya VALERIANUS LIBERATUS LOBO WANGGE,SH., NENGAH SUKARDIKA,SH dan DEWA AYU YANTI,SH., Para Advokat yang berkantor pada ANTAREDJA law Office beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 8 B Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Oktober 2016;

Untuk Tergugat II datang menghadap Kuasanya Dr. I MADE SEPUD,SH.,MH., I NYOMAN DARMA PRASETIA,SH.,MH., dan PUTU AYU RATIH TRIBUANA,SH.,M.Kn., Advokat dan Konsultan Hukum pada I Wayan Sepud & Partners, beralamat di Jalan Raya Sading, Gang Pringgadani No. 5 Kelurahan sading, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2016;

Untuk Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya TRI UTOMO WIRYANTONO,SH., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Tri Utomo Wiryantono,SH. & Partners, beralamat di Jalan Raya Dalung No. 54 Kuta Utara, Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2016;

Hal 7 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan untuk Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya NENGHAH SUKARDIKA,SH dan DEWA AYU saryANTI,SH., Para Advokat yang berkantor pada ANTAREDJA law Office beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 8 B Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Oktober 2016; Sementara Turut Tergugat III datang menghadap kuasanya I MADE PARWATA,SH., FX. JONIONO RAHARJO,SH., I GUSTI PUTU PUTRA YUDHI SANJAYA,SH., LUH KOMANG AYU YUDYAWATI,SH.,MH., Advokat yang berkantor di Kantor Advokat I Made Parwata,SH.-FX. Joniono Raharjo,SH., & Rekan, beralamat di Jalan Mertasari 196 Sidakarya Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2016 ;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak telah hadir di persidangan, maka berdasarkan Perma Nomor : 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, Majelis Hakim memberikan penjelasan singkat tentang Mediasi, kemudian Majelis Hakim menawarkan kepada kedua belah pihak untuk acara Mediasi, apakah memilih sendiri Mediator dari luar ataukah akan memilih Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk memilih mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, oleh karenanya Majelis Hakim setelah bermusyawarah, menunjuk Novita Riama,SH.,MH. sebagai Mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak, namun berdasarkan laporan hasil mediasi dari Mediator tertanggal 29 November 2016 upaya mediasi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 22 Desember 2016 sebagai berikut :

## **Jawaban Tergugat I :**

### **1. Dalam Eksepsi**

#### **A. Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur.**

1) Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada Poin 1 mengatakan bahwa "Penggugat dengan Tergugat I telah terikat pada Surat Pemesanan Tanah No. Paradise / 9B – 9H / 02 / 2013 tanggal 08 Februari 2013, tentang pernyataan pemesanan tanah kavling paradise loft villas di Jalan Nuansa Timur...".

Konteks kata "Terikat" di atas adalah bahwa Penggugat bermaksud mengatakan adanya sebuah Perjanjian antara Para Pihak yang mengikat dan menjadi hubungan hukum di antara mereka.

Hal 8 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)





Pasal 1313 KUHPdata mendefinisikan Perjanjian sebagai “Suatu Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap Satu Orang yang lain atau lebih”

Pasal 1338 Ayat 1 KUHPdata secara lebih tegas menyatakan bahwa suatu Perjanjian atau persetujuan yang sah adalah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Yang menjadi pertanyaan adalah benarkah telah ada PERJANJIAN di antara Penggugat an Tergugat I ?

Dengan tegas Tergugat I nyatakan bahwa tidaklah benar telah terjadi perikatan seperti yang dimaksudkan oleh Penggugat. Tergugat I sama sekali tidak pernah merasa telah menandatangani sebuah perikatan maupun perjanjian apapun terkait dengan obyek dimaksud dengan Penggugat terlebih perihal pemesanan tanah kavling, jika memang benar Penggugat bisa menunjukkan perikatan formal dimaksud, maka patutlah Penggugat menyangsikan bahkan berprasangka bahwa telah terjadi pemalsuan tandatangan, atau upaya upaya untuk menghadirkan sebuah dokumen palsu sehingga dengannya ada pihak – pihak yang berupaya mengklaim telah melakukan perikatan dengan Tergugat I, seolah olah dengan cara yang sah.

Maka jika yang dijadikan dasar hubungan hukum dalam Gugatan Wan Prestasi ini adalah sebuah perikatan **surat pemesanan Tanah**, maka tegas Tergugat I nyatakan bahwa dikarenakan Perjanjian ataupun Perikatan tidak pernah ada maka Gugatan ini adalah kabur (obscuur) 100 persen. Sesuatu yang disebut dalam istilah hukum sebagai Exceptio Obscuur Libel, dimana Surat Gugatan ini sangat tidak memenuhi kualifikasi surat perdata, karena sama sekali tidak terang dan tidak jelas atau tidak tegas (duidelijk).

Demi tegaknya hukum, Tergugat I berharap kepada Penggugat untuk bisa membuktikan keberadaan Perikatan dimaksud. Pasal 163 HIR/283 RBG/1865 KUHPdata menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa dia memiliki hak atau guna meneguhkan hak nya sendiri, atau membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa yang diwajibkan maka dia wajib membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

2) Bahwa Dasar Gugatan yang Penggugat dalilkan menjadi semakin kabur ketika Tergugat I coba mekseksamai dasar hukum yang disebutkan dalam poin 2 Gugatan Aquo, dimana disebutkan

Hal 9 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



Perikatan lain berupa Surat Pemesanan tanah No. Paradise / 9A / 12 / 2012 dari seseorang yang Tergugat I ketahui setelah tersebut identitas sebagai Shanty Rahardjo, yang kemudian dijelaskan oleh Penggugat perihal obyek perikatan yang ternyata berbeda dengan materi gugatan ini. Padahal jelas-jelas Pihak Yang menjadi Penggugat dalam materi Gugatan ini adalah MAHENDRO ANTON INGGRYONO. Ironinya Surat Pemesanan Tanah tersebut juga dijadikan value atas nilai tuntutan ganti rugi yang diakumulasi seperti tersebut dalam Petitum Penggugat. Hal ini semakin mengkonkritkan bangunan Obscur dari Gugatan Penggugat;

3) Kesalahan mendasar pada hasil Kalkulasi antara Luas Obyek Yang dibeli, Harga Tanah Per Are dan Nilai Rupiah yang diidentifikasi/diklaim oleh Penggugat sebagai nilai Pelunasan.

- ✓ Penggugat dalam Dasar Gugatan Poin 1 menyatakan telah memesan 7 unit Kavling.
- ✓ Penggugat pada Dasar Gugatannya Poin 2 juga menyatakan bahwa melalui seseorang bernama Shanty Raharjo telah memesan 1 Unit Kavling.
- ✓ Penggugat pada Dasar Gugatan Poin 3 kembali menegaskan telah memesan 12 Unit Kavling lagi, sehingga Penggugat kemudian mengakumulasi bahwa jumlah unit yang dipesan secara keseluruhan adalah 20 Unit kavling, dengan TOTAL luas kurang lebih **2.962 M2**. Lebih lanjut dijelaskan secara lebih terperinci oleh Penggugat bahwa Harga Per Are dari keseluruhan obyek tersebut adalah **Rp 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah)**, kemudian dari angka tersebutlah Penggugat mengakumulasi nilai tersebut diatas , dengan beberapa kali dalam beberapa poin menyatakan pelunasan Pembayaran senilai **Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**.

Menjadi poin penting bagi Tergugat 1 untuk mempertanyakan **“INI MODEL HITUNG-HITUNGAN MATEMATIKA DARI MANA?”**

**Bagaimana caranya muncul angka Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ??????**

Karena dalam Posisinya Penggugat menggunakan parameter ARE (yang adalah 100 M2-bukan per meter persegi), maka bilangan tersebut di atas 2.926 M2 adalah equivalen dengan 29,26 ARE . Maka untuk menentukan nilai sebenarnya untuk dapat dikatakan

*Hal 10 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.*



sebagai pelunasan adalah sangat sederhana, tinggal mengalikan antara jumlah luasan are dari obyek yang dibeli dengan harga tanah per are yang disebutkan dalam poin 3 Posita Gugatan Penggugat.

**29,26 Are X Rp 583.675.000,-**

**Dan hasil perkaliannya adalah : Rp 17.288.453.500,-**

Angka di atas jika disebutkan adalah : **Tujuh Belas Milyar Dua**

**Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga**

**Ribu Lima Ratus Rupiah.**

Angka inilah yang seharusnya teridentifikasi sebagai Pelunasan, jika kita mencoba mengikuti alur berfikir Penggugat, yang versinya bahwa Penggugat telah membuat perikatan dengan Tergugat I dengan Obyek transaksi seluas 2.926 M2 alias 29,26 are, dengan harga yang menurut versi Penggugat disepakati Rp 583.675.000,- per are. Maka karena hitung hitungan ini adalah ilmu pasti, maka tidak berarti lain dan bukan, maka Harga atas Tanah tersebut secara keseluruhan adalah tepat senilai Rp 17.288.453.500,- ( Tujuh Belas Milliar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah) . Bukan Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) seperti versi Penggugat.

Kesalahan dalam mengkalkulasi dan mengklaim diri sebagai Pihak yang telah membayar lunas, telah menimbulkan kekaburan yang teramat fatal sebagai dasar dan pertimbangan dalam menyusun gugatan ini. Serta merta berkorelasi erat terhadap Kekaburan yang muncul dalam Petitum yang diminta oleh Penggugat. Alih alih menyatakan diri lunas, ternyata secara kongkrit, perikatan yang diklaim oleh Penggugat tersebut ternyata sebenarnya menyisakan kewajiban yang sangat banyak dari Penggugat, yaitu senilai nominal Rp 5.554.953.500,- (Lima Milyar Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah). Sampai sekarang Tergugat 1 masih tidak bisa memahami, mencoba pun untuk mengikuti logika yang dibangun dalam dalil dalil gugatannya Penggugat, toh begitu banyak kerancuan untuk seolah olah dengan kesan teramat memaksakan telah dilaksanakannya prestasi Penggugat dalam Prestasi yang diklaimnya sebagai perikatan dan pelunasan.

## **B. Surat Kuasa Mutlak Adalah Berkonsekwensi Batal Demi Hukum**

1) Bahwa dalam dalil gugatannya pada point 5, Penggugat menyinggung dan membahas perihal Surat Kuasa Menjual yang pernah

Hal 11 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



dibuat dihadapan notaris Neli Asih SH, yang dalam hal ini adalah Akta Kuasa menjual No. 03 yang Bertanggal Akte 04 September 2014.

Adapun Akte Kuasa menjual dimaksud, telah memberikan kewenangan mutlak kepada Penggugat untuk melakukan kegiatan menjual tanpa batasan batasan seperti layaknya kewajaran sebuah kuasa, sehingga kedudukan penerima kuasa sangat menjadi Superior.

Lazimnya Ciri khas Surat Kuasa Absolut adalah dengan dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdara mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa.

Dan dalam Akte Kuasa tersebut, pada halaman 3 ternyata sebuah kalimat sebagai berikut :

***“Kuasa ini diberikan dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan dan sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”***

Yang Artinya :

Dibuatkannya klausule pengesampingan kedua pasal tersebut, maka pemberi kuasa menjadi tidak dapat menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Sungguh sebuah fakta hukum yang sangat tidak berkeadilan buat si Pemberi Kuasa. Bahkan pengenyampingan ini secara linear dapat berarti, sampai meninggalnya si Pemberi Kuasa pun, maka absolutitas ini masih berlaku. Karena tegas disebutkan “Mengenyampingkan segala ketentuan yang diatur dalam Pasal 1813”

Dalam tata hukum Indonesia, diterangkan bahwa Surat Kuasa yang dilarang sesuai dengan Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah adalah sebagai berikut :

1. Kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa ;
2. Kuasa yang pada hakekatnya adalah Kuasa yang memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya; Sekali lagi, hal yang menjadi penekanan dari Instruksi Mendagri tersebut berupa Penjelasan dari pengertian surat kuasa mutlak tersebut adalah surat kuasa yang antara lain isinya mengatur mengenai :
  1. Kuasa yang diberikan tidak berakhir dengan meninggalnya Pemberi Kuasa;

Hal 12 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



2. Kuasa yang diberikan menyampingkan Pasal 1813 KUHPdata;

3. Kuasa dimana isinya adalah pengalihan seluruh hak Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa sehingga Pemberi Kuasa sudah tidak memiliki hak apapun terhadap objek yang dikuasakan.

Syarat sah nya sebuah perjanjian ditinjau dari dimensi syarat Obyektif (Psl 1320 KUHPdata), bahwa selain dia mengenai Hal Tertentu juga adalah Syarat sebagai Sebab yang diperkenankan atau sering disebut sebagai Klausule Yang Halal. Bahwa sebuah Perjanjian seyogyanya tidak bertentangan dengan Undang-Undang. Argumen Hukum di atas jelas secara terang benderang menyatakan bahwa Perjanjian (Akte Kuasa Menjual) yang dibuat adalah Batal Demi Hukum.

Menegaskan kembali praktek Surat Kuasa Mutlak dianggap sebagai rancangan kesepakatan yang tidak berkeadilan adalah, bahwa berdasarkan atas **Yurisprudensi Putusan MA reg. No. 2817 K/Pdt/1994**, yakni jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak lah sah dan dapat dianggap batal demi hukum ;

## C) **Petitum Penggugat Tidak Jelas :**

1. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat I atas obyek seluas 2.962 M2, dan menyatakan sah obyek tersebut menjadi milik Penggugat berdasarkan atas Akta Kuasa menjual,

**Menjadi pertanyaan besar demi tegaknya kepastian hukum di Indonesia, semenjak kapan bukti absahnya pembayaran dan kepemilikan ditentukan oleh sebuah Akte Kuasa Menjual?**

Penggugat dalam positanya mencoba menyatakan seolah-olah telah membayar lunas obyek Aquo, tentu bukanlah hal yang sulit bagi Penggugat untuk membuktikan pelunasan dengan menunjukkan Bukti Pembayaran, jika benar telah membayar lunas, bukan semata-mata berlindung di balik keberadaan akte kuasa menjual, terlebih Akte Kuasa Menjual dimaksud adalah sebuah akte kuasa dengan kategori mutlak alias absolut, yang notabene bertentangan dengan undang-undang dan tidak memiliki hubungan hukum yang signifikan dengan perkara aquo terkecuali semata-mata atas pertimbangan marketing untuk penjualan unit kepada pihak ketiga.

2. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya telah meminta kepada Turut Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng menanggung

*Hal 13 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ganti Kerugian baik Materiil senilai Rp 23.696.000.000,- (Dua Puluh Tiga Milliar Enam Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah) beserta Immateriil senilai Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh Milliar Rupiah).

Menjadi catatan penting bahwa Angka kerugian di atas muncul dari sebuah proses kalkulasi yang salah, dimana Penggugat telah mendalilkan Pelunasan senilai Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milliar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dari apa yang di klaim Penggugat dengan harga per are adalah Rp 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah), dengan Total Luas 2.962 M2 atau 29,62 Are.

Selain Harga satuan nya yang aneh (meskipun sah-sah saja seseorang menyebutkan harga penjualan berapapun nilainya), kalkulasi total seharusnya yang dapat diakategorikan pelunasan adalah senilai Rp Rp 17.288.453.500,- ( Tujuh Belas Milliar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah)

Namun entah karena kesalahan ketik ataupun kesalahan pada mesin kalkulator, faktanya bermuara pada Dasar dan Pertimbangan yang terpaparkan dalam Posita Penggugat menjadi tidak jelas alias Obscur dan Petitumnya pun serta merta menjadi angka-angka khayalan yang membingungkan semua pihak.

Bahwa berdasarkan uraian dan alas an-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana Gugatan Penggugat adalah tidak jelas alias kabur, menggunakan dasar Surat Kuasa Absolut yang jelas sangat bertentangan dengan hukum di Indonesia, maka dapat dinyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah tidak memenuhi syarat formil, sehingga sudah seharusnya lah Gugatan Penggugat untuk dinyatakan TIDAK DITERIMA (Viet Onvankelijk Verklaand)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Jawaban dalam eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara seperti diuraikan di bawah ini ;
3. Bahwa Surat Pemesanan Tanah No.Paradise/9B-9H/02/2013 tanggal 08 Februari 2013 tentang Surat Pemesanan Tanah untuk obyek kavling 7 unit / 9B s/d 9H di Paradise loft villas di jalan nuansa timur, kori nuansa jimbaran, jimbaran bali yang dinyatakan oleh Penggugat sebagai Bentuk Perikatan adalah **TIDAK BENAR dan bahkan tidak pernah ada** kecuali hanya semata-mata berupa Draft SPT ( Surat Pemesanan Tanah),

Hal 14 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



sehingga tegas Tergugat I menyatakan bahwa tidak ada hubungan hukum yang mengikat yang dapat diklasifikasikan sebagai sebuah perjanjian atau perikatan sempurna antara Penggugat dan Tergugat 1 selain sebuah Gantlement Agreement dalam bahasa verbal yang sebenarnya sampai detik ini pun Pihak Tergugat 1 masih sangat menghormati;

4. Bahwa dalil Penggugat tentang Surat Pemesanan Tanah No.paradise/ 9A/ 12/2012 bertanggal 15 desember 2012, tentang Surat Pemesanan Tanah kavling paradise loft villas di jalan nuansa timur, kori nuansa jimbaran, jimbaran bali untuk kavling 1 (satu) unit 9 A, adalah murni TIDAK BENAR. Semua yang dirangkai Penggugat dalam rumusan dalil gugatannya adalah Dasar Hubungan Keperdataan yang absurd, mengada – ada, hanyalah sebagai daya pikir ilusi yang sangat jauh dari unsur kebenaran. Perikatan yang dimaksud adalah sebuah draft yang sama sekali belum disetujui oleh semua pihak, yang sebenarnya adalah angka angka yang coba diajukan oleh Pihak Penggugat sehingga perlu mendapatkan pembahasan yang mendalam oleh manajemen Paradise Loft dengan mempertimbangkan berbagai aspek, baik marketing, kondisi social ekonomi masyarakat dan prospek property ke depan;

5. Bahwa memang BENAR unit- unit tanah kavling yang disebut paradise loft villas di jalan nuansa timur, kori nuansa jimbaran, jimbaran bali sebagaimana sket gambar kavling yang dilampirkan penggugat tersebut adalah sebagian dari tanah sertifikat hak guna bangunan no.7062/benoa, surat ukur tertanggal 10 juli 2014 no.14843/benoa/2014, terletak di kelurahan benoa, kecamatan kuta selatan Kabupaten badung, atas nama PT. Nuansa Bali Utama, seluas 5.455 m<sup>2</sup> ( lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas – batas :

Sebelah Uara : tanah sisa HGB No. 7062/Benoa  
Sebelah Timur : tanah sisa HGB Np. 7062/Benoa  
Sebelah Selatan : jalan lingkungann dan tanah sisa HGB No. 7062/  
Benoa

Sebelah Barat : jalan dan tanah sisa HGB No.7062/ Benoa  
Yang atas semua unit kavling seperti yang ternyata dalam Block Plan adalah dalam kuasa jual manajemen Paradise Loft Vilas Jimbaran milik pihak Tergugat I, dimana atas sebagian dari kavlingan tersebut diminati oleh Penggugat, sehingga beberapa kali Pihak Penggugat menyampaikan proposal yang menyatakan ketertarikannya lengkap dengan penawaran, namun dalam bahasa verbal yang diplomatis Tergugat I sampaikan bahwa nilai yang Penggugat ajukan perlu mendapatkan pembahasan lebih lanjut untuk menentukan harga keseimbangan yang bisa menguntungkan kedua belah pihak. Itu sebabnya sampai detik ini, belum ada perjanjian yang

Hal 15 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat sebagai dasar yang memunculkan hak dan kewajiban atas prestasi masing-masing pihak;

6. Bahwa sekali lagi Penggugat I sampaikan bahwa TIDAK BENAR ada pelunasan tanah kavling total luas  $\pm 2.962\text{m}^2$  (kurang lebih dua ribu Sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) sebesar RP. 11.673.500.000,- (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) seperti yang dinyatakan oleh penggugat.

Bagaimana mungkin bisa terjadi pelunasan jika para pihak tidak melalui proses jual beli layaknya orang bertransaksi, bahwa Tergugat I dapat pastikan menjamin kebenarannya jika tidak pernah ada proses Akte Jual Beli dalam peristiwa hukum ini, tidak pernah pula terjadi Pengikatan Jual Beli, dan tidak pernah ada proses Measurement atau pengukuran ulang terhadap obyek khusus dari 20 unit yang didalilkan Pihak Penggugat oleh pihak terkait (BPN Badung) untuk kepastian luas obyek jual beli yang diinisiatifkan para pihak kecuali pengukuran secara keseluruhan atas luas 5.455 M2, Hal ini jelas dibuktikan dengan Bahasa Penggugat dalam dalil gugatannya yang selalu menyebut angka luasan obyek dengan kata kata "kurang lebih". Sebuah kata yang mencerminkan jika Penggugat sendiri ragu dan tidak pasti dengan obyek yang Penggugat klaim sebagai apa yang dipikirkan telah dianggap di bayar lunas. Dalam Draft Surat Pemesanan Tanah sendiri (draft yang dianggap sebagai perikatan oleh Penggugat) jelas mencantumkan pada catatan kecil di bawahnya "kelebihan atau kekurangan luas tanah apabila ada, akan diperhitungkan dengan harga Rp 3.500.000,-/m2;

7. Bahwa memang benar terjadi peristiwa pembayaran yang masuk ke rekening Bank Central Asia No. Account 7720300332 atas nama Gunawan Priambodo yang mana pembayaran tersebut tersurat jelas tujuan dan maksudnya, dimana angka yang sudah dibayarkan sangat jauh dari kategori jumlah pelunasan sesuai dengan harga yang diberikan pihak Paradise Loft Villas Jimbaran. Sungguh mengada ada, jika dengan jumlah yang sudah di transfer, yang peruntukannya untuk pembayaran No. Paradise/ 9B-9H/02/2013 seperti yang dinyatakan oleh Tergugat dalam dalil gugatannya, sehingga sangat mengherankan jika kemudian Penggugat mendalilkan diri telah membayar lunas; Menghormati atas transfer uang yang dilakukan oleh Pihak Penggugat atas objek yang diminati, maka Tergugat I sampai saat ini tidak pernah melepaskan kepada pihak ketiga atas objek yang tersebut dalam dalil Posita Penggugat, walaupun peminat dari konsumen lain sangat tinggi dan telah beberapa kali melakukan penawaran yang lebih menarik. Ironisnya

Hal 16 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Tergugat 1 memang mencoba menggantung kelanjutan transaksi dengan sulitnya untuk diajak berkomunikasi dan membahas serius tentang Objek tersebut;

8. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah pernah melakukan kesepakatan Jual Beli atas beberapa obyek lain, yang sebagian memang benar masih dalam proses. Namun patut diketahui, agenda pembayaran atas obyek lain memiliki program instalasi pembayaran yang jelas dan terstruktur pada masing – masing penjadwalannya. Setiap transaksi yang dilaksanakan baik berupa transfer ataupun metodo pembayaran yang lain, memiliki keterangan jelas tentang peruntukan pembayaran. Dapat Tergugat I prediksikan bahwa Penggugat mencoba mengkaburkan lalu lintas pembayaran dengan mengakumulasikan pembayaran atas obyek yang lain untuk menyatakan diri LUNAS dalam pembayaran SPT No Paradise/9B-9H/02/2013. Sungguh sangat tidak professional, dan dapat dikatakan sebagai Pembeli Yang Beritikad Buruk. Sementara atas obyek 7 unit/9B s/d 9H sendiri belum berproses hal-hal yang dapat mengikatkan diri para pihak;

9. Bahwa memang benar terdapat Akte Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Neli Asih, dikenal sebagai Akte Nomer 3 bertanggal surat pada 04 September 2014. Adapun riwayat dari Akte Kuasa Menjual ini adalah murni atas permintaan Penggugat. Sebagaimana Tergugat I pahami, Penggugat adalah pejabat penting pada sebuah perusahaan property besar di Bali. Ditambah juga pengalaman bertransaksi dengan Penggugat, sehingga dengan tanpa ragu Tergugat I menyetujui usulan tersebut, tiada lain terbujuk rayu oleh saran dan penjelasan Penggugat. Pada saat tersebut Penggugat meminta untuk dibuatkan Akte Kuasa Menjual yang tidak terbatas, dan meminta agar mencantumkan pernyataan lunas didalamnya demi kepentingan Marketing selayaknya posisi Penggugat sebagai orang penting dalam Perusahaan Agent Property tempat Penggugat bekerja. Sehingga dengan klausul tersebut, Penggugat menyatakan akan secara lugas meyakinkan pihak ketiga (Calon Pembeli) dan tidak bersusah payah untuk menjelaskan pemilik sebenarnya kepada Konsumen. Atas dasar logika tersebut lah, dengan pertimbangan bahwa Akte Kuasa Menjual ini bukan sebagai alat bukti pembayaran, Tergugat I menyetujui pembuatan Akte Kuasa Jual tersebut. Baru di tahun 2015 Pengugat menyadari bahwa Akte Kuasa Penjualan tersebut adalah dalam kategori yang dilarang oleh undang-undang karena dalam kategori Kuasa Jual Absolut. Terlebih-lebih mengetahui Akte Kuasa Menjual ini digunakan

Hal 17 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

untuk peruntukan beda dengan apa yang dimaksud, yaitu untuk menyatakan diri Penggugat telah membayar lunas dalam kasus aquo;

**10.** Bahwa seperti diketahui, unit kavlingan di Paradise Lots Villas ini mencapai hampir 40 an unit. Terdapat sebuah proses yang dinamakan pecah sertifikat atas kaplingan ini. Tergugat yang hanya membeli beberapa unit telah beritikad buruk dengan segala daya upaya, sehingga mempersalahkan iktikad Tergugat I merapikan proses sertifikat terhadap keseluruhan unit yang ada, dengan alasan bahwa Penggugat adalah Pemilik Kuasa Absolut yang dalam hal ini meniadakan hak pihak Tergugat I sebagai pemilik yang sah, tidak boleh melakukan perbuatan hukum atas asset yang dimilikinya termasuk membereskan semua dokumen sesuai peruntukannya;

**11.** Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk, dimana dengan sengaja mengunci langkah-langkah penjualan unit yang lain milik Tergugat I kepada pihak ketiga, berbekal dengan Akte Kuasa Meneu Mutlak tersebut, Penggugat telah berbuat semena mena dengan tidak pernah bisa diajak duduk bersama untuk membicarakan kesepakatan tentang Jual Beli atas obyek perkara aquo, dan cenderung menghindari untuk diajak duduk bersama membahas kelanjutan nasib property milik Tergugat I yang terletak di Nuansa Jimbaran ini. Keberatan atas daya upaya Tergugat I untuk mengambil sertifikat yang telah dititipkan di sana adalah salah satu bentuk iktikad tidak baik, padahal tidak ada perjanjian eksklusif yang melarang untuk itu, dan demi menghargai hubungan baik Tergugat I tidak pernah berupaya menjual kavlingan yang diminati oleh Penggugat. Hal ini Tergugat I jaga benar, sampai Penggugat memiliki waktu dan mau diajak untuk duduk bareng membahas tentang hal ini. Namun alih-alih ditunggu untuk sebuah niatan baik duduk bersama membahas tentang kelanjutan transaksi atas apa yang sudah dibayarkan, keinginan Penggugat untuk menjaga keamanan nasib transaksi atas obyek yang diminati Penggugat, justru Tergugat I di gugat di Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Aquo;

**12.** Bahwa pemecahan sertifikat di notaris PPATK triska damayanti adalah BENAR, namun atas obyek tersebut sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan keinginan Penggugat atas obyek-obyek unit yang diminati. Kecuali keberatan Penggugat didasarkan atas Akte Kuasa Menjual Mutlak, yang seperti sudah Penggugat jelaskan adalah murni bertentangan dengan Hukum yang berlaku di Indonesia. Maka sangat berlebihan jika Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum jika didasarkan oleh sebuah

Hal 18 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)





peristiwa hukum yang Hukum Indonesia sendiri melarang untuk itu;

**13.** Bahwa terhadap dalil – dalil penggugat yang tidak jelas lainnya dan tidak memiliki keterhubungan hukum dengan perkara Aquo, tidak akan Tergugat I tanggap, karena pada dasarnya hanyalah sebuah dalil ilusi yang berupaya mengkaburkan posisi kasus dari peristiwa hukum Aquo ;

**14.** Bahwa karena Gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum dan bukti, sebaliknya merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri musababnya, maka Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat seluruhnya karena selain bersifat absurd, juga adalah pembenaran yang dipaksakan secara melawan hukum;

**15.** Berdasarkan atas hal-hal yang sudah Tergugat I sampaikan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara, maka sudah sepantasnya Gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali; Maka berdasarkan juga atas uraian di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi

Berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

- Dalam Pokok Perkara

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ( Niet onvankelijk verklaard );

- Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain.

Mohon kiranya memberikan keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

**Jawaban Tergugat II :**

**I. DALAM EKSEPSI :**

**1.** Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara aquo, **haruslah ditolak** karena mengandung **Cacat Formal** dalam gugatannya. Karena dalam surat gugatan Penggugat terdapat kesalahan identitas TERGUGAT II dimana dalam sertifikat Hak Guna Bangunan no. 7062/Kel Benoa sangat jelas disebutkan bahwa sertifikat HGB tersebut atas nama PT NUANSA BALI UTAMA, bukan PUTU AGUS SURADNYANA,ST. ;

**2.** Bahwa oleh karena Perseroan Terbatas adalah merupakan badan hukum dan merupakan subjek hukum sehingga PT Nuansa Bali Utama dalam hal ini bertindak dalam kedudukan hukumnya sebagai SUBJEK HUKUM oleh karenanya gugatan *aquo* seharusnya ditujukan kepada PT NUANSA BALI UTAMA, bukanlah kepada KOMISARISNYA, demikian juga

Hal 19 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



gugatan *aquo* bukan kepada orang atau persoon yang menandatangani perjanjian, sehingga dengan demikian orang yang menandatangani perjanjian *aquo* tidaklah dapat ditarik sebagai pihak TERGUGAT II dalam gugatan ini ;

Berdasarkan uraian diatas bahwa nampak benar-benar nyata telah terjadi kesalahan identitas subjek atau para pihak yang berperkara (**Error in persona**) dalam gugatan *aquo* (**Eksepsi plurium litis consortium**), oleh karenanya patut menurut hukum gugatan *aquo* dinyatakan tidak dapat diterima, (niet on vantkelijke verklaard).

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil Tergugat II sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara serta Tergugat II menolak seluruh dalil dalam surat gugatan Penggugat, kecuali yang diakuinya secara tegas dan jelas ;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang diuraikan pada point 1, point 2, dan point 3 sepanjang menyangkut hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah merupakan urusan mereka masing-masing dimana Tergugat II sama sekali tidak mengetahuinya ;
3. Bahwa gugatan PENGGUGAT point 4 adalah benar Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) no. 7062/Kel.Benoa Surat Ukur (SU) tanggal 10 Juli 2014 no. 14843/Benoa/2014, Luas : 5. 455 M2 atas nama PT>NUANSA BALI UTAMA yang terletak di Kelurahan Banoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung adalah sah milik PT NUANSA BALI UTAMA ;
4. Bahwa dari sertifikat HGB tersebut pada point 3 diatas telah TERGUGAT II JUAL kepada TERGUGAT I dan sudah terbayar LUNAS ;
5. Bahwa oleh karena TERGUGAT I telah membayar lunas kepada TERGUGAT II maka selanjutnya adalah menunggu proses peralihan hak atas sertifikat tersebut dari atas nama PT NUANSA BALI UTAMA, menjadi atas nama TERGUGAT I (Gunawan Priambodo) ;
6. Bahwa segala kewajiban menyangkut peralihan hak atas tanah tersebut serta pajak-pajaknya merupakan kewajiban TERGUGAT I untuk mengurus kepada instansi yang berwenang dan sekaligus membayar pajak-pajaknya, sedangkan TERGUGAT II hanya membantu proses administrasinya saja ;
7. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT point 10 adalah sangat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, mengatakan TERGUGAT II harus dihukum untuk secara tanggung renteng dengan TERGUGAT I membayar ganti rugi baik materiil maupun immaterial

Hal 20 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



kepada PENGGUGAT, jelas dalil tersebut patut menurut hukum untuk ditolak oleh Majelis Hakim ;

8. Bahwa atas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang lain TERGUGAT II tidak ditanggapi lagi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT II ;

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**Atau :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

**Jawaban Turut Tergugat I :**

**DALAM EKSEPSI**

***Gugatan Penggugat Error In Persona***

1. Bahwa ditariknya NOTARIS PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH. selaku Turut Tergugat I dalam perkara aquo adalah tidak tepat (*Gemis Aanhodanig Heid*). Halmana **Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.**

**INCASU :**

Turut Tergugat I hanya mengenal GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat I) dan PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II), karena Tergugat I dan Tergugat II pernah membuat akta-akta dikantor Turut Tergugat I sebagai berikut :

- 1.1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012
  - Para pihak :
    - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II) sebagai PIHAK PERTAMA/PENJUAL.
    - GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat I) sebagai PIHAK KEDUA/PEMBELI.
  - Obyek Jual Beli :

Hal 21 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**1.2.** Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 31 tanggal 20 Nopember 2012

- Para pihak :
  - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II) sebagai PIHAK PEMBERI KUASA.
  - GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat I) sebagai PIHAK PENERIMA KUASA.
- Obyek :

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

**1.3.** Akta Pembatalan Nomor : 05 tanggal 4 Juli 2014

- Para pihak :
  - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II) sebagai PIHAK PERTAMA.
  - GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat I) sebagai PIHAK KEDUA.
- Obyek :

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

**1.4.** Akta Pencabutan Kuasa Nomor : 06 tanggal 4 Juli 2014

- Para pihak :
  - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II) sebagai PIHAK PERTAMA.

Hal 22 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat I) sebagai PIHAK KEDUA.

• Obyek :

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

2. Bahwa berdasarkan uraian fakta diatas gugatan Penggugat telah tidak memenuhi syarat formil karena mengandung *Error In Persona*, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat, terkecuali terhadap apa yang tegas-tegas diakuinya ;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini, dan Turut Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang dalil-dalil tersebut menyangkut Turut Tergugat I dalam perkara aquo ;
3. Bahwa Turut Tergugat I menegaskan kembali bahwasanya Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan juga tidak tahu menahu mengenai obyek yang menjadi sengketa dalam perkara aquo, yaitu : (i) Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014 yang dibuat oleh Notaris KETUT NELI ASIH, SH. (Turut Tergugat II) (ii) sebidang tanah kurang lebih seluas 2.962 M2 ;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 6 halaman 3 disebutkan : *"Bahwa Tergugat I melakukan perbuatan hukum menjual dan menerima pembayaran pelunasan dari Penggugat atas tanah **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa**, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA tersebut atas persetujuan dari Komisaris Utama dari PT. NUANSA BALI UTAMA yakni : PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II) sebagaimana **Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 Nopember 2012 No. 30 yang dibuat pada Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH. (Turut Tergugat I)**"*

Bahwa dalil tersebut sudah sepatutnya ditolak, dengan alasan :

Hal 23 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.





Obyek yang disebutkan dalam dalil gugatan tersebut (*incasu* **SHGB No. 7062/Benoa**) berbeda dengan obyek yang disebutkan dalam **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012** dan **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 31 tanggal 20 Nopember 2012** (*incasu* **SHGB No. 6237/Kelurahan Benoa**) yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH.). **Dengan demikian Penggugat telah salah (keliru) dalam menentukan obyek sengketa (error in objecto) ;**

5. Bahwa terhadap hal-hal lain dan selebihnya dari gugatan Penggugat tidak perlu Turut Tergugat I tanggap lagi, disamping karena ditolak dengan tegas juga karena tidak berdasar ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim aquo memeriksa perkara ini dengan teliti dan seksama, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

**Atau :**

Bilamana Majelis Hakim aquo berpendapat lain, maka Turut Tergugat I mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*) ;

**Jawaban Turut Tergugat II :**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa memang benar antara Penggugat dengan Tergugat I pernah datang ke Kantor Turut Tergugat II yang terletak di Jalan Nakula Nomor 8 Legian Kaja Kuta, yang tujuannya selain membuat Akte Kuasa Menjual, juga adalah untuk menitipkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa ;
3. Bahwa dalam Akte Kuasa Menjual telah jelas disebutkan bahwa Pemberi Kuasa dalam hal ini Tergugat I, sedang mengurus realisasi

*Hal 24 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemecahan sertifikat, dan terhadap kepentingan itu tidak ada ketentuan pasal yang melarang Tergugat 1 untuk mengambil sertifikat bilamana perlu, tanpa harus mendapatkan persetujuan Pihak Penerima Kuasa dalam hal ini Penggugat ;

4. Bahwa terkait dengan Pemecahan Sertifikat tersebut, Tergugat I memang pernah datang ke Kantor Turut Tergugat II dengan menjelaskan ihwal kepentingannya untuk mengambil sertifikat yakni untuk proses pemecahan, yang mana berdasarkan atas Akte Kuasa Menjual Tergugat I diperkenankan untuk itu dan itu sudah menjadi kepentingan Para Pihak demi melancarkan Transaksi yang sudah direncanakan;

5. Bahwa memang BENAR unit-unit tanah kavling yang disebut paradise loft Villa Di Jalan Nuasa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali sebagaimana sket gambar kavling yang dilampirkan penggugat tersebut adalah sebagian dari tanah sertifikat hak guna bangunan no. 7062/Benoa, surat ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, atas nama PT. Nuansa Bali Utama, seluas 5.455 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

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

7062/Benoa

Sebelah Barat : Jalan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa  
Yang atas semua unit kavling seperti yang ternyata dalam Block Plan adalah dalam kuasa jurnal manajemen Paradise Loft Vilas Jimbaran milik pihak Tergugat I, dimana atas sebagian dari kavlingan tersebut diminati oleh Penggugat, dan hendak akan ditransaksikan oleh pihak Penggugat dan Tergugat I;

6. Bahwa disampaikan dalam beberapa kali pertemuan, Surat Kuasa Menjual Nomer 03 Bertanggal Akte 04 September 2014 dikehendaki oleh Para Pihak untuk semata-mata memudahkan pemasaran unit kavling yang ada di Paradise Lot Jimbaran oleh Penggugat sebagai Persoon yang memiliki profesi sebagai Penjabat dalam sebuah perusahaan bisnis property kepada Pihak Ketiga nantinya;

7. Bahwa terhadap dalil-dalil penggugat yang tidak jelas lainnya dan tidak memiliki keterhubungan hukum dengan perkara Aquo, tidak akan Turut Tergugat II tanggapi lebih lanjut;

Hal 25 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



Maka berdasarkan juga atas uraian di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk berkenaan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- Dalam Pokok Perkara

Menyatakan Hukum bahwa apa yang sudah dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah tidak bertentangan dengan hukum dan telah sesuai kaidah-kaedah *Code Of Conduct* selaynya seorang Notaris lakukan :  
atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Mohon kiranya memberikan keputusan yang seadil-adilnya (Ex. Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1Bahwa formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Apabila salah satu atau kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut menjadi tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Syarat formil adalah bahwa dalil gugatan harus terang dan jelas (duidelijk), sedangkan syarat materiil adalah bahwa gugatan tersebut harus mengandung perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat ;  
2Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi baik syarat formil maupun materiil sebagaimana terungkap dalam uraian dibawah ini ;

a. Dasar Hukum Tidak Jelas :

- 1). Dalam posita gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas hubungan dan dasar hukum mengapa Penggugat menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo, padahal tidak ada perbuatan dimana dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada tuntutan untuk membatalkan Akta-akta yang menjadi satu-satunya produk Turut Tergugat III ;
- 2). Apa yang Turut Tergugat III lakukan adalah dalam rangka untuk membuat Partij Akta yaitu membuat dan menuangkan keinginan-keinginan yang dikehendaki oleh Tergugat I dengan pihak yang lainnya dalam suatu akta notariil sehingga dalam hal ini Turut Tergugat III sebagai Notaris/PPAT tidak dapat diminta pertanggung jawabannya oleh Penggugat dan para pihak terkait dengan tidak dilaksanakannya oleh salah satu pihak kesepakatan yang telah tertuang dalam akta notariil, Turut Tergugat III hanya menjamin dan bertanggung jawab terhadap

Hal 26 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



komparasi dan pada bagian penutup akta serta kebenaran dari pada tanda tangan para pihak yang terdapat dalam akta tersebut dan tanggung jawab terhadap pelaksanaan dari pada perjanjian tersebut seharusnya hanya ada pada para pihak yang membuatnya ;

**b. Gugatan Penggugat Tidak Jelas :**

Antara posita dan petitum tidak sinkron karena :

- 1). Pada satu sisi posita gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat I dan Penggugat telah mengadakan jual beli atas tanah dimana obyek sengketa termasuk didalamnya, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 30 tertanggal 20 November 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (posita pada angka 6), namun dalam petitum terdapat akta tersebut tidak dimintakan apakah dibatalkan atau dimintakan pengesahan untuk dikuatkan ;
- 2). Dalam posita tidak ada klausula (dalil) yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah berdasarkan suatu dokumen hukum yang sah, namun dalam petitum Penggugat meminta kepada majelis hakim untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah obyek sengketa berdasarkan Akta Kuasa, sedangkan dilain pihak Akta Kuasa bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah atas suatu obyek hak milik, berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) menyebutkan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, jadi penerima kuasa bertanggung jawab kepada pemberi kuasa tentang apa yang dikuasakan kepadanya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara ini ;
- 2 Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban gugatan ini;
- 3 Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Penggugat khususnya yang berkaitan dengan Turut Tergugat III, karena :
  - a. Selain sebagaimana telah disebutkan pada angka 2 huruf a angka (2) Dalam Eksepsi yaitu bahwa yang Turut Tergugat III lakukan adalah membuat Partij Akta yaitu membuat dan menuangkan keinginan-keinginan yang dikehendaki oleh Tergugat I dengan pihak

Hal 27 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang lainnya dalam suatu akta notariil, sehingga dalam hal ini Turut Tergugat III tidak bertanggung jawab atas dilaksanakannya atau tidaknya kesepakatan oleh para pihak dan tanggung jawab terhadap pelaksanaan perjanjian seharusnya hanya ada pada yang membuatnya ;

b. Turut Tergugat III juga telah melakukan tugasnya secara profesional sebagai seorang Notaris dan/atau PPAT yaitu :

1). Telah memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata :

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

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

- Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
- Ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
- Ketentuan dalam pasal 54 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang kewajiban yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta ;
- Sebelum dilakukan jual beli, Turut Tergugat III telah melakukan pengecekan/pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah tersebut dan sertifikat tersebut dinyatakan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan serta tidak diblokir, tidak ada catatan maupun tidak dalam keadaan disita ;

4 Bahwa pelanggaran dan/atau tidak dilaksanakannya oleh para pihak atas kesepakatan sebagaimana yang diatur dalam akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, bukan menjadi tanggung jawab Turut Tergugat III karena Turut Tergugat III sebagai Notaris/PPAT hanya menuangkan apa yang para pihak kehendaki

Hal 28 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

dan sepakati dalam partij akta tersebut ;

5 Bahwa Turut Tergugat III menyatakan dengan tagas menolak dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat III ;

6 Berdasarkan pertimbangan diatas, maka Turut Tergugat III seharusnya tidak layak untuk ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo apa lagi dinyatakan dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat III mohon kepada yang mulia majelis Hakim yang menangani dan mengadili perkara ini agar memeriksa dan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- 1 Menyatakan hukum menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 5 Januari 2017, dan Para Tergugat Para Turut Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 11 Januari 2017 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat gugatan Intervensinya tertanggal 30 Januari 2017, pada pokoknya sebagai berikut :

### I. DUDUK SOAL

#### 1. PENGUGAT INTERVENSI MEMILIKI KEPENTINGAN DALAM PERKARA AQUO

Bahwa Penggugat Intervensi memiliki kepentingan untuk ikut serta dalam perkara aquo, untuk membela kepentingannya sendiri, karena Penggugat Intervensi adalah pemilik dan pembeli bertikad baik atas sebagian tanah seluas 1.342 m2 yang berasal dari SHGB No. 7062/Kelurahan Benoa yang dijadikan obyek sengketa oleh Tergugat Intervensi I.

#### 2. Penggugat Intervensi Pemilik dan Pembeli bertikad baik atas pembelian sebagian tanah dari SHGB No. 7062/Kelurahan Benoa

Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2016 ditandatangani Akta

Hal 29 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung (Turut Tergugat Intervensi III) ("Akta No. 28"), antara Tergugat Intervensi II, selaku Penjual dengan Penggugat Intervensi, selaku pembeli.

Dalam Akta No. 28 tersebut, Penggugat Intervensi telah membeli tanah seluas 1.746 m2 dari Tergugat Intervensi II seharga Rp. 3.500.000.000,-. Dari keseluruhan tanah yang Penggugat Intervensi beli berdasarkan Akta No. 28, sebagian tanahnya, yaitu seluas 1.342 m2 alas haknya adalah berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama**, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (selanjutnya disebut "SHGB No. 7062").

Bahwa dalam perkara aquo, Tergugat Intervensi I (Penggugat I dalam gugatan asal), dalam petitumnya antara lain ialah:

- *"Menyatakan Obyek Sengketa seluas 2.962 m2 (kurang lebih dua ribu Sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) SAH MILIK PENGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 03, tanggal 04 September 2014*
- *Menyatakan perbuatan Tergugat I menjual obyek sengketa kepada orang lain tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum."*

Dalam petitum dan posita gugatannya, Tergugat Intervensi I tidak menyebutkan secara jelas, dimana posisi pasti obyek sengketa seluas 2.962 m2, berserta batas-batasnya yang ingin dinyatakan sah sebagai miliknya, yang mana menurut dalil Tergugat Intervensi I alas haknya adalah berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 3, tanggal 4 September 2014 dari Tergugat Intervensi II kepada Tergugat Intervensi I dan surat pemesanan tanah dari Tergugat Intervensi I dan Shanty Raharjo kepada Tergugat Intervensi II tanggal 8 Februari 2013, tanggal 15 Desember 2012. Kepastian mengenai posisi batas dan letak pasti obyek sengketa seluas 2.962 m2 sangat diperlukan dalam perkara aquo, karena luas keseluruhan dari SHGB NO. 7062 adalah seluas 5.455 m2.

Sedangkan tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi seluas 1.342 m2 dari SHGB No. 7062, jelas posisi, batas dan luasnya sebagaimana telah diuraikan dalam Akta No. 28 dan lampiran gambar yang berisi denah tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi dari Tergugat Intervensi II, yang dikutip, sbb:

*"Sebagian tanah seluas 1.343 m2 (kurang lebih seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) dari luas keseluruhan 5.455 m2 (lima ribu empat*

*Hal 30 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

ratus lima puluh lima meter persegi) **bagian mana ditunjukkan dengan arsiran pada gambar yang ditandatangani oleh para pihak, bermaterai cukup**, tertanggal 26-4-2016 (dua puluh enam April tahun dua ribu enam belas) dilekatkan pada aseli sah akta ini, sebagaimana ternyata dalam *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7062/Kelurahan Benoa, seluas 5.455 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi)...*" Bahwa dalam Akta No. 28, Tergugat Intervensi II telah menjamin kepada Penggugat intervensi bahwa obyek jual beli, merupakan milik Tergugat Intervensi II dan tidak dijanjikan untuk diberikan/dikuasai oleh pihak lain, hal tersebut diatur dalam Pasal 1 dari Akta No. 28, dikutip, sebagai berikut: **"Pihak Pertama menjamin bahwa apa yang diperjualbelikan tersebut benar-benar adalah hak/miliknya, tidak dalam keadaan sengketa, bebas dari sitaan, bebas dari pertanggungan hutang, tidak diberati dengan beban-beban lainnya dalam bentuk apapun serta tidak dijanjikan untuk diberikan/dikuasai pihak lain."**

Selain itu, sebagai bukti bahwa Tergugat Intervensi II berhak bertindak selaku penjual dalam Akta No. 28, Tergugat Intervensi II memberikan bukti haknya dengan memberikan bukti kepada Penggugat Intervensi berupa Akta Pelepasan Hak Penguasaan No. 19, tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, SH, antara PT Nusa Bali Utama dengan Tergugat Intervensi II, yaitu pelepasan dan pengalihan serta penyerahan hak atas HGB No. 7062 yang dimiliki oleh PT Nusa Bali Utama kepada Tergugat Intervensi II. (Selanjutnya disebut Akta No. 19).

Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan Akta No. 28 antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II, pihak Turut Tergugat Intervensi III, selaku Notaris telah melakukan pengecekan ke BPN pada tanggal 31 Mei 2016, dan atas hasil pengecekan diketahui bahwa atas sertipikat HGB No. 7062 tersebut tidak dalam sitaan, tidak dipasang hak tanggungan ataupun dialihkan kepada pihak lain.

Bahwa dengan adanya jaminan dari Tergugat Intervensi II dalam Pasal 1 Akta No. 28 dan adanya Akta No. 19, serta telah dilakukannya pengecekan sertipikat, dan juga telah diselesaikannya seluruh kewajiban Penggugat Intervensi kepada Tergugat Intervensi II, maka **terbukti bahwa Penggugat Intervensi adalah Pembeli beritikad baik** atas tanah seluas 1.342 m<sup>2</sup> berdasarkan **SHGB No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama.**

Menurut R. Subekti dalam bukunya yang berjudul Aneka Perjanjian, mengartikan pembeli yang beritikad baik adalah *pembeli yang sama*

Hal 31 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



*sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.*

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

Bahwa Penggugat Intervensi adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, dan telah memperoleh hak atas bidang tanah objek sengketa melalui jual beli yang sah.

Bahwa Penggugat intervensi adalah pemilik sah atas tanah seluas 1.342 m2 tersebut, karena telah melaksanakan seluruh kewajibannya, selain itu dalam Pasal 6 Akta No. 28 tersebut Tergugat Intervensi II selaku penjual telah memberikan kuasa kepada Penggugat Intervensi untuk melakukan **segala tindakan pemilikan dan pengurusan persil /tanah tersebut**. Oleh karenanya Penggugat Intervensi harus dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dan pemilik sah dari tanah seluas 1.342 m2, sebagaimana yang tercantum dalam Akta No. 28 dan SHGB No. 7062/Benoa.

### **3. AKTA KUASA MENJUAL NO. 03 TANGGAL 4 SEPTEMBER 2014 YANG DIBERIKAN KEPADA TERGUGAT INTERVENSI II KEPADA TERGUGAT INTERVENSI I TIDAK SAH**

Bahwa dalam gugatannya, Tergugat Intervensi I pada intinya menyatakan bahwa antara **Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah terikat** pada surat pemesanan tanah No. paradise /9B-9H/02/2013 tanggal 8 Februari 2013 dan Shanty Raharjo juga telah membuat Surat Pemesanan Tanah No. Paradise/9A/12/2012 tanggal 15 Desember 2012, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali serta pembelian 12 unit kavling Paradise Loft Villa **(tanpa menyebutkan dimana posisi tanah yang dibeli, luas dan tanggal pemesanan)**, sehingga total pembelian menurut Tergugat Intervensi II adalah 20 unit kavling dengan total luas 2.962 m2. Berdasarkan gugatannya nomor 6, Tergugat Intervensi I mendalilkan bahwa Tergugat Intervensi II melakukan perbuatan hukum MENJUAL dan menerima pembayaran pelunasan dari

Hal 32 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Intervensi I atas tanah SHGB No. 7062 /Benoa tersebut atas persetujuan dari Komisaris Utama dari PT Nusa Bali Utama, yakni PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat Intervensi III) sebagaimana **Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 Nopember 2012, No. 30** yang dibuat pada Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH (Turut Tergugat Intervensi I) (Selanjutnya disebut "Akta No. 30").

Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 31, tanggal 20 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH (Turut Tergugat Intervensi I) (selanjutnya disebut Akta No. 31), yaitu kuasa dari PT Nuansa Bali Utama/Pemberi Kuasa kepada Gunawan Priambodo/Penerima Kuasa (Tergugat Intervensi II), yang dikutip, antara lain, sbb:

-Kuasa ini baru berlaku jika Penerima Kuasa telah memenuhi seluruh kewajibannya pada pemberi kuasa sebagaimana persyaratan dan perjanjian yang telah disepakati oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa pada Pasal 5 akta Pengikatan Jual Beli tertanggal hari ini, No. 30..."

Sedangkan dalam Pasal 5, Akta No. 30 syaratnya ialah harga jual beli atas tanah-tanah tersebut di atas **dibayar lunas oleh pihak kedua (Tergugat Intervensi II) kepada pihak pertama (PT Nuansa Bali Utama)**, maka pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual tanah tersebut diatas kepada pihak kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh pihak kedua.

Dalam Termin pembayaran yang diatur dalam Pasal 1 Akta No. 30, kesepakatan jual beli antara PT Nuansa Bali Utama dengan Tergugat II Intervensi ialah sebesar Rp. 15.500.000.000,- dengan termin pembayaran dari tanggal 19-Desember 2012 s/d 19 Januari 2014. Artinya surat kuasa dari PT Nuansa Bali Utama untuk melakukan jual beli tanah SHGB No. 7062 (Akta No. 31) baru berlaku setelah Tergugat Intervensi II melunasi pembayaran tanahnya pada PT Nuansa Bali Utama, yang mana menurut jadwal Akta No. 30 adalah **19 Januari 2014**.

Bahwa berdasarkan dalil yang Tergugat Intervensi I kemukakan dalam gugatannya, pihaknya **telah melakukan pemesanan dan perikatan dengan Tergugat Intervensi II sejak tanggal 15 Desember 2012 dan 8 Februari 2013**, padahal berdasarkan Akta No. 30 dan 31, Tergugat II Intervensi baru memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan tanah **7062/Kelurahan Benoa kepada pihak ketiga** adalah pada tanggal **19 Januari 2014, sebagai tanggal kesepakatan pelunasan**. Artinya andaikan pun ada jual beli antara Tergugat Intervensi I dan II, maka jual beli tersebut TIDAK SAH, karena pada saat perikatan diantara keduanya terjadi, Tergugat Intervensi II belum berwenang bertindak untuk dan atas nama PT

Hal 33 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Nuansa Bali Utama melakukan penjualan tanah SHGB No. 7062, karena sesuai jadwal Akta No. 30, pelunasan adalah tanggal 19 Januari 2014, sehingga Akta No. 30 dan 31 baru dapat digunakan oleh Tergugat Intervensi II untuk melakukan perikatan kepada pihak ketiga pada tanggal/setelah tanggal 19 Januari 2014. Oleh karenanya, surat kuasa yang Tergugat Intervensi I peroleh dari Tergugat Intervensi II juga tidak sah, karena dasar pemesanan dan pembayaran 20 kavling tersebut (jika memang benar ada) yang kemudian DIJADIKAN DASAR PEMBUATAN Akta Kuasa No. 3 tanggal 4 September 2014 (selanjutnya disebut Akta No.3) adalah didasarkan pada kuasa menjual Tergugat Intervensi II yang TIDAK SAH.

Oleh karenanya, permintaan Tergugat Intervensi I untuk menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 3 tanggal 4 September 2014 sah dan mengikat serta sebagai dasar bukti kepemilikan obyek sengketa seluas 2.962 m2 dalam gugatan aquo harus ditolak, karena dasar / alas hak terjadinya Akta No. 3 tersebut tidak sah dan harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut, Tergugat Intervensi II juga tidak perlu meminta ijin kepada Tergugat Intervensi I untuk melakukan penjualan tanah SHGB NO. 7062/Benoa kepada Penggugat Intervensi.

#### **4. OBYEK GUGATAN PENGGUGAT/TERGUGAT INTERVENSI I DALAM GUGATAN ASAL TIDAK JELAS DAN KABUR**

Bahwa dalam gugatannya, Tergugat Intervensi I mengajukan petitum antara lain ialah sbb:

- *"Menyatakan Obyek Sengketa seluas 2.962 m2 (kurang lebih dua ribu Sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) SAH MILIK PENGGUGAT berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 03, tanggal 04 September 2014"*

Sedangkan dalam posita gugatannya butir 1 s/d 3 Tergugat Intervensi I menyatakan telah terikat dengan Tergugat Intervensi II pada:

- *surat pemesanan tanah No paradise/9B-9H/02/2013 tanggal 8 Februari 2013, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise Loft Villas di Jl Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali untuk kavling 7 unit 9B s/d 9H*
- *Shanty Raharjo telah membuat surat pemesanan tanah No paradise/9A/12/2012 tanggal 15 Desember 2012, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise Loft Villas di Jl Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali untuk kavling 1 unit 9A*

Hal 34 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Selanjutnya penggugat membeli lagi 12 kavling Paradise Loft Villas, sehingga total unit kavling yang Penggugat miliki berjumlah 20 unit.

## a. GUGATAN TENTANG TANAH YANG TIDAK JELAS BATAS – BATASNYA HARUS DITOLAK

Dalam posita gugatannya, Tergugat Intervensi I menyebutkan mengenai kavling 9a s/d 9H, namun tidak menyebutkan masing-masing luas, batas-batas dan posisi kavling 9a s/d 9h, dan juga dimana posisi serta luas masing-masing 12 kavling paradise loft tambahan yang dibeli Tergugat Intervensi di dalam SHGB No. 7062, sehingga obyek gugatan Tergugat Intervensi I kabur. Tidak jelas dimana letak tanah 2.962 M2, dari seluruh luas tanah berdasarkan SHGB No. 7062 M2, seluas 5.455 M2.

Bahwa dalam sket gambar kavling yang dilampirkan oleh Tergugat Intervensi I, juga tidak tertera kavling 9 a s/d 9 h yang dimaksud oleh Tergugat Intervensi I dan juga yang diakui oleh Tergugat Intervensi II. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima, bila tidak jelas letak/batas-batas tanah sengketa.

Oleh karenanya, petitum Tergugat Intervensi I yang ingin menyatakan sah Obyek Sengketa seluas 2.962 m2 sebagai miliknya berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 03, tanggal 04 September 2014, harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak jelas dasarnya.

## b. GUGATAN KURANG PIHAK

Selain itu Tergugat Intervensi I menyatakan bahwa kavling 9A adalah atas nama Shanty Raharjo dan minta agar kavling dan uang pembelian serta ganti rugi diberikan kepada Tergugat Intervensi I, namun Shanty Raharjo tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo.

Pemesanan/perikatan yang terjadi atas tanah seluas 2.962 m2 antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II sesuai dalil Tergugat Intervensi I, terjadi sebelum pelunasan tanah dilakukan oleh Tergugat Intervensi II kepada PT Nuansa Bali Utama, sehingga Tergugat Intervensi II tidak berwenang bertindak selaku penjual mewakili PT Nuansa Bali Utama. Sedangkan Tergugat Intervensi I tidak menggugat PT Nuansa Bali Utama sebagai pihak dalam perkara aquo.

Hal 35 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terbukti gugatan Tergugat Intervensi kurang pihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## **5. TERGUGAT INTERVENSI I DAN II BERITIKAD BURUK**

### **- Itikad buruk Tergugat Intervensi I**

Bahwa setelah Penggugat Intervensi menandatangani Akta No. 28, Tergugat Intervensi I menemui Penggugat Intervensi sebanyak dua kali dan menanyakan mengenai apakah benar Penggugat Intervensi membeli tanah SHGB No. 7062 dan menanyakan posisi tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi serta menanyakan bukti kepemilikan. Setelah Penggugat Intervensi menjawab, bahwa benar Penggugat Intervensi membeli tanah seluas 1.342 m2, Tergugat Intervensi I menyatakan bahwa ia juga sebagai pembeli tanah tersebut, namun ketika ditanyakan dimana posisinya, Tergugat Intervensi I tidak dapat menunjukkan secara pasti dimana letak tanahnya. Dengan tidak digugatnya Penggugat Intervensi dalam perkara aquo, maka Tergugat Intervensi I beritikad buruk, karena Tergugat Intervensi I sudah mengetahui bahwa Penggugat Intervensi adalah salah satu pembeli sebagian tanah SHGB NO. 7062 tersebut. Dalam posita gugatan asal, Tergugat Intervensi I mengetahui dengan pasti transaksi jual beli tanah antara Tergugat Intervensi II dengan Penggugat Intervensi yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat Intervensi III (vide gugatan Penggugat butir 7 alinea kedua halaman 4). Namun, Tergugat Intervensi I tidak mengikutsertakan Penggugat Intervensi sebagai pihak dalam perkara aquo sehingga patut diduga Tergugat Intervensi I bermaksud untuk menguasai obyek sengketa secara sepihak dan mengabaikan hak – hak yang dimiliki Penggugat Intervensi sebagai pembeli beritikad baik dan pemilik yang sah atas sebagian tanah SHGB No. 7062 seluas 1.342 m2. Selain itu, gugatan Penggugat Intervensi I juga tidak masuk akal, karena dalam petitumnya minta agar obyek sengketa seluas 2.962 m2 menjadi miliknya dan juga meminta uang ganti kerugian pembelian tanah 20 kavling sebesar Rp 23.696.000.000,-. Artinya Tergugat Intervensi I menuntut tanah dan juga menuntut uang pengembalian pembelian tanah sebanyak 2 kali dalil harga yang dibelinya, yaitu Rp. 23.696.000.000,-.

### **- Itikad buruk Tergugat Intervensi II**

Hal 36 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



Bahwa dalam Pasal 1 Akta No. 28, Tergugat Intervensi II telah menjamin kepada Penggugat Intervensi bahwa obyek jual beli, merupakan milik Tergugat Intervensi II dan tidak dijanjikan untuk diberikan/dikuasai oleh pihak lain. Dengan adanya klaim dari Tergugat Intervensi I, bahwa Tergugat Intervensi I telah membeli tanah obyek sengketa seluas 2.962 m<sup>2</sup> sekitar tahun 2013 dan mengajukan gugatan dalam perkara aquo serta melakukan blokir atas SHGB No. 7062, sehingga mengakibatkan Penggugat Intervensi tidak dapat melakukan balik nama sertifikat HGB No.7062 tersebut ke atas namanya, membuktikan bahwa Tergugat Intervensi II beritikad buruk dan jaminan yang diberikannya kepada Penggugat Intervensi dalam pasal 1 Akta No. 28 adalah tidak benar.

**6. KERUGIAN PENGGUGAT INTERVENSI**

Bahwa dengan adanya itikad buruk Tergugat Intervensi I dan II, menyebabkan SHGB No. 7062 tidak dapat dipecah dan dibaliknamakan ke atas nama Penggugat Intervensi, karena telah diblokir di BPN, sehingga Penggugat Intervensi tidak dapat melakukan pembangunan di atas tanah tersebut. Padahal semua kewajiban Penggugat Intervensi kepada Tergugat Intervensi II telah diselesaikan sejak Agustus 2016, sehingga Penggugat Intervensi sebagai pembeli beritikad baik mengalami kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat Intervensi I dan II dengan tanggung renteng, sebagai berikut:

**a. Kerugian materiil:**

- Penggugat Intervensi telah mengeluarkan biaya dan ongkos-ongkos untuk menyewa mobil, tiket pesawat dan membayar hotel sebesar Rp. 100.000.000,- untuk meyakinkan investor yang berada di Jakarta untuk memberikan pinjaman pembelian tanah dan juga pembangunan villa di atas tanah tersebut, namun semua upaya tersebut menjadi sia-sia karena SHGB No. 7062 diblokir dengan adanya perkara aquo, sehingga investor yang telah meminjamkan uangnya menolak untuk melanjutkan investasi.
  - Penggugat Intervensi meminjam uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- kepada investor untuk membeli sebagian tanah seluas 1.342 m<sup>2</sup> dari SHGB No. 7062/Benoa dan atas pinjaman tersebut Penggugat Intervensi dikenakan bunga sebesar 2 % sebulan atau Rp. 40.000.000/ bulan sejak 1 September 2016 s/d dibayar lunas.
- Dengan adanya perkara aquo dan diblokirnya SHGB No. 7062/Benoa, Penggugat Intervensi harus terus membayar bunga kepada investor, namun tidak dapat memperoleh manfaat dari tanah

*Hal 37 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibelinya dari Tergugat Intervensi II, sehingga utang pokok sebesar Rp. 2 miliar kepada investor tidak dapat dilunasi dan bunga berjalan terus. Oleh karenanya Tergugat Intervensi I dan II harus menanggung bunga yang harus dibayar oleh Penggugat Intervensi kepada investor sebesar Rp. 40 juta/bulan secara tanggung renteng sejak September 2016 s/d dibayar lunasnya utang tersebut oleh Pengugat Intervensi kepada investor

- Penggugat Intervensi kehilangan investor yang bersedia untuk melakukan investasi pembangunan villa yang rencananya akan dibangun 20 Villa dalam tanah seluas 1.343 m<sup>2</sup> dalam waktu + 6 bulan sejak Agustus 2016, dengan nilai investasi sebesar Rp. 5.000.000.000,-
- Apabila Villa selesai dibangun Maret tahun 2017, maka Penggugat Intervensi dapat menyewakan 20 villa tersebut kepada pihak ketiga dengan harga jual per villa Rp. 700.000,-/hari x (20 villa x 75% rata-rata hunian) = Rp. 700.000,- x 15 = Rp. 10.500.000,-/ hari x 30 hari = 315.000.000/bulan, dengan keuntungan bersih 157.500.000,-/bulan terhitung sejak April 2017. Sehingga Tergugat Intervensi I dan II harus membayar keuntungan Penggugat Intervensi sebesar Rp. 157.500.000,-/bulan terhitung sejak April 2017 s/d 20 villa tersebut selesai dibangun ;

**b. Kerugian immateriil :**

Bahwa akibat Penggugat Intervensi tidak dapat melakukan balik nama tanah seluas 1.342 m<sup>2</sup> dari sertifikat No. 7062 ke atas namanya dan tidak memulai pembangunan, nama Pengugat Intervensi menjadi jelek di mata para investor, sehingga mengakibatkan Penggugat Intervensi kehilangan harkat, martabat dan nama baiknya di dunia bisnis yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) ;

**7. Dwangsom (Uang Paksa)**

Bahwa dikhawatirkan Tergugat Intervensi I tidak menjalankan kewajibannya, meskipun sudah ada putusan, maka adalah pantas apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- per harinya

**8. Sita Jaminan**

Bahwa untuk menjamin gugatan ini agar tidak illusoir, karena dikhawatirkan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II akan mengalihkan obyek sengketa, maka perlu diletakkan sita jaminan atas SHGB No. 7062/Benoa, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Benoa a/n PT Nuansa Bali Utama.

Hal 38 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi didukung oleh bukti-bukti otentik, maka sesuai pasal 191 ayat (1) Rbg, patut diputuskan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

## I. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar, untuk memutuskan, sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA

#### Primer :

1. Menyatakan menerima Penggugat Intervensi dalam Perkara Perdata No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, antara Penggugat melawan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
3. Menolak gugatan Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dalam Perkara Perdata No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps untuk seluruhnya;
4. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
5. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 3, tanggal 4 September 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Ketut Neli Asih, SH tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menyatakan Penggugat Intervensi sebagai pembeli beritikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari SHGB No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung;
7. Menghukum Tergugat Intervensi I dan II ataupun pihak lain yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari SHGB No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Intervensi, tanpa gangguan pihak ketiga, bilamana perlu dengan bantuan alat negara.
8. Menghukum Tergugat Intervensi I dan II untuk membayar ganti rugi kerugian pada Penggugat Intervensi secara tanggung renteng, karena Penggugat Intervensi sudah kehilangan nilai investasi sebagai berikut:

#### a. Kerugian materiil:

Hal 39 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



- Penggugat Intervensi telah mengeluarkan biaya dan ongkos-ongkos untuk menyewa mobil, tiket pesawat dan membayar hotel sebesar Rp. 100.000.000,- untuk meyakinkan investor yang berada di Jakarta untuk memberikan pinjaman pembelian tanah dan juga pembangunan villa di atas tanah tersebut, namun semua upaya tersebut menjadi sia-sia karena SHGB No. 7062 diblokir dengan adanya perkara aquo, sehingga investor yang telah meminjamkan uangnya menolak untuk melanjutkan investasi.
- Penggugat Intervensi meminjam uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- kepada investor untuk membeli sebagian tanah seluas 1.342 m2 dari SHGB No. 7062/Benoa dan atas pinjaman tersebut Penggugat Intervensi dikenakan bunga sebesar 2 % sebulan atau Rp. 40.000.000/ bulan sejak 1 September 2016 s/d dibayar lunas. Dengan adanya perkara aquo dan diblokirnya SHGB No. 7062/Benoa, Penggugat Intervensi harus terus membayar bunga kepada investor, namun tidak dapat memperoleh manfaat dari tanah yang telah dibelinya dari Tergugat Intervensi II, sehingga utang pokok sebesar Rp. 2 miliar kepada investor tidak dapat dilunasi dan bunga berjalan terus. Oleh karenanya Tergugat Intervensi I dan II harus menanggung bunga yang harus dibayar oleh Penggugat Intervensi kepada investor sebesar Rp. 40 juta/bulan secara tanggung renteng sejak September 2016 s/d dibayar lunasnya utang tersebut oleh Penggugat Intervensi kepada investor
- Penggugat Intervensi kehilangan investor yang bersedia untuk melakukan investasi pembangunan villa yang rencananya akan dibangun 20 Villa dalam tanah seluas 1.343 m2 dalam waktu  $\pm 6$  bulan sejak Agustus 2016, dengan nilai investasi sebesar Rp. 5.000.000.000,-
- Apabila Villa selesai dibangun Maret tahun 2017, maka Penggugat Intervensi dapat menyewakan 20 villa tersebut kepada pihak ketiga dengan harga jual per villa Rp. 700.000,-/hari x (20 villa x 75% rata-rata hunain) = Rp. 700.000,- x 15 = Rp. 10.500.000,-/hari x 30 hari = 315.000.000/bulan, dengan keuntungan bersih 157.500.000,-/bulan terhitung sejak April 2017. Sehingga Tergugat Intervensi I dan II harus membayar keuntungan Penggugat

Hal 40 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi sebesar Rp. 157.500.000,-/bulan terhitung sejak April 2017 s/d 20 villa tersebut selesai dibangun.

**b. Kerugian immateriil :**

Bahwa akibat Penggugat Intervensi tidak dapat melakukan balik nama tanah seluas 1.342 m<sup>2</sup> dari sertifikat No. 7062 ke atas namanya dan tidak memulai pembangunan, nama Pengugat Intervensi menjadi jelek di mata para investor, sehingga mengakibatkan Penggugat Intervensi kehilangan harkat, martabat dan nama baiknya di dunia bisnis yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 8.000.000.000,- ( delapan miliar rupiah)

9. Menghukum Tergugat Intervensi I dan II membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,-/ perharinya setiap keterlambatan Para Tergugat Intervensi lalai melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat Intervensi;

10. Menghukum Tergugat Intervensi III, dan Para Turut Tergugat Intervensi untuk mematuhi putusan ini;

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

12. Menghukum Tergugat Intervensi I dan II untuk membayar biaya perkara.

**Subsider :**

Ex aequo et bono ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Intervensi tersebut, Para Tergugat Intervensi telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat I Intervensi (Penggugat asal) :**

**DALAM EKSEPSI :**

**EKSEPSI OBSCURI LIBELLI**

Bahwa didalam gugatannya PENGUGAT INTERVENSI mendalilkan telah pembeli sebidang tanah seluas 1.746 M<sup>2</sup> yang sebagian alas haknya yaitu seluas 1.342 M<sup>2</sup> alas haknya adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT. Nuansa Bali Utama terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas dasar Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 13 Agustus 2016 (vide dalil gugatan intervensi angka 2 ) ;

Bahwa di dalam dalil gugatan tersebut PENGUGAT INTERVENSI tidak menyebutkan secara jelas dan tegas batas-batas dari tanah seluas 1.746 M<sup>2</sup> maupun yang sebagian alas haknya yaitu seluas 1.342 M<sup>2</sup> tersebut, sehingga

Hal 41 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



menjadi tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang diklaim yang telah dibelinya tersebut apakah sama ataukah tidak sama dengan obyek sengketa dalam gugatan PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI ;

Bahwa menurut hukum gugatan yang tidak menyebutkan letak dan batas-batas obyek (tanah) sengketa haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (vide Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Reg. No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1969, yang menegaskan : karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa , gugatan tidak dapat diterima) ; Dengan demikian oleh karena gugatan PENGGUGAT INTERVENSI tidak menyebutkan letak dan batas-batas dari tanah (obyek) maka gugatannya dikategorikan sebagai gugatan yang Obscuri Libelli/ kabur sehingga sudah patut gugatan intervensi a quo ditolak atau setidaknya tidanya dinyatakan tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa PENGGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI terkecuali atas apa yang diakuinya secara terang dan tegas ;
2. Bahwa apa yang disampaikan angka 1 dan angka 2 Gugatan Intervensi harus ditolak dengan tegas karena :

**A. Penggugat Intervensi tidak cermat** membaca surat gugatan PENGGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI, sehingga obyek sengketa yang telah secara terperinci diuraikan dalam gugatan tidak tampak oleh PENGGUGAT INTERVENSI.

Bahwa PENGGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI di dalam dalil-dalil gugatannya telah menyebutkan secara jelas obyek sengketa ( banyak kavling, luas keseluruhan kavling dan batas-batas nya, harga kavling dan pembayaran kavling berserta SKET GAMBAR ) sebagai berikut :

- 20 ( dua puluh ) unit kavling dengan total luas  $\pm$  2.962 M2 ( kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi ), dengan SKET GAMBAR kavling dan batas-batas :
  - Sebelah Utara : tanah sisa HGB No. 7062/Benoa
  - Sebelah Timur : tanah sisa HGB No. 7062/Benoa
  - Sebelah Selatan : jalan lingkungan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa
  - Sebelah Barat : jalan dan tanah sisa HGB No. 7062/Benoa

Hal 42 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



- harga per are nya adalah **Rp. 583.675.000,-** (lima ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
- jumlah total pelunasan yang telah PENGUGAT dan istri PENGUGAT bayar adalah **Rp. 11.673.500.000,-** (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)

Sebaliknya justru gugatan intervensi dari Pengugat Intervensi TIDAK MENYEBUTKAN dengan jelas batas-batas tanah/obyek yang didalilkan dalam intervensinya sehingga gugatan intervensi menjadi kabur/obscuri libelli.

**B.** Pengugat Intervensi BUKAN PEMBELI yang BERITIKAD BAIK.

Bahwa obyek Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 13 Agustus 2016, adalah sebagian dari tanah yang menjadi obyek Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014, yakni sebagian dari tanah luas  $\pm$  2.962 M2 (kurang lebih dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) sebagaimana SKET GAMBAR yang dilampirkan dalam gugatan asal;

Bahwa **Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014**, isinya : KUASA KHUSUS dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT ASAL / TERGUGAT I INTERVENSI :

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

Bahwa perbuatan hukum antara PENGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI dengan TERGUGAT I ASAL khusus untuk tanah obyek sengketa seluas  $\pm$  2.962 M2 tersebut telah terjadi pada tanggal 04 September 2014), sedangkan perbuatan hukum antara Pengugat Intervensi dengan TERGUGAT I ASAL terhadap obyek sengketa baru terjadi pada tanggal 13 Agustus 2016.

Bahwa pada tahun 2014 tersebut TERGUGAT I ASAL menjual obyek sengketa kepada PENGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI harganya **Rp. 583.675.000,-** per are ( 100 M2 ), dan untuk obyek ssengketa seluas 2.962 M2 PENGUGAT ASAL/TERGUGAT I

Hal 43 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INTERVENSI telah membayar lunas sejumlah Rp. 11.673.500.000,- kepada TERGUGAT I ASAL.

Namun setelah PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI membayar lunas obyek sengketa tahun 2014, tiba-tiba PENGGUGAT INTERVENSI mengklaim membeli tanah sebagian dari obyek sengketa yakni seluas 1.746 M2 tersebut harganya hanya Rp.3.500.000.000,- yang kalau dihitung harga per are ( 100 M2 ) sekitar **Rp.200.000.000,-** an jauh dibawah harga pasar pada **tahun 2016**, turun dari harga tahun 2014 yang harganya **Rp. 583.675.000,-** per are.

Sedangkan faktanya harga tanah di Bali setiap tahunnya cenderung meningkat dan tidak mungkin **mengalami penurunan** sampai **Rp. 300.000.000,-an per are** (100 M2) ;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah terdapat proses yang janggal dan melawan hukum di dalam perbuatan hukum jual beli obyek sengketa yang dilakukan antara TERGUGAT I ASAL dengan PENGGUGAT INTERVENSI, yaitu : menjadikan obyek sengketa sebagai obyek jual beli padahal obyek tersebut telah dijual kepada PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI, dan kejanggalan terhadap harga dari obyek sengketa, yang seharusnya patut menjadi bahan pertimbangan bagi PENGGUGAT INTERVENSI untuk berhati-hati membeli tanah dengan harga yang jauh di bawah harga pasaran tentu ada sesuatu yang membuat harga tersebut begitu rendah.

Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI telah bersikap tidak hati-hati dan ceroboh membeli obyek sengketa dengan harga murah jauh di bawah harga pasar, maka PENGGUGAT INTERVENSI dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, dan tidak patut mendapat perlindungan hukum.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT INTERVENSI bukan pembeli yang beritikad baik, dan tidak patut mendapat perlindungan hukum maka Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 13 Agustus 2016 haruslah dinyatakan CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM.

3. Bahwa apa yang disampaikan PENGGUGAT INTERVENSI angka 3 gugatan intervensi harus ditolak dengan tegas.

Bahwa lagi-lagi PENGGUGAT INTERVENSI tidak cermat membaca gugatan PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI, karena **dasar perolehan hak atas tanah sengketa** adalah Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014, yang mana proses pemesaannya telah dilakukan sejak bulan Desember 2012, namun Akta nya baru dibuatkan

Hal 44 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

setelah TERGUGAT I sah mendapatkan hak atas obyek sengketa, dengan demikian Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014 tersebut adalah SAH dan MENGIKAT, sehingga untuk peralihan hak atas obyek sengketa, in casu : kepada PENGGUGAT INTERVENSI pada tahun setelah dibuatnya Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 04 September 2014 HARUS MENDAPAT PERSETUJUAN dan SEPENGETAHUAN serta SEIJIN dari PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI, sebagai pemegang Kuasa Menjual.

4. Bahwa dalil angka 4 gugatan intervensi harus ditolak karena tidak cermat dan mengada-ada.

a. Bahwa di dalam gugatan PENGGUGAT ASAL, telah disebutkan dengan jelas dalam gugatan : luas, letak, batas-batas serta SKET GAMBAR dari obyek sengketa, sehingga dalil gugatan intervensi a quo tidak berdasar sama sekali maka itu harus ditolak.

b. Bahwa tidak benar gugatan PENGGUGAT ASAL kurang pihak, karena dalam hal gugatan tidak diharuskan semua pihak dalam posisi hukum yang sama bersama-sama mengajukan gugatan, apalagi Shanty Raharjo adalah istri dari PENGGUGAT ASAL/TERGUGAT I INTERVENSI.

Sehingga dengan tidak ikut sertanya Shanty Raharjo sebagai pihak penggugat tidak menjadikan gugatan penggugat asal menjadi kurang pihak.

Sedangkan PT. Nuansa Bali Utama telah ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo sebagai TERGUGAT II, dengan demikian gugatan intervensi a quo adalah gugatan yang ceroboh dan tidak cermat maka harus ditolak.

5. Bahwa tidak benar TERGUGAT I INTERVENSI beritikad buruk sebagaimana angka 5 gugatan intervensi.

Bahwa justru Penggugat Intervensi lah yang tidak mempunyai etika baik, dimana Penggugat Intervensi telah mengetahui obyek sengketa telah Penggugat Asal beli lebih dahulu dari Tergugat I, akan tetapi secara diam-diam Penggugat Intervensi bersama-sama dengan Tergugat I tetap berusaha mentransaksikan obyek sengketa dengan bantuan Turut Tergugat III, tanpa sepengetahuan dari Penggugat Asal.

Bahwa Penggugat Asal tidak mengetahui akan kebenaran obyek sengketa benar-benar ditransaksikan oleh Tergugat I dengan Penggugat Intervensi, akan tetapi Penggugat Asal hanya mendapat informasi yang kurang jelas sehingga tidak ditariknya Penggugat Intervensi sebagai Tergugat dalam

Hal 45 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

perkara a quo tidak menjadikan gugatan a quo menjadi tidak dapat diterima, lagi pula hanya Penggugatlah yang dapat menentukan siapa-siapa yang hendak digugatnya.

Oleh karena itu sudah sepatutnya dalil angka 5 tersebut patut untuk ditolak saja.

6. Bahwa angka 6 gugatan intervensi tentang ganti rugi, haruslah ditolak, karena sebagai pembeli yang ceroboh dan tidak hati-hati membuktikan Penggugat Intervensi adalah pembeli yang beritikad tidak baik yang tidak patut mendapat perlindungan hukum, oleh karena itu kerugian yang dideritanya adalah bagian dari resiko yang yang ditanggung, dan tidak patut dibebankan kepada Penggugat Asal.

Lagi pula segala resiko kerugian tersebut seharusnya dituntut dalam gugatan tersendiri kepada Tergugat I dari pihak mana Penggugat Intervensi membeli obyek yang tidak lagi menjadi hak dari Tergugat I.

7. Bahwa tentang Dwangsom ( uang paksa ) sebagaimana angka 7 gugatan intervensi harus ditolak, karena tidak patut dibebankan kepada Penggugat Asal akan tetapi urusannya adalah dengan Tergugat I yang diajak bertransaksi oleh Penggugat Intervensi.

8. Bahwa terhadap sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat Intervensi harus lah ditolak, karena sebagai pembeli yang beritikad tidak baik yang tidak patut mendapat perlindungan hukum maka Penggugat Intervensi tidak mempunyai hak atas obyek sengketa.

Untuk selain dan selebihnya gugatan intervensi ditolak seluruhnya karena tidak relevan dengan pokok perkara a quo.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan diatas, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan intervensi dari PENGGUGAT Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT Intervensi untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam gugatan itervensi ini.

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

Tanggapan Tergugat II Intervensi (Tergugat I asal) :

## **DALAM INTERVENSI**

1. Bahwa Penggugat Intervensi adalah benar adanya memiliki Kepentingan (Legal Standing) dalam perkara aquo, karena telah menandatangani Akte Perjanjian/Ikatan Jual Beli di hadapan Notaris Triska

Hal 46 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Damayanti (Turut Tergugat Intervensi III) seperti apa yang ternyata dalam Akta Nomer 28;

2. Penggugat Intervensi adalah benar adanya sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik, yang menyatakan kebenaran fakta telah bertransaksi dengan Tergugat Intervensi II dengan data-data yang telah disebutkan dalam Surat Gugatan Intervensi. Sehingga sangat berkepentingan hukum bila Penggugat Intervensi menyatakan keberatannya setelah membaca isi Surat Gugatan Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal dalam perkara aquo, karena telah dengan segala itikad buruk Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan sengaja dan ingin menguasai seluruh luasan obyek SHGB Nomer 7062 seperti yang tersurat dalam Petitumnya, dengan bermodalkan prestasi dan dasar hukum yang tidak jelas ; Penting untuk Tergugat Intervensi II sampaikan dan jelaskan bahwa SHGB Nomer 7062/Kelurahan Benoa adalah sebidang tanah dengan luasan 5.455 M2 berdasarkan Surat Ukur Nomer 14843/Benoa/2014. Penggugat Intervensi telah membeli dan melunasi transaksi dimaksud seperti yang ternyata dalam Akta No. 28 dengan obyek di SHGB Nomer 7062 untuk sebagian, seluas 1.342 M2. Dan terhadap sisanya seluas 4.113 M2 masih terdapat sekitar 5 Konsumen yang juga beritikad baik yang sudah melakukan pembayaran di depan, bahkan ada yang sudah mencicil beberapa kali, yang sudah pasti akan melakukan upaya hukum dengan adanya Gugatan dalam perkara aquo, dimana Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal melalui surat Gugatannya dalam perkara aquo, dengan dalil – dalil hukum yang tidak jelas mencoba untuk menguasai obyek perkara secara keseluruhan bahkan dengan sangat absurd mencoba untuk mendapatkan ganti rugi materiil dan immateriil ;

3. Akte Nomer 3 bertanggal surat 04 September 2014 adalah Akte Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Neli Asih, yang dibuat dan sepenuhnya disetujui para pihak atas dasar pertimbangan Marketing. Yaitu untuk memudahkan Tergugat Intervensi I yang juga adalah Penjabat Penting dalam sebuah Perusahaan Property di Bali untuk menjual demi meyakinkan Pihak Ketiga yang dalam hal ini adalah calon konsumennya. Dalam Akte Kuasa Menjual tersebut memang terdapat ketentuan bersyarat seperti yang ternyata seperti berikut ini :  
“kuasa ini baru berlaku jika Penerima Kuasa telah memenuhi seluruh kewajibannya pada Pemberi Kuasa, sebagaimana persyaratan danperjanjian yang telah disepakati oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa pada Pasal 5 Akte Pengikatan Jual Beli tertanggal hari ini, No.30...”  
Maka atas dasar dokumen pendukung yang sebagian adalah bukti pembayaran yang sah, selanjutnya Tergugat Intervensi II akan

Hal 47 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



menghadirkan nanti beberapa bukti surat sebagai indikator bahwa Tergugat Intervensi I memang tidak pernah melakukan pelunasan atas klaim pemesanan tanah seperti yang diterangkan dalam posita Gugatan Asal;

4. Bahwa jelas Tergugat Intervensi II adalah Penjual yang beritikad baik. Perlu dipertegas sekali lagi bahwa SHGB Nomer 7062/Kelurahan Benoa adalah sebidang tanah dengan luasan 5.455 M2. Jika Penggugat Intervensi melakukan transaksi dengan Tergugat Intervensi II untuk luasan tanah 1.342 M2, maka sudah barang tentu Tergugat Intervensi II masih memiliki hak atas sisa tanah seluas 4.113 M2 dengan kewajiban melakukan pemecahan sertifikat untuk menegaskan bilamana terdapat Pembeli yang telah menjalankan kewajibannya ; Itikad baik sebagai Penjual kembali ditunjukkan oleh Tergugat Intervensi II, bahwa atas apa yang pernah disampaikan kepada semua pembeli dari obyek lahan SHGB Nomer 7062/Kelurahan Benoa bahwa Pemecahan Sertifikat adalah menjadi tanggungjawab penjual dalam hal ini adalah Tergugat Intervensi II. Adapun terhadap Pemecahan Sertifikat telah dilakukan di hadapan Notaris Triska Damayanti SH (Turut Tergugat Intervensi III), bahkan terhadap biaya yang diminta oleh Turut Tergugat Intervensi III sebesar Rp 1.137.025.000, telah dibayarkan lunas sesuai dengan apa yang tersurat dalam Cek Nomor 982676. Namun oleh Turut Tergugat Intervensi III, proses pemecahan sertifikat atas tanah tersebut tidak dilakukan sampai hari ini, tanpa alasan yang jelas ;

5. Bahwa langkah Penggugat Intervensi memformulasikan kerugian materiil dalam Surat Gugatan Intervensinya merupakan hitungan yang absurd dan mengada-ada. Dalam gugatan Intervensinya poin 6 jelas-jelas Penggugat Intervensi menyatakan telah melakukan pelunasan sejak Agustus 2016, dan pada saat yang sama pelunasan terhadap pemecahan sertifikat telah dilakukan oleh Tergugat Intervensi II kepada Turut Tergugat Intervensi III. Sangatlah mengada ada jika dasar perhitungan kerugian materiil berdasarkan opportunity loss yang direka-reka oleh Penggugat Intervensi, padahal stagnan nya proses pemecahan sertifikat tidak bersumber pada Tergugat Intervensi II, begitu juga hal nya langkah – langkah pemblokiran yang disebabkan murni oleh Tergugat Intervensi I, sama sekali bukan skenario dari Tergugat Intervensi II. Apalagi dalam situasi Krisis Dunia yang terjadi sekarang, terlalu sederhana Penggugat Intervensi mengkalkulasi Ganti Untung;

6. Bahwa karena Gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian adalah fakta hukum yang tidak terbantahkan, tetapi dalam beberapa hal

Hal 48 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Intervensi menggunakan logika yang salah dan absurd terkhusus pada pengkalkulasian kerugian materiil, dan telah secara salah menyimpulkan kronologi kasus yang berimbas pada status Pihak yang beritikad buruk, yang mana justru sebaliknya merupakan hasil dari perbuatan dari Tergugat Intervensi I dan Turut Tergugat Intervensi III sendiri musababnya, maka Tergugat Intervensi II menolak dalil gugatan Penggugat untuk sebagian;

7. Berdasarkan atas hal-hal yang sudah Tergugat Intervensi II sampaikan dalam hal Jawaban Intervensi, maka sudah sepantasnya Gugatan Penggugat Intervensi untuk dinyatakan tidak dapat diterima walau secara factual yang bersangkutan memiliki Legal Standing sebagai pihak yang berkepentingan, namun logika hukum yang dikedepankan kemudian sangat tidak berdasar sama sekali;

Maka berdasarkan juga atas uraian di atas, maka Tergugat Intervensi II I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- Dalam Gugatan Intervensi

Menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat Intervensi tidak dapat diterima ( Niet onvankelijk verklaard );

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain.

Mohon kiranya memberikan keputusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Tanggapan Tergugat III Intervensi (Tergugat II asal) :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa perlu TERGUGAT Intv III tegaskan, bahwa sertifikat HGB yang dijual belikan adalah sertifikat HGB no 7062/Kel. Benoa yang dibeli oleh TERGUGAT Intv II (GUNAWAN PRIAMBODO) ;
2. Bahwa atas jual beli SHGB no. 7062/Kel Benoa tersebut oleh Tergugat Intv II sudah dibayar lunas kepada PT Nuansa Bali Utama, kemudian Tergugat Intv II menjual kembali sebagian kepada Penggugat Intv adalah bukan lagi merupakan urusan dari Tergugat Intv III ;
3. Bahwa Tergugat Intv III sama sekali tidak mengetahui bagian yang mana dari SHGB no. 7062/Kel Benoa yang dibeli oleh Penggugat Intervensi, sehingga Tergugat Intv III tidak juga mengetahui batas-batas tanah secara pasti ;
4. Bahwa oleh karena SHGB no.7062/Kel Benoa sudah terjual secara keseluruhan kepada Tergugat Intv II maka secara hukum Tergugat

Hal 49 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Intv III tidak mempunyai hubungan hukum apapun kepada Penggugat Intervensi ;

Berdasarkan uraian diatas, TERGUGAT Intv III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan

putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Intervensi dari PENGGUGAT Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan intervensi tersebut, pihak Turut Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut :

Jawaban Turut Tergugat I Intervensi (Turut Tergugat I asal) :

## LEGAL STANDING (KEDUDUKAN HUKUM) PENGGUGAT INTERVENSI

1. Bahwa pada pokoknya Penggugat Intervensi dalam gugatannya menyebutkan:

- Penggugat Intervensi telah membeli dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal tanah **seluas 1.342 M2 yang merupakan bagian dari SHGB No. 7062/Benoa atas nama PT. Nuansa Bali Utama** seharga Rp. 3.500.000.000,- berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 dibuat dihadapan TRISKA DAMAYANTI, SH. Notaris & PPAT Kabupaten Badung (Turut Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat III Asal).
- Bahwa Tergugat I/Penggugat Asal pada petitum gugatannya (dalam perkara pokok) menyebutkan :
  - Menyatakan **obyek sengketa seluas 2.962 M2 SAH MILIK PENGGUGAT** berdasarkan **Akta Kuasa Menjual No. 3 tanggal 04 September 2014**. (incasu, yang dibuat dihadapan Notaris KETUT NELI ASIH, SH. <Turut Tergugat Intervensi III/Turut Tergugat III Asal).
  - Menyatakan perbuatan Tergugat I menjual obyek sengketa kepada orang lain tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

2. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, Penggugat Intervensi menyatakan turut masuk dalam perkara aquo untuk membela kepentingannya sendiri (TUSSENKOMST) ;

## DALAM EKSEPSI

Hal 50 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



**Gugatan Penggugat Intervensi "Error In Persona"**

3. Bahwa ditariknya NOTARIS PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH. selaku Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal dalam perkara aquo adalah tidak tepat (*Gemis Aanhodanig Heid*). Halmana **Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal** tidak memiliki hubungan hukum dengan **Penggugat Intervensi**;

**INCASU :**

Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal hanya mengenal GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) dan PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal), karena Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal pernah membuat akta-akta dikantor Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal sebagai berikut :

- 1.5.** Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012
- Para pihak :
    - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal) sebagai PIHAK PERTAMA/PENJUAL.
    - GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) sebagai PIHAK KEDUA/PEMBELI.
  - Obyek Jual Beli :

Sebagian dari sebidang tanah seluas **4.179 M2** dari luas keseluruhan **6.063 M2** sebagaimana **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa** yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.
- 1.6.** Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 31 tanggal 20 Nopember 2012
- Para pihak :
    - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal) sebagai PIHAK PEMBERI KUASA.
    - GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) sebagai PIHAK PENERIMA KUASA.
  - Obyek :

Sebagian dari sebidang tanah seluas **4.179 M2** dari luas keseluruhan **6.063 M2** sebagaimana **Sertifikat Hak Guna**

Hal 51 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



**Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa** yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.

**1.7. Akta Pembatalan Nomor : 05 tanggal 4 Juli 2014**

- Para pihak :
  - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal) sebagai PIHAK PERTAMA.
  - GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) sebagai PIHAK KEDUA.

- Obyek :

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

**1.8. Akta Pencabutan Kuasa Nomor : 06 tanggal 4 Juli 2014**

- Para pihak :
  - PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I WAYAN SUANTRA selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal) sebagai PIHAK PERTAMA.
  - GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) sebagai PIHAK KEDUA.

- Obyek :

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

4. Bahwa berdasarkan uraian fakta diatas gugatan Penggugat Intervensi telah tidak memenuhi syarat formil karena mengandung “*Error In Persona*”, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

**DALAM INTERVENSI**

1. Bahwa Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal menolak semua dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat Intervensi, terkecuali terhadap apa yang tegas-tegas diakuiinya ;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok

*Hal 52 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.*



perkara intervensi ini, dan Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi sepanjang dalil-dalil tersebut menyangkut Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal dalam perkara aquo ;

3. Bahwa Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal menegaskan kembali bahwasanya Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal **tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, demikian pula mengenai obyek yang menjadi sengketa dalam intervensi ini, yaitu : sebidang tanah seluas 1.342 M2 yang merupakan bagian dari SHGB No. 7062/Benoa atas nama PT. Nuansa Bali Utama ;**
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Intervensi pada point 3 halaman 6 alenia ke-2 disebutkan: *"Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 31 tanggal 20 Nopember 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH. ( Turut Tergugat Intervensi I) (selanjutnya disebut Akta No. 31), yaitu kuasa dari PT. Nuansa Bali Utama/Pemberi Kuasa kepada Gunawan Priambodo/Penerima Kuasa ( Tergugat Intervensi II), yang dikutip, antara lain, sbb : .....dst.*

Bahwa dalil tersebut sudah sepatutnya ditolak, dengan alasan :

Obyek perkara dalam perkara aquo yang disebutkan dalam dalil gugatan intervensi adalah **SHGB No. 7062/Benoa** berbeda dengan obyek yang disebutkan dalam **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 31 tanggal 20 Nopember 2012** yang dibuat oleh Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal (Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH.) yaitu: **SHGB No. 6237/Kelurahan Benoa**).

Terlebih lagi dengan adanya (a) Akta Pembatalan Nomor : 05 tanggal 4 Juli 2014 (b) Akta Pencabutan Kuasa Nomor : 06 tanggal 4 Juli 2014 sebagaimana disebutkan diatas, maka pengikatan jual beli terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : **6237/Kelurahan Benoa** telah dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya.

Dengan demikian terbukti gugatan Penggugat Intervensi telah salah (keliru) dalam menentukan obyek perkara (*error in objecto*) ;

5. Bahwa terhadap hal-hal lain dan selebihnya dari gugatan Penggugat Intervensi tidak perlu Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal tanggap lagi, disamping karena ditolak dengan tegas juga karena tidak berdasar ;

Hal 53 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim aquo memeriksa perkara ini dengan teliti dan seksama, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

## Atau :

Bilamana Majelis Hakim aquo berpendapat lain, maka Turut Tergugat Intervensi I/Turut Tergugat I Asal mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II (Turut Tergugat II Intervensi) dan Turut Tergugat III (Turut Tergugat III Intervensi) tidak mengajukan jawaban atas gugatan Intervensi tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Intervensi tersebut, Pengadilan telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 28 Februari 2017, yang pada pokoknya mengijinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual tertanggal 04 September 2014, Nomor 03 dari Ketut Neli Asih,SH. Notaris di Kabupaten Badung, bukti P.1.;
2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Benoa, surat ukur tanggal 10 Juli 2014 No. 14814/Benoa/2014 Luas 5.455 M2 atas nama PT Nuansa Bali Utama, bukti P.2. ;
3. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009009, tanggal 13 Mei 2013 sejumlah Rp. 231.437.500,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009010, tanggal 13 Mei 2013 sejumlah Rp. 231.437.500,00, bukti P.3. ;
4. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009014, tanggal 11 Juni 2013 sejumlah Rp. 231.437.500,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009011, tanggal 13 Mei 2013 sejumlah Rp. 231.437.500,00, bukti P.4. ;

Hal 54 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009018, tanggal 15 Agustus 2013 sejumlah Rp. 231.437.500,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009016 tanggal 12 Juli 2013 sejumlah Rp. 231.437.500,00, bukti P.5. ;
6. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009021, tanggal 01 Nopember 2013 sejumlah Rp. 495.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009016 tanggal 12 Juli 2013 sejumlah Rp. 495.000.000,00, bukti P.6. ;
7. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009027, tanggal 19 Februari 2014 sejumlah Rp. 495.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009025 tanggal 28 Januari 2014 sejumlah Rp. 495.000.000,00, bukti P.7. ;
8. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009002, tanggal 02 Februari 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.8. ;
9. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009005, tanggal 23 Maret 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009004 tanggal 01 Maret 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.9. ;
10. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009012, tanggal 13 Mei 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009007 tanggal 12 April 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.10. ;
11. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009015, tanggal 12 Juli 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009013, tanggal 11 Juni 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.11. ;
12. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009019, tanggal 27 September 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009017, tanggal 05 Agustus 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.12. ;
13. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009022, tanggal 30 November 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009020, tanggal 26 Oktober 2013 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.13. ;
14. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009026, tanggal 28 Januari 2014 sejumlah Rp.

Hal 55 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

48.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009024, tanggal 13 Januari 2014 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.14. ;

15. Foto copy Surat Tanda Terima No. 10009029, tanggal 02 April 2014 sejumlah Rp. 48.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. 10009028, tanggal 08 Maret 2014 sejumlah Rp. 48.000.000,00, bukti P.15. ;

16. Foto copy Kwitansi tertanggal 9 Februari 2013 sejumlah Rp. 1.138.625.000,00, bukti P.16. ;

17. Foto copy gambar Block Plan paradise Loft, bukti P.17. ;

18. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/VIII/000024, tanggal 10 Agustus 2012 sejumlah Rp. 77.500.000,00, bukti P.18. ;

19. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/X/000040, tanggal 06 Oktober 2012 sejumlah Rp. 77.500.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/IX/000034, tanggal 06 September 2012 sejumlah Rp. 77.500.000,00, bukti P.19. ;

20. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/XII/000075, tanggal 06 Desember 2012 sejumlah Rp. 77.500.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/XI/000072, tanggal 08 November 2012 sejumlah Rp. 77.500.000,00, bukti P.20. ;

21. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/I/000085, tanggal 21 Januari 2013 sejumlah Rp. 77.500.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/III/0000100, tanggal 01 Maret 2013 sejumlah Rp. 77.500.000,00, bukti P.21. ;

22. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/II/000096, tanggal 13 Februari 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/III/0000105, tanggal 13 Maret 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.22. ;

23. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/XII/000078, tanggal 10 Desember 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/I/000089, tanggal 21 Januari 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.23. ;

24. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/X/000053, tanggal 11 Oktober 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/XI/000065, tanggal 15 November 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.24. ;

Hal 56 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

25. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/VII/000031, tanggal 10 Agustus 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/X/000044, tanggal 11 Oktober 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.25. ;
26. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/VI/000012, tanggal 12 Juni 2012 sejumlah Rp. 195.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/VII/000020, tanggal 10 Juli 2012 sejumlah Rp. 195.000.000,00, bukti P.26. ;
27. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/V/000009, tanggal 09 Mei 2012 sejumlah Rp. 170.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/IV/000005, tanggal 27 April 2012 sejumlah Rp. 25.000.000,00, bukti P.27. ;
28. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/III/00000103, tanggal 13 Maret 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/II/000005, tanggal 13 Februari 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.28. ;
29. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/XII/0000076, tanggal 10 Desember 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/I/000087, tanggal 21 Januari 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.29. ;
30. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/X/0000051, tanggal 11 Oktober 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/XI/000063, tanggal 15 November 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.30. ;
31. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/VIII/000028, tanggal 10 Agustus 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/X/000042, tanggal 11 Oktober 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.31. ;
32. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/VI/000010, tanggal 12 Juni 2012 sejumlah Rp. 195.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/VII/000017, tanggal 10 Juli 2012 sejumlah Rp. 195.000.000,00, bukti P.32. ;
33. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/IV/000002, tanggal 27 April 2012 sejumlah Rp. 25.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/V/000017, tanggal 09 Mei 2012 sejumlah Rp. 170.000.000,00, bukti P.33. ;
34. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/III/0000104, tanggal 13 Maret 2013 sejumlah Rp.

Hal 57 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/II/000095, tanggal 13 Februari 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.34. ;

35. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/II/000088, tanggal 21 Januari 2013 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/XII/000077, tanggal 10 Desember 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.35. ;

36. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/XI/000064, tanggal 15 November 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/X/000052, tanggal 11 Oktober 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.36. ;

37. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/X/000043, tanggal 11 Oktober 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/VIII/000029, tanggal 10 Agustus 2012 sejumlah Rp. 56.875.000,00, bukti P.37. ;

38. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/VII/000043, tanggal 10 Juli 2012 sejumlah Rp. 195.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/VI/000011, tanggal 12 Juni 2012 sejumlah Rp. 195.000.000,00, bukti P.38. ;

39. Foto copy Surat Tanda Terima No. BPP/V/000007, tanggal 09 Mei 2012 sejumlah Rp. 170.000.000,00 dan Surat Tanda Terima No. BPP/IV/000003, tanggal 27 April 2012 sejumlah Rp. 25.000.000,00, bukti P.39. ;

40. Foto copy Kwitansi tertanggal 18 Juli 2013, Uang sejumlah Rp. 100.000.000,00, bukti P.40. ;

41. Foto copy Kwitansi tertanggal 18 Oktober 2012, Uang sejumlah Rp. 100.000.000,00, bukti P.41. ;

42. Foto copy Kwitansi tertanggal 18 Oktober 2012, Uang sejumlah Rp. 100.000.000,00, bukti P.42. ;

43. Foto copy Kwitansi tertanggal 14 November 2012, Uang sejumlah Rp. 100.000.000,00, bukti P.43. ;

44. Foto copy Kwitansi tertanggal 14 November 2012, Uang sejumlah Rp. 1.327.500.000,00, bukti P.44. ;

Hal 58 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

45. Foto copy Kwitansi  
tertanggal 21 Januari 2013, Uang sejumlah Rp. 456.875.000,00, bukti  
P.45. ;
46. Foto copy Rekening  
Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera  
Propertindo, bukti P.46. ;
47. Foto copy Kwitansi  
tertanggal 19 Februari 2013, sebesar Rp. 435.625.000,00 bukti P.47. ;
48. Foto copy Rekening  
Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera  
Propertindo, bukti P.48. ;
49. Foto copy Kwitansi  
tertanggal 12 Februari 2013, sebesar Rp. 530.000.000,00 bukti P.49. ;
50. Foto copy Rekening  
Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera  
Propertindo, bukti P.50. ;
51. Foto copy Kwitansi  
tertanggal 18 Maret 2013, sebesar Rp. 423.750.000,00, bukti P.51. ;
52. Foto copy Rekening  
Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera  
Propertindo, bukti P.52. ;
53. Foto copy Kwitansi  
tertanggal 11 April 2013, sebesar Rp. 310.000.000,00, bukti P.53. ;
54. Foto copy Rekening  
Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera  
Propertindo, bukti P.54 ;
55. Foto copy Kwitansi  
tertanggal 10 Mei 2013, sebesar Rp. 810.604.000,00, bukti P.55.;
56. Foto copy Rekening  
Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera  
Propertindo, bukti P.56 ;
57. Foto copy Kwitansi,  
tertanggal 11 Juni 2013, sebesar Rp. 400.000.000,00, bukti P.57.;
58. Foto copy Rekening  
Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera  
Propertindo, bukti P.58 ;
59. Foto copy Kwitansi,  
tertanggal 10 Juli 2013, sebesar Rp. 760.437.500,00, bukti P.59.;

Hal 59 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

60. Foto copy Rekening Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera Propertindo, bukti P.60 ;

61. Foto copy Kwitansi, tertanggal 17 Desember 2012, sebesar Rp. 121.875.000,00, bukti P.61.;

62. Foto copy Rekening Koran No. Rekening 7705876789 atas nama PT Anugerah Sejahtera Propertindo, bukti P.62 ;

63. Foto copy Surat Pernyataan dari Ketut Neli Asih,SH. tertanggal 5 Juni 2017, bukti P.63. ;

Foto copy surat-surat bukti dari Penggugat tersebut diatas, telah diberi meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti P.2. dan P.17. berupa foto copy dari foto copy yang telah bermeterai;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat selain dari bukti surat tersebut diatas, telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

## **Saksi I : PETRUS ROY RAHARYO :**

- Bahwa saksi mengetahui tentang pembayaran jual beli tanah dan tahu lokasi obyek sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi obyek sengketa, karena saksi ada membeli tanah di lokasi obyek sengketa dari Penggugat ;
- Bahwa lokasi obyek sengketa tanah tersebut adalah di Paradise, Kelurahan Benoa Kabupaten Badung ;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah berupa Hak Guna Bangunan ;
- Bahwa batas batas tanah sengketa saksi tahu, karena saksi pernah datang ke lokasi yaitu Utara berbatasan dengan bangunan, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik orang lain, disebelah selatan berbatasan dengan tanah milik orang lain dan disebelah barat berbatasan dengan jalan ;
- Bahwa saksi terakhir pernah datang ke lokasi tanah sengketa sekitar setahu yang lalu ;
- Bahwa luas tanah sengketa seluruhnya adalah  $\pm 1.100$  m<sup>2</sup> ;
- Bahwa saksi ada membeli tanah di lokasi tanah sengketa seluas  $\pm 1.100$  m<sup>2</sup> dan saksi membeli tanah dilokasi tersebut dari Gunawan Priambodo (Tergugat I) melalui Mahendro Anton Inggriyono (Penggugat) ;

Hal 60 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa saksi membeli tanah di lokasi tersebut sudah membayar lunas, karena saksi sudah dikasih Akta Jual Beli, tetapi sertifikat tanah tersebut, sampai sekarang saksi belum menerimanya sedangkan sertifikat dijanjikan selesai tahun 2014 ;
- Bahwa saksi sudah ada membangun di tanah yang saksi beli tersebut bersama dengan Penggugat, tetapi bangunan belum selesai, karena ada masalah sehingga bangunan dihentikan ;
- Bahwa mengenai batas-batas tanah yang saksi beli saksi tahu yaitu disebelah timur jalan, sebelah selatan jalan, sebelah barat tanah kosong dan disebelah utara tanah ada bangunan ;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut pada tahun 2013 dari Tergugat I melalui Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan Tergugat I (Gunawan Priambodo) tetapi sudah lama ;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Tergugat I melalui Penggugat, ada bukti pembayarannya yaitu berupa kwitansi dan kwitansi pembayaran tersebut pernah ditunjukkan oleh Penggugat kepada Tergugat I ;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut seluas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  dari Tergugat I melalui Penggugat dengan harga Rp. 4.950.000.000,00 (Empat milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Gunawan Priambodo (Tergugat) sebagai pemilik dari tanah tanah yang saksi beli tersebut, saksi tidak tahu, karena saksi membeli tanah melalui Marhendro Anton Anggiyono (Penggugat) ;
- Bahwa saksi terakhir kali pernah datang ke lokasi tanah yang saksi beli tersebut sekitar setahun yang lalu ;
- Bahwa saksi membangun di lokasi tanah yang saksi beli pada awal tahun 2014 bersama dengan Marhendro Anton Anggiyono (Penggugat);
- Bahwa saksi membangun di lokasi tanah yang saksi beli tersebut sekitar 5 (lima) bulan setelah saksi membeli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi membangun di lokasi tanah yang saksi beli rencanya dipakai untuk berjualan, tetapi karena masih sepi, lalu pembangunan saksi hentikan ;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Marhendro Anton Anggiyono (Penggugat), tetapi tanahnya milik dari Gunawan Priambodo (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi membeli tanah melalui Marhendro Anton Anggiyono (Penggugat), karena dia yang akan mengurus ijinnya ;

Hal 61 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa pada waktu Marhendro Anton Anggiyono (Penggugat) menawarkan saksi tanah, ada memperlihatkan foto copy sertifikat tanah tersebut, tetapi surat-surat lain tidak ada ;
- Bahwa saksi membayar tanah tersebut tidak langsung kepada Gunawan Priambodo (Tergugat I), tetapi saksi membayar melalui Marhendro Anton Anggiyono (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat telah membayar tanah tersebut kepada Tergugat I, tetapi Penggugat ada memperlihatkan bukti pembayaran kepada Tergugat I untuk tanah saksi beli tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat melakukan pembayaran tanah tersebut kepada Tergugat I, tetapi Penggugat memperlihatkan bukti pembayaran pada saksi kepada Tergugat I sudah lunas ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat bukti T.I.3 tersebut dan juga surat bukti tersebut tidak pernah diperlihatkan pada saksi oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi sudah biasa membeli properti melalui Penggugat di Bali dan saksi membeli properti melalui Penggugat sudah sejak ± 4 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi membeli properti di Bali semua melalui Penggugat dan tidak pernah melalui orang lain ;
- Bahwa saksi membeli properti sebelumnya melalui Penggugat tidak pernah ada masalah ;
- Bahwa sebelumnya saksi membeli properti melalui Penggugat tidak pernah diperlihatkan surat-surat dan tidak pernah ada masalah ;
- Bahwa saksi setiap membeli properti melalui Penggugat selalu melihat lokasi, tetapi kalau surat-surat tidak pernah, karena saksi percaya pada Penggugat ;
- Bahwa saksi waktu membeli tanah melalui Penggugat, pernah diperlihatkan bukti pembayaran tanah tersebut kepada Tergugat I oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan pada saksi surat tanah berupa foto copy sertifikat atas tanah tersebut yaitu dengan Hak Guna Bangunan ;
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan Akta pada saksi yaitu pada Notaris Neli Asih yang diberikan berupa foto copy ;
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan foto copy Akta dari Notaris Neli Asih pada saksi dan saksi sempat membaca Akta Notaris tersebut, tetapi sekarang saksi sudah lupa apa isi dari Akta Notaris tersebut ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bilang atau memperlihatkan pada saksi Akta Notaris yang dibuat pada Notaris Putu Trisna Rosilawati (Turut Tergugat I) ;

Hal 62 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa Penggugat tidak pernah memberi tahu pada saksi tentang adanya pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat pada Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan Turut Tergugat III ;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak oleh Penggugat ke tempatnya Turut Tergugat III ;
- Bahwa Penggugat yang menawarkan tanah pada saksi, katanya tanah milik dari Tergugat I, karena saksi percaya pada Penggugat dan saksi melihat lokasinya, lalu saksi beli ;
- Bahwa saksi membayar tanah melalui transfer uang kepada Penggugat untuk dibayarkan kepada Tergugat I ;
- Bahwa jual beli tanah yang saksi beli dari Tergugat I melalui Penggugat tidak dilakukan dihadapan Notaris ;
- Bahwa sebelumnya saksi membeli properti melalui Penggugat tidak pernah dilakukan dihadapan Notaris tetapi tidak ada masalah ;
- Bahwa Penggugat ada memberi Akta Jual beli pada saksi setelah saksi membayar lunas yaitu berupa Akta foto copy ;
- Bahwa saksi ada diperlihatkan foto copy Sertifikat tanah tersebut oleh Penggugat tetapi saksi tidak memperhatikan atas nama siapa tanah didalam sertifikat tersebut ;
- Bahwa Akta jual beli atas tanah yang saksi beli tersebut dibuat pada Notaris Neli Asih ;
- Bahwa antara siapa dengan siapa didalam akta jual beli tanah tersebut, saksi lupa ;
- Bahwa saksi pernah datang melihat lokasi tanah yang saksi beli tersebut ± 2-3 kali, yaitu datang yang pertama bersama dengan Penggugat dan datang berikutnya sendirian ;
- Bahwa saksi pernah menyatakan kepada Penggugat tentang sertifikat tanah yang saksi beli melalui Penggugat tersebut daan dikatakan oleh Penggugat bahwa Sertifikat atas tanah yang saksi beli belum selesai karena sertifikat masih global dan belum dilakukan pemecahan sertifikat ;
- Bahwa saksi hanya membangun pada tanah yang saksi beli tersebut pada bagian pojok barat dari tanah tersebut, karena masih sepi lalu pembangunan saksi hentikan ;
- Bahwa seingat seingat saksi tanah yang saksi beli melalui Penggugat tersebut adalah atas nama Paradise Loft Villa Jimbaran ;
- Bahwa benar surat bukti P.1. tersebut yang pernah diperlihatkan oleh Penggugat kepada saksi ;

Hal 63 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa saksi tidak pernah membaca surat bukti P.1. tersebut, tetapi dijelaskan oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat menjanjikan sertifikat tanah yang saksi beli akan keluar pada Oktober 2014, namun sampai sekarang belum terbit ;
- Bahwa didalam sertifikat yang diperlihatkan oleh Penggugat pada saksi tercantum luas 5.000 m2 lebih, tetapi belum dipecah dan atas dasar itu saksi percaya pada Penggugat untuk membeli tanah tersebut ;
- Bahwa Penggugat juga pernah menunjukkan Surat Kuasa Menjual pada saksi atas tanah yang saksi beli tersebut ;
- Bahwa waktu saksi membangun di tanah yang saksi beli tersebut, tidak ada orang yang keberatan, sampai sekarang juga tidak ada orang yang keberatan ;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat surat perjanjian pemecahan sertifikat tanah ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat bukti T.I.2 tersebut ;
- Bahwa saksi sampai sekarang belum ada penyelesaian pembayaran tanah dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi maunya uang saksi dikembalikan oleh Penggugat, tetapi Penggugat mengatakan bahwa permasalahan masih dalam proses hukum di Pengadilan ;
- Bahwa Penggugat pernah menunjukkan bukti pembayaran tanah dari Penggugat kepada Tergugat I kepada saksi ;
- Bahwa menurut saksi, karena saksi telah membayar lunas tanah yang saksi beli melalui Penggugat tersebut, jadi saksi merasa sudah sebagai pemilik dari tanah yang saksi beli tersebut ;
- Bahwa Penggugat dalam jual beli tanah yang saksi beli tersebut adalah sebagai perantara dalam jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak ada memberi komisi pada Penggugat dalam jual beli tanah yang saksi beli tersebut ;
- Bahwa yang memberi harga tanah yang saksi beli tersebut adalah Penggugat sendiri ;
- Bahwa tanah yang saksi beli tersebut sekarang menjadi sengketa, karena masalah apa saksi tidak tahu ;

Atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan ;

**Saksi : KURNIA SUTANTYO :**

Hal 64 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa saksi mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I, karena saksi ikut membeli tanah di lokasi tanah sengketa melalui Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa yaitu yang berlokasi di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, karena saksi pernah datang ke lokasi tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa batas-batas dari tanah sengketa adalah disebelah Utara tanah milik orang lain, disebelah Timur tanah milik orang lain, disebelah Selatan tanah milik orang lain, dan disebelah barat jalan ;
- Bahwa pemilik dari tanah tersebut PT. Nuansa Bali Utama yang dibeli oleh Penggugat seluas 2,900 m2 ;
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas tanah tersebut dan Penggugat pernah memperlihatkan foto copy pembayaran lunasnya oleh kepada saksi;
- Bahwa benar PT Nuansa Bali Utama sebagai penjual dari tanah tersebut yang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi ada bekerja sama dengan Penggugat membeli tanah di lokasi tanah sengketa ;
- Bahwa saksi ada membeli tanah di lokasi tanah sengketa melalui Penggugat seluas 1.500 m2 dari PT Nuansa Bali Utama ;
- Bahwa Penggugat juga ada membeli tanah dari PT Nuansa Bali Utara seluas 2.900 m2 lebih dan telah dibuatkan Akta Notaris dan Penggugat juga ada mendapat Kuasa menjual ;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari PT Nuansa Bali Utama seluas 2.900 m2 lebih dan dari luas tersebut, saksi yang membeli seluas 2.500 m2 lebih sedikit ;
- Bahwa luas tanah milik PT Nuansa Bali Utara adalah 5.000 m2, kemudian Penggugat membeli seluas 2.900 m2 dan saksi tahu hal tersebut, karena saksi pernah melihat Akta Kuasa Menjual dari Penggugat yang dibuat pada Notaris Neli Asih ;
- Bahwa benar surat bukti Kuasa Menjual yang pernah diperlihatkan oleh Penggugat pada saksi ;
- Bahwa Penggugat telah membayar luas tanah yang telah dibelinya dari PT. Nuansa Bali Utama dengan jumlah uang Rp. 2 milyar lebih ;
- Bahwa saksi telah membayar lunas tanah yang saksi beli melalui Penggugat tersebut dan selanjutnya Penggugat yang membayar tanah yang saksi beli pada PT Nuansa Bali Utama ;

Hal 65 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa saksi membayar harga tanah kepada PT Bali Nuansa Bali Utama melalui Penggugat sebesar Rp. 2,7 milyar lebih dan Penggugat telah membayar lunas pada PT Bali Nuansa Bali Utama dan saksi tahu hal tersebut, karena Penggugat pernah memperlihatkan bukti pembayaran lunas pada Tergugat I ;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi tanah yang saksi beli tersebut beberapa kali dan saksi juga pernah datang melihat lokasi tanah bersama Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat I sempat mengatakan pada saksi agar tanah yang saksi beli dijaga agar jangan sampai terjadi longsor ;
- Bahwa di tanah lokasi yang saksi beli dulu tidak ada bangunan, tetapi kalau sekarang saksi tidak tahu, tetapi kalau ada bangunan tembok saksi tahu ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat adalah sebagai pembeli tanah pada PT Nuansa Bali Utama ;
- Bahwa saksi membeli tanah milik PT Bali Nuansa Utama melalui Penggugat, saksi telah membayar lunas pada Penggugat dan selanjutnya Penggugat yang membayar pada Tergugat I dan saksi pernah diperlihatkan kwintansi pembayaran lunas oleh Penggugat ;
- Bahwa menurut Penggugat bahwa Penggugat telah membayar lunas pada Tergugat I terhadap tanah yang saksi beli tersebut, tetapi bukti pembayaran lunas dari Penggugat pada Tergugat I, saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi pernah diajak ke Kantor Notaris Trisna Rosilawati dan sempat ketemu dengan Notarisnya ;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi juga pernah ke kantor Notaris Neli Asih dan pada tahun 2014 pergi ke kantor Notaris Trisna Rosilawati untuk membuat Akta Perjanjian ;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi Akta Perjanjian apa yang dibuat di Notaris waktu itu ;
- Bahwa waktu itu saksi sempat membaca Akta Perjanjian yang dibuat, tetapi sekarang saksi sudah lupa apa isi dari perjanjian tersebut
- Bahwa waktu itu saksi ada mendapatkan salinan Akta Perjanjian yang dibuat di Notaris ;
- Bahwa dengan adanya peristiwa ini, jelas saksi merasa dirugikan karena saksi telah membayar lunas, tetapi belum mendapatkan tanah ;
- Bahwa saksi sudah sering bekerja sama dengan Penggugat dalam jual beli properti dan semua lancar, tetapi baru sekarang ada masalah ;
- Bahwa pada waktu mau membeli tanah, Penggugat mengatakan pada saksi bahwa Penggugat ada membeli tanah dari Tergugat I untuk dijual

Hal 66 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

lagi, kemudian Penggugat ada memperlihatkan surat, tetapi saksi sudah lupa surat apa yang diperlihatkan oleh Penggugat waktu itu, saksi sudah lupa, tetapi kalau sekarang surat tersebut diperlihatkan saksi tahu ;

- Bahwa status tanah yang saksi beli melalui Penggugat adalah Hak Guna Bangunan ;
- Bahwa saksi telah menyerahkan sepenuhnya kepada Penggugat dalam jual beli tanah tersebut, karena saksi sudah biasa membeli properti melalui Penggugat ;
- Bahwa saksi sudah lupa apakah surat bukti tersebut yang pernah diperlihatkan pada saksi ;
- Bahwa pada bulan Februari 2013, saksi datang ke Notaris Trisna Rosilawati apakah ada diperlihatkan surat atau tidak, saksi sudah lupa ;
- Bahwa pada waktu di Notaris, apakah ada diperlihatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau tidak, saksi sudah lupa ;
- Bahwa secara fisik saksi telah menguasai tanah yang saksi beli melalui Penggugat tersebut, tetapi sertifikat sampai sekarang saksi belum terima ;
- Bahwa saksi merasa sangat dirugikan dalam jual beli tanah ini dengan adanya perkara ini ;
- Bahwa saksi memang merasa sangat dirugikan dalam jual beli tanah dengan adanya perkara ini dan saksi tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena saksi telah diwakili oleh Penggugat ;
- Bahwa waktu di Notaris Neli Asih, saksi tidak ada menanyakan apakah pembayaran sudah lunas ataukah belum ;
- Bahwa tanah yang saksi beli sendiri melalui Penggugat adalah seluas 1.500 m2 lebih, sedangkan tanah yang dibeli oleh Penggugat luasnya 2.900 m2 ;
- Bahwa luas tanah yang 2.900 m2, yang membeli adalah Penggugat sendiri dan saksi tidak ikut membeli ;
- Bahwa tanah yang saksi beli seluas 1.500 m2 saksi membayar melalui Penggugat dan selanjutnya Penggugat yang membayar pada Tergugat I ;
- Bahwa saksi membayar tanah yang saksi beli melalui penggugat ada bukti pembayarannya yaitu berupa kwitansi ;
- Bahwa Penggugat menjual tanah pada saksi dasarnya adalah Penggugat ada Kuasa untuk menjual ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang surat bukti P.Int.1. tersebut ;
- Bahwa pada waktu saksi mau membeli tanah di lokasi tanah tersebut, Penggugat tidak ada memberi tahu saksi, kalau di lokasi tanah tersebut sudah ada sertifikat hak milik orang lain ;

Hal 67 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa saksi telah membayar tanah yang saksi beli sebesar Rp. 2,7 milyar lebih yang saksi bayarkan melalui Penggugat dan selanjutnya Penggugat yang membayar pada Tergugat I ;
- Bahwa bukti pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I ada yaitu berupa kwitansi pembayaran dan saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat bukti pembayaran berupa kwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi baru sekarang ini tahu, kalau tanah yang saksi beli melalui Penggugat tersebut ada masalah dan sebelumnya saksi tidak tahu kalau tanah yang saksi beli tersebut bermasalah ;
- Bahwa saksi membeli tanah melalui Penggugat dengan jalan mencicil dari tahun 2013 dan tahun 2014 sudah lunas ;
- Bahwa saksi sudah pernah menanyakan kepada Tergugat I tentang sertifikat tanah yang saksi beli tersebut dan dikatakan oleh Tergugat I sertifikat belum keluar, karena sertifikatnya masih globar yang menunggu pemecahan ;
- Bahwa saksi membeli tanah milik dari PT Nuansa Bali Utara, karena Penggugat memperlihatkan pada saksi Surat Kuasa menjual dari Gunawan Priambodo ;
- Bahwa saksi tidak tahu Gunawan Priambodo sekarang ada dimana, tetapi saksi dengar kalau Gunawan Priambodo sekarang ada ditahan oleh Polisi;
- Bahwa saksi mendengar kalau Marhendro Anton Inggriyono (Penggugat) juga pernah ditahan di Polisi ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat juga membeli tanah pada Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat pengikatan jual beli atas tanah yang saksi beli tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I terhadap tanah yang saksi beli tersebut ;
- Bahwa jual beli tanah yang saksi beli tersebut, Gunawan Priambodo (Tergugat I) sebagai apa, saksi tidak tahu ;
- Bahwa secara fisik saksi telah menguasai tanah yang saksi beli tersebut, karena saksi telah membuat tembok pembatas ditanah tersebut ;
- Bahwa waktu saksi membuat tembok pembatas, tidak ada orang yang keberatan ;
- Bahwa Penggugat sampai sekarang belum ada mengembalikan uang milik saksi yang saksi berikan untuk membayar tanah yang saksi beli tersebut ;

Hal 68 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa waktu saksi ke kantornya Notaris Trisna Rosilawati adalah untuk membuat pengikatan jual beli ;
- Bahwa saksi sampai sekarang belum ada menerima sertifikat atas tanah yang saksi beli tersebut ;

Atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk mendukung dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- 1 Foto copy Pernyataan dan Perjanjian tertanggal 09 Pebruari 2013, antara Tuan Gunawan Priambodo dengan Tuan marhendro Anton Inggriyono, bukti T.1. ;
- 2 Foto copy Surat pemesanan tanah No. Paradise/9B-9H/02/2013, tertanggal 08 Pebruari 2013, bukti T.2. ;
- 3 Foto copy Surat perincian pembayaran dari Mahendro Anton kepada Gunawan Priambodo, bukti T.3. ;
- 4 Foto copy Surat Penunjukan Excusive Agent Projeck Bangsing Pecatu Resort, tertanggal 2 Maret 2012, bukti T.4. ;
- 5 Foto copy Cek Bank Permata dari Sari Yanto senilai Rp. 1.137,025.000,00 Nomor 982676, tertanggal 4 Mei 2016, bukti T.5. ;

Foto copy surat-surat bukti dari Tergugat I tersebut diatas, telah diberi meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti T.2. dan T.3. diajukan dari print out ;

Menimbang, bahwa atas bukti surat tersebut, para pihak menyatakan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan seorang saksi yang memberikan keterangan tidak ddibawah sumpah, karena masih ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Saksi : LUH PUTU SUGIARTINI :**

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I pada PT Bansing Properti ;
- Bahwa saksi bekerja di Bangsing Properti sejak tahun 2012 dimana Direktur dari PT Bangsing Properti adalah Gunawa Priambodo ;
- Bahwa saksi bekerja di PT Bangsing properti menerima upah dari Gunawan Priambodo sebagai Direktornya ;
- Bahwa benar surat bukti T.I.4. tersebut adalah berupa surat perjanjian tersebut ;

Hal 69 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Bahwa benar Penggugat pernah membayar dalam jual beli tanah kepada Tergugat I, tetapi pembayaran tersebut belum lunas ;
- Bahwa Tergugat I selain jual beli tanah di PT Banding Properti, masih ada lagi jual beli tanah di properti yang lain ;
- Bahwa Tergugat I selain jual beli properti di PT Basing Properti yang berlokasi di daerah Pecatu, juga ada jual beli properti di PT Nuansa Bali Utama yang berlokasi di daerah Kelurahan Benoa ;

Atas keterangan saksi Tergugat I tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat II didalam persidangan menyatakan tidak mengajukan bukti surat ataupun saksi-saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk mendukung dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Perikatan Jual Beli Nomor 30 tertanggal 20 November 2012, dari Putu Trisna Rosilawati, Notaris di Kabupaten Badung, bukti TT.I.1. ;
2. Foto copy Kuasa untuk Menjual Nomor 31, tertanggal 20 November 2012, dari Putu Trisna Rosilawati, Notaris di Kabupaten Badung, bukti TT.I.2. ;
3. Foto copy Pembatalan Nomor 05, tertanggal 04 Juli 2014, dari Putu Trisna Rosilawati, Notaris di Kabupaten Badung, bukti TT.I.3. ;
4. Foto copy Pencabutan Kuasa Nomor 06, tertanggal 04 Juli 2014, dari Putu Trisna Rosilawati, Notaris di Kabupaten Badung, bukti TT.I.4. ;

Foto copy surat-surat bukti dari Turut Tergugat I tersebut diatas, telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan surat bukti maupun saksi-saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk mendukung dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Pelepasan Hak Penguasaan Nomor 19, tertanggal 13 Agustus 2016, dari Triska Damayanti,SH. Notaris di Badung, bukti TT.III.1.;

Hal 70 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7026, Surat Ukur No. 1484/Benoa/20214 tertanggal 10 Juli 2014, bukti TT.III.2. ;

3. Foto copy Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli, Nomor 28. tertanggal 13 Agustus 2016, dari Triska Damayanti, Notaris di Badung, bukti TT.III.3. ;

4. Foto copy Sertifikat Hak Milik, Nomor 18720, Surat Ukur No. 15503/Benoa/2014 tertanggal 09 Oktober 2014, bukti TT.III.4. ;

Foto copy surat-surat bukti dari Turut Tergugat III tersebut diatas, telah diberi meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat Intervensi bantahannya, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor 28, tertanggal 13 Agustus 2016 dari Triska Damayanti,SH., Notaris di Kabupaten Badung, bukti P.Int.1. ;

2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT. Nuansa Bali Utama, bukti P.Int.2.a. ;

3. Foto copy Akta Pelapasan Hak Penguasaan Nomor 19, tertanggal 13 Agustus 2016, dari Triska Damayanti,SH. Notaris di Kabupaten Badung, bukti P.Int.2.b. ;

4. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor 30 tertanggal 20 November 2012, dari Putu Trisna Rosilawati,SH. Notaris di Kabupaten Badung, bukti P.Int.3a.. ;

5. Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 31 tertanggal 20 November 2012, dari Putu Triska Rosilawati,SH. Notaris di Kabupaten Badung, bukti P.Int.3.b. ;

6. Foto copy Print Out harga sewa kamar per malam di Paradise Loft Villas, bukti P.Int.4. ;

7. Foto copy Perjanjian Pinjam meminjam tertanggal 31 Maret 2016, antara Sari Yanto dengan Sari Wardana, bukti P.Int.5. ;

Hal 71 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.28, tertanggal 07 Januari 2017, bukti P.Int.6.a. ;
9. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.46, tertanggal 16 Januari 2017, bukti P.Int.6.b. ;
10. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.28, tertanggal 20 Januari 2017, bukti P.Int.6.c. ;
11. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.50, tertanggal 01 Februari 2017, bukti P.Int.6.e. ;
12. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.28, tertanggal 08 Februari 2017, bukti P.Int.6.f. ;
13. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.91, tertanggal 16 Februari 2017, bukti P.Int.6.g. ;
14. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.51, tertanggal 24 Februari 2017, bukti P.Int.6.h. ;
15. Foto copy pembayaran Premium pada SPBU 54.801.51, tertanggal 26 Maret 2017, bukti P.Int.6.i. ;
16. Foto copy Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/Pdt/1991, tertanggal 30 Januari 1996, bukti P.Int.7. ;
17. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 18720/Kelurahan Benoa tertanggal 08 Januari 2015, Surat Ukur Nomor 15503/Benoa/2014, tertanggal 09 Desember 2014, bukti P.Int.8. ;

Foto copy surat-surat bukti dari Penggugat Intervensi tersebut diatas, telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti P.Int.2a. sampai dengan P.Int.6.i. diajukan foto copy dari foto copy dan P.Int.7 diajukan dari print out ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi menyatakan bahwa tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini ;

Hal 72 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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 Majelis Hakim pada tanggal 28 April 2017 telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian didalam putusan ini, maka segala hal ikhwal yang termuat didalam Berita Acara Persidangan ini haruslah dianggap termuat dan turut dipertimbangkan didalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 19 Juni 2017, kecuali Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulannya dan para pihak tidak ada mengajukan sesuatu hal lagi, kecuali memohon putusan ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

DALAM PERKARA POKOK

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, juga mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (eksepsi huruf A dan C);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I menyatakan bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menyatakan pihak Tergugat I telah terikat dengan Penggugat berdasarkan surat pemesanan tanah No. Paradise / 9B – 9H / 02 / 2013 tanggal 08 Februari 2013, tentang pernyataan pemesanan tanah kavling paradise loft villas di Jalan Nuansa Timur adalah sangat tidak jelas, karena Tergugat I merasa tidak pernah membuat perjanjian dengan Penggugat; Selain itu, munculnya nama Shanty Rahardjo yang membuat surat pemesanan berbeda dengan objek sengketa, sehingga membuat ketidakjelasan maksud Penggugat; Bahwa Tergugat I juga menyatakan adanya ketidakjelasan dan kekaburan atas perhitungan yang dinyatakan Penggugat, dimana Penggugat mengakumulasi bahwa jumlah unit yang dipesan secara keseluruhan adalah 20 Unit kavling, total luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah), namun kemudian Penggugat menyatakan bahwa Penggugat sudah membayar lunas senilai Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Padahal jika mengikuti perhitungan Penggugat tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp 17.288.453.500,- (Tujuh Belas

Hal 73 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah); Sehingga hal-hal tersebut membuktikan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat membantah dalam repliknya dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas dan tidak kabur; Terhadap bantahan tersebut, Tergugat I bertetap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa terkait masalah dalil gugatan atau disebut pula posita atau *fundamentum Petendi*, ada syarat yang harus dipenuhi agar tidak menimbulkan rumusan gugatan yang kabur (*obscuur libel*), yaitu :

1) Dasar hukum (*Rechtelijke Grond*)

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek gugatan yang disengketakan, dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;

2) Dasar fakta (*Feitelijke Grond*)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan diatas, posita dianggap terhindar dari cacat *obscuur libel* adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi bahwa Tergugat I merasa tidak pernah membuat perjanjian dengan Penggugat terkait adanya surat pemesanan kavling tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa tentunya hal tersebut harus dibuktikan dengan alat-alat bukti dan tidak dapat dipertimbangkan dalam ranah eksepsi; Demikian pula dengan eksepsi gugatan tidak jelas mengenai akta kuasa menjual yang didalilkan sebagai dasar pembayaran dan kepemilikan oleh Penggugat, dimana Majelis Hakim berpendapat hal-hal tersebut masih perlu pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majellis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, dimana pada mulanya Penggugat mendalilkan Tergugat I telah terikat dengan Penggugat berdasarkan surat pemesanan tanah No. Paradise / 9B – 9H / 02 / 2013 tanggal 08 Februari 2013, kemudian Penggugat

Hal 74 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

mendalilkan lagi bahwa istrinya yaitu Shanty Rahardjo telah pula membuat Perikatan lain dengan Tergugat I berupa Surat Pemesanan tanah No. Paradise / 9A / 12 / 2012; Dari dalil Penggugat tersebut, terdapat ketidakjelasan apakah kedua perikatan yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, saling berhubungan, mengingat yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara *aquo* hanyalah Penggugat seorang diri, tanpa menyertakan Shanti Rahardjo yang disebutkan oleh Penggugat juga membuat perikatan pemesanan kavlingan tanah dengan Tergugat I dengan objek yang berbeda yang kemudian digabungkan oleh Penggugat sebagai kavlingan tanah yang dibeli Penggugat dan masuk dalam petitum yang dituntut Penggugat sebagai haknya; Sementara jika dihubungkan dengan hukum perjanjian, kedua perbuatan hukum tersebut adalah dua hal yang berbeda karena dilakukan oleh subyek hukum berbeda dengan objek yang berbeda pula; Sehingga Majelis Hakim berpendapat dasar hukum yang digunakan dalam gugatan tidak jelas yang mengakibatkan terdapat kekaburan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat; Hal mana dinyatakan pula oleh yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa oleh karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan hukum dari gugatannya maka gugatan dinyatakan kabur;

Menimbang, bahwa kekaburan dalam gugatan Penggugat juga terlihat dari dasar fakta gugatan yaitu dalam penyebutan jumlah kavlingan tanah dan penghitungan pelunasan atas harga tanah kavling Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali, dimana Penggugat awalnya menyatakan membeli 7 ( tujuh ) kavling unit 9 B s/d 9 H, lalu Shanti Rahardjo membeli 1 kavling nomor 9A, kemudian Penggugat menyatakan membeli 12 kavling lagi hingga mengakumulasikan bahwa jumlah unit yang dipesan secara keseluruhan adalah 20 Unit kavling, dengan total luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah). Bahwa Penggugat sudah membayar lunas semua kavling tersebut senilai Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci 12 kavling tanah, selain unit 9A, 9B s/d 9H, yang dibelinya tersebut yang mana saja, sementara di awal gugatan, Penggugat menyebut kavlingan tersebut terdapat nomornya; Hal ini tentunya membuat dalil Penggugat sangat tidak jelas, termasuk luas masing-masing kavlingan yang tidak disebutkan oleh Penggugat dan hanya menyatakan luas tanah kavlingan seluruhnya kurang lebih 2.962 M2; Padahal semestinya Penggugat mengetahui secara pasti luas

Hal 75 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

dari tanah kavling yang dibelinya berdasarkan surat pemesanan yang dinyatakan oleh Penggugat adalah dasar perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I; Sehingga gugatan Penggugat dikategorikan kabur sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 yang menyatakan jika objek sengketa tidak diterangkan dengan jelas, maka gugatan dinyatakan *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perhitungan pelunasan tanah kavling yang didalilkan Penggugat yaitu luas kurang lebih 2.962 M2 dengan harga per are adalah Rp 583.675.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) adalah senilai Rp 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)., sementara jika mengikuti perhitungan Penggugat tersebut, maka jumlah yang benar seharusnya adalah Rp 17.288.453.500,- (Tujuh Belas Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Empat Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah); Adanya kesalahan perhitungan pelunasan tersebut tentunya berakibat pada tidak jelasnya gugatan karena Penggugat dalam petitumnya juga menuntut ganti rugi sejumlah yang sudah dilunasinya tersebut; Bahwa secara formalitas, adanya kesalahan penghitungan dengan selisih yang cukup besar tersebut tidak dapat dibenarkan karena Penggugat berkewajiban untuk memberikan dasar fakta dan dasar hukum yang bersesuaian dan beralasan dalam gugatannya, agar tidak menimbulkan keraguan, perbedaan persepsi maupun kekaburan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara maupun pihak lain yang berkepentingan dalam membela haknya, sebab surat gugatan adalah dasar dalam pemeriksaan suatu perkara perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka eksepsi gugatan kabur sangat beralasan hukum untuk dikabulkan;

## 2. Eksepsi Surat Kuasa mutlak adalah batal demi hukum (eksepsi huruf B);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut bukanlah ranah eksepsi untuk mempertimbangkannya sebab memerlukan pembuktian lebih lanjut, dengan demikian eksepsi ini ditolak;

## Eksepsi Tergugat II:

### 1. Eksepsi *error in persona (plurium litis consortium)*;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan dalam eksepsinya bahwa gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya yang digugat adalah PT Nuansa Bali Utama sebagai pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan no. 7062/Kel Benoa, dan bukannya Tergugat II baik selaku pribadi maupun komisaris PT Nuansa Bali Utama;

Hal 76 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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 eksepsi tersebut dibantah oleh Penggugat dan selanjutnya Tergugat II juga bertetap dengan eksepsinya;

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

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Eksepsi Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat karena Turut Tergugat I hanya mengenal GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat I) dan PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat II) dalam hal pengikatan jual beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012, kuasa menjual Nomor : 31 tanggal 20 Nopember 2012, Akta Pembatalan Nomor : 05 tanggal 4 Juli 2014 dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor : 06 tanggal 4 Juli 2014 atas objek berupa sebagian dari sebidang tanah seluas 4.179 M2 dari luas keseluruhan 6.063 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; Dimana semua perikatan tersebut tidak ada kaitannya dengan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi tersebut dan selanjutnya Turut Tergugat I juga bertetap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim kemudian mencermati dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan hukum menjual dan menerima pembayaran pelunasan

Hal 77 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA tersebut atas persetujuan dari Komisaris Utama dari PT. NUANSA BALI UTAMA yakni : Putu Agus Suradnyana ( Tergugat II ) sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 20 Nopember 2012 No. 30, yang dibuat pada Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa setelah dicermati bukti dari Turut Tergugat I, ternyata ada perbedaan objek dalam uraian Penggugat diatas, dimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Nopember 2012 No. 30 (bukti TT.I-1) adalah pengikatan atas tanah seluas 4.179 M2 dari luas keseluruhan 6.063 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung antara PT. NUANSA BALI UTAMA yang diwakili oleh Insinyur I Wayan Suantra selaku Direktur setelah mendapat persetujuan dari Komisaris Putu Agus Suradnyana (Tergugat II) sebagai pihak pertama/penjual dengan Gunawan Priambodo (Tergugat I) sebagai pihak kedua/pembeli, dimana perikatan tersebut tidak ada hubungannya dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa, Surat Ukur tertanggal 10 Juli 2014 No. 14843/Benoa/2014, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; Dengan adanya fakta tersebut, maka terdapat kekaburan fakta dalam uraian posita gugatan dan kesalahan menarik pihak oleh Penggugat; Dengan demikian eksepsi ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan tidak jelas, dan eksepsi *error in persona* dikabulkan ;

## DALAM POKOK PERKARA;

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

Menimbang, bahwa sehubungan dengan petitum mengenai beban untuk membayar biaya perkara, akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan Dalam Perkara Intervensi

## DALAM PERKARA INTERVENSI

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara intervensi ini, Penggugat asal menjadi Tergugat I Intervensi, Tergugat I asal menjadi Tergugat II

Hal 78 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Intervensi, Tergugat II asal menjadi Tergugat III Intervensi, Turut Tergugat I asal menjadi Turut Tergugat I Intervensi, Turut Tergugat II asal menjadi Turut Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat III asal menjadi Turut Tergugat III Intervensi;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi, Tergugat I Intervensi, dan Turut Tergugat I Intervensi selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, juga mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I Intervensi dan Turut Tergugat I Intervensi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I Intervensi:

### 1. Eksepsi gugatan *obscuur libel*

Menimbang, bahwa Tergugat I Intervensi menyatakan bahwa gugatan Penggugat Intervensi kabur karena tidak menyebutkan secara jelas dan tegas batas-batas dari tanah seluas 1.746 M2 maupun yang sebagian alas haknya yaitu seluas 1.342 M2 tersebut, sehingga menjadi tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang diklaim yang telah dibelinya tersebut apakah sama ataukah tidak sama dengan obyek sengketa dalam gugatan Penggugat Asal/Tergugat I Intervensi ;

Menimbang, bahwa eksepsi ini dibantah oleh Penggugat Intervensi, dan Tergugat I Intervensi bertatap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa jika dicermati, Penggugat Intervensi dalam positanya mendalilkan Penggugat Intervensi telah membeli tanah seluas 1.746 m2 dari Tergugat II Intervensi seharga Rp. 3.500.000.000,-. Dari keseluruhan tanah yang Penggugat Intervensi beli berdasarkan Akta jual beli No. 28, sebagian tanahnya, yaitu seluas 1.342 m2 alas haknya adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa lebih lanjut disebutkan dalam Akta No. 28 dan lampiran gambar yang berisi denah tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi dari Tergugat II Intervensi, menyatakan :

*"Sebagian tanah seluas 1.343 m2 (kurang lebih seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) dari luas keseluruhan 5.455 m2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) bagian mana ditunjukkan dengan arsiran pada gambar yang ditandatangani oleh para pihak, bermaterai cukup, tertanggal 26-4-2016(dua puluh enam April tahun dua ribu enam*

Hal 79 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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)



*belas) dilekatkan pada aseli sah akta ini, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:7062/Kelurahan Benoa, seluas 5.455 m2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi)..."*

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

Eksepsi Turut Tergugat I Intervensi :

1. Eksepsi Turut Tergugat I Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Intervensi mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Turut Tergugat I Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi karena Turut Tergugat II Intervensi hanya mengenal GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat I Intervensi) dan PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat III Intervensi) dalam hal pengikatan jual beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012, kuasa menjual Nomor : 31 tanggal 20 Nopember 2012, Akta Pembatalan Nomor : 05 tanggal 4 Juli 2014 dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor : 06 tanggal 4 Juli 2014 atas objek berupa sebagian dari sebidang tanah seluas 4.179 M2 dari luas keseluruhan 6.063 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; Dimana semua perikatan tersebut tidak ada kaitannya dengan Penggugat Intervensi, sehingga gugatan Penggugat Intervensi *error in persona*;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi membantah eksepsi tersebut dan selanjutnya Turut Tergugat I Intervensi juga bertetap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa jika dicermati posita gugatan Penggugat Intervensi, memang tidak disebutkan peran dari Turut Tergugat I Intervensi, namun dalam petitum gugatan disebutkan bahwa penarikan Turut Tergugat I Intervensi sebagai pihak adalah agar tunduk terhadap putusan perkara aquo; Terlebih dalam perkara pokok atau asal, Turut Tergugat I Intervensi telah ditarik sebagai pihak, sehingga secara otomatis masuk juga sebagai pihak dalam perkara intervensi; Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini tidak dapat dikabulkan;

*Hal 80 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka semua eksepsi yang diajukan Tergugat I Intervensi dan Turut Tergugat I Intervensi ditolak, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dalam pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Intervensi adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan di Dalam Perkara Pokok tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam mempertimbangkan Perkara Intervensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi mendalilkan bahwa Penggugat Intervensi telah membeli tanah seluas 1.746 m<sup>2</sup> dari Tergugat II Intervensi seharga Rp. 3.500.000.000,- berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung (Turut Tergugat III Intervensi); Bahwa dari keseluruhan tanah yang Penggugat Intervensi beli berdasarkan Akta No. 28, sebagian tanahnya, yaitu seluas 1.342 m<sup>2</sup> alas haknya adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali; Bahwa sebelum membeli Penggugat Intervensi telah mengecek ke kantor pertanahan dan tanah tersebut dinyatakan tidak dalam sengketa, demikian pula jaminan dari Tergugat II Intervensi, sehingga Penggugat Intervensi adalah pembeli yang beretikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat Intervensi, Tergugat I Intervensi membantahnya dengan menyatakan bahwa Penggugat Intervensi bukanlah pembeli beretikad baik karena telah membeli tanah yang sebelumnya telah dibeli oleh Tergugat I Intervensi dan Penggugat Intervensi telah bersikap tidak hati-hati dan ceroboh membeli obyek sengketa dengan harga murah jauh di bawah harga pasar;

Menimbang, bahwa sementara Tergugat II Intervensi dalam jawabannya pada pokoknya membenarkan dalil gugatan Intervensi dengan menyatakan memang benar telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat II Intervensi atas tanah seluas 1.746 m<sup>2</sup> seharga Rp. 3.500.000.000,- berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung (Turut Tergugat III Intervensi); Dimana dari keseluruhan tanah yang Penggugat Intervensi beli berdasarkan Akta No. 28, sebagian

Hal 81 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanahnya, yaitu seluas 1.342 m<sup>2</sup> alas haknya adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali; Sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1925 KUHPdata / Pasal 311 RBg maka terhadap dalil-dalil Penggugat Intervensi yang dibenarkan oleh Tergugat Intervensi II berakibat hal tersebut menjadi bukti yang sempurna bagi Penggugat Intervensi akan kebenaran dalil-dalilnya ;

Menimbang, bahwa sementara Tergugat III Intervensi menyatakan tidak mengetahui tentang jual beli antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat II Intervensi, sebab hubungan tergugat III Intervensi hanyalah dengan Tergugat II Intervensi saat jual beli atas SHGB no. 7062/Kel Benoa tersebut; Hal senada juga dinyatakan oleh Turut Tergugat I Intervensi yang menyatakan Turut Tergugat I Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi karena Turut Tergugat I Intervensi hanya mengenal GUNAWAN PRIAMBODO (Tergugat II Intervensi) dan PUTU AGUS SURADNYANA (Tergugat III Intervensi) dalam hal pengikatan jual beli Nomor : 30 tanggal 20 Nopember 2012, kuasa menjual Nomor : 31 tanggal 20 Nopember 2012, Akta Pembatalan Nomor : 05 tanggal 4 Juli 2014 dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor : 06 tanggal 4 Juli 2014 atas objek berupa sebagian dari sebidang tanah seluas 4.179 M<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 6.063 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6237/Kelurahan Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;

Menimbang, bahwa dari gugatan intervensi dan jawaban Para Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat Intervensi, selanjutnya dapat diformulasikan dalam perkara intervensi ini yang harus dipertimbangkan adalah apakah Penggugat Intervensi merupakan pembeli beretikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

Hal 82 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam [Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012](#). Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”*
- *“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.*

*Hal 83 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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 dari bukti Penggugat Intervensi yaitu bukti P.Int.1. berupa Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor 28, tertanggal 13 Agustus 2016 dari Triska Damayanti,SH., Notaris di Kabupaten Badung, disebutkan bahwa pada tanggal 13 Agustus 2016 telah ditandatangani Akta Perjanjian/Ikatan Jual beli dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung (Turut Tergugat III Intervensi) antara Tergugat II Intervensi selaku Penjual dengan Penggugat Intervensi selaku pembeli. Bahwa dalam Akta No. 28 tersebut, Penggugat Intervensi telah membeli tanah seluas 1.746 m2 dari Tergugat II Intervensi seharga Rp. 3.500.000.000,-. Dari keseluruhan tanah yang Penggugat Intervensi beli berdasarkan Akta No. 28, sebagian tanahnya, yaitu seluas 1.342 m2 alas haknya adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Kelurahan Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berikut dijelaskan pula mengenai posisi, batas dan luasnya sebagaimana telah diuraikan dalam Akta No. 28 dan lampiran gambar yang berisi denah tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi dari Tergugat II Intervensi, dimana disebutkan bahwa:

*"Sebagian tanah seluas 1.343 m2 (kurang lebih seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) dari luas keseluruhan 5.455 m2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) bagian mana ditunjukkan dengan arsiran pada gambar yang ditandatangani oleh para pihak, bermaterai cukup, tertanggal 26-4-2016(dua puluh enam April tahun dua ribu enam belas) dilekatkan pada aseli sah akta ini, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:7062/Kelurahan Benoa, seluas 5.455 m2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi)..."*

Menimbang, bahwa dalam Akta No. 28, Tergugat II Intervensi telah menjamin kepada Penggugat intervensi bahwa obyek jual beli, merupakan milik Tergugat II Intervensi dan tidak dijanjikan untuk diberikan/dikuasai oleh pihak lain, hal tersebut diatur dalam Pasal 1 dari Akta No. 28, yaitu:

*"Pihak Pertama menjamin bahwa apa yang diperjualbelikan tersebut benar-benar adalah hak/milikinya, tidak dalam keadaan sengketa, bebas dari sitaan, bebas dari pertanggungan hutang, tidak diberati dengan beban-beban lainnya dalam bentuk apapun serta tidak dijanjikan untuk diberikan/dikuasai pihak lain."*

Menimbang, bahwa dari bukti Akta Pelepasan Hak Penguasaan Nomor 19, tertanggal 13 Agustus 2016, dari Triska Damayanti,SH. Notaris di Kabupaten Badung antara PT Nusa Bali Utama dengan Tergugat II Intervensi (bukti P.Int.2.b identik bukti T.T.III-1), yaitu pelepasan dan pengalihan serta

Hal 84 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

penyerahan hak atas Hak Guna Bangunan No.7062 yang dimiliki oleh PT Nuansa Bali Utama kepada Tergugat II Intervensi; Sehingga dengan adanya pelepasan hak tersebut membuktikan tanah dengan sertifikat hak guna bangunan No.7062 telah beralih kepemilikannya dari PT Nuansa Indah kepada Tergugat II Intervensi; Hal ini dikuatkan dengan pengakuan dari Tergugat III Intervensi yang menyatakan bahwa kepemilikan tanah dalam hak guna bangunan No.7062 telah beralih dari PT Nuansa Bali Utama kepada Tergugat II Intervensi, sehingga Tergugat III Intervensi tidak tahu menahu lagi tentang penjualan tanah dalam Sertifikat hak guna bangunan No.7062 tersebut kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa Tergugat II Intervensi mengakui dalil Penggugat Intervensi terkait adanya Akta No. 28, dan adanya pembayaran atas tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana bukti T-5, .sehingga hal ini merupakan bukti sempurna atas dalil-dalil Penggugat Intervensi; Demikian pula terhadap bukti surat Tergugat II Intervensi dapat digunakan memperkuat dalil Penggugat Intervensi, kecuali saksi Luh Putu Sugiartini yang diajukan Tergugat II Intervensi sebab saksi tersebut tidak disumpah sehingga secara formalitas tidak memiliki kekuatan pembuktian, sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dengan dihubungkan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 dan [Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012](#), maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat Intervensi telah melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu pembelian tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai bukti akta perjanjian ikatan jual beli No. 28 tanggal 13 Agustus 2016 (P.Int.1 identik T.T.III-3), dimana perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHperdata; Selanjutnya Penggugat Intervensi juga telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan yaitu adanya akta pelepasan hak No. 19 tanggal 13 Agustus 2016 (bukti P.Int.2.b identik bukti T.T.III-1) yang membuktikan tanah dalam sertifikat hak guna bangunan No.7062 adalah milik dari Tergugat II Intervensi. Bahwa Penggugat Intervensi telah melakukan pengecekan ke BPN yang menyatakan Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, jaminan/hak tanggungan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dirinya merupakan pembeli beretikad baik sehingga patut mendapat perlindungan hukum, sebagaimana

Hal 85 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa pembeli yang beretikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa sementara terhadap bantahan Tergugat I Intervensi, yang menyatakan bahwa Penggugat Intervensi bukanlah pembeli beretikad baik karena membeli tanah milik Tergugat I Intervensi dengan harga yang sangat murah; Bahwa Tergugat I Intervensi menyatakan dasar kepemilikannya adalah kuasa menjual (bukti P-1), namun hal tersebut dibantah oleh Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat I Intervensi selaku notaries yang membuat kuasa menjual, karena kuasa menjual tersebut dibuat hanya untuk memudahkan Tergugat I Intervensi melakukan penjualan atas kavling tanah yang terdapat dalam Sertifikat hak guna bangunan No. 7062/Benoa dan bukan sebagai bukti telah adanya peralihan hak atau jual beli antara tergugat I Intervensi dengan Tergugat II Intervensi ; Selanjutnya atas bukti adanya pembayaran kavling tanah di Paradise Loft yang mana merupakan bagian tanah dalam sertifikat hak guna bangunan no 7062/ Benoa yaitu P-4 sampai P-15 adalah pembayaran atas kavling yang berbeda-beda, sehingga tidak jelas pembayaran tersebut sudah selesai atau belum untuk membuktikan bahwa Tergugat I Intervensi telah membayar lunas semua 20 kavling tanah yang didalilkan telah dibelinya tersebut; Sementara bukti P-19 sampai P-62 adalah tanda pembayaran atas tanah yang berbeda lagi dari tanah yang disengketakan, sehingga tidak ada relevansinya dengan perkara *aquo* dan menimbulkan kerancuan bukti; Demikian pula dengan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I Intervensi yaitu Petrus Roy Raharyo Dan Kurnia Sutantyo, tidak ada yang mengetahui tentang perikatan antara Tergugat I Intervensi dengan Tergugat II Intervensi, karena kedua saksi Tergugat I Intervensi hanya merupakan pembeli tanah milik Tergugat II Intervensi yang dibeli melalui perantara Tergugat I Intervensi ; Dengan demikian dari bukti-bukti Tergugat I Intervensi tersebut, tidak ada yang mendukung dalilnya bahwa Tergugat I Intervensi merupakan pemilik dari tanah kavling yang terdapat dalam Sertifikat hak Guna Bangunan No 7062/benoa dan Penggugat Intervensi merupakan pembeli yang beretikad buruk, oleh karenanya dalil Penggugat Intervensi sebagaimana telah dipertimbangkan diatas tidak terbantahkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dirinya adalah pembeli beretikad baik dan Pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari sertifikat hak guna bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran yang terdapat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H.,

Hal 86 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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

Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, maka petitum gugatan intervensi nomor 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi dari dikabulkannya petitum nomor 6, maka Tergugat I Intervensi dan Tergugat II Intervensi ataupun pihak lain yang mendapat hak dari padanya, wajib untuk menyerahkan tanah seluas 1.342 M2, yang merupakan bagian dari SHGB No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama, sesuai dengan gambar lampiran dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Intervensi, dengan demikian petitum nomor 7 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karenan tuntutan penyerahan tanah sebagaimana petitum nomor 7 diatas telah dikabulkan, maka untuk ganti rugi atas biaya dan ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan, pinjaman investor maupun kehilangan keuntungan yang didalilkan Penggugat Intervensi, menurut Majelis Hakim sangat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan. Selain itu semua biaya, pinjaman dan ongkos yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Intervensi dalam pengurusan objek tanah yang dibelinya maupun dalam pengurusan perkara *aquo*, merupakan resiko bisnis yang harus dihadapi dan ditanggung oleh Penggugat Intervensi selaku pelaku bisnis dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain, sehingga petitum nomor 8 ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dwangsom, Pasal 606a Rv. yang mengatur bahwa, *"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."*

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara *aquo*, Tergugat I Intervensi dan Tergugat II intervensi diperintahkan untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat Intervensi, namun Majelis Hakim memandang tidak ada urgensinya untuk menetapkan dwangsom kepada Para Tergugat intervensi karena dwangsom dimaksudkan untuk memberikan tekanan psikis kepada pihak Tergugat agar yang bersangkutan melaksanakan putusan hakim secara sukarela, namun apabila pihak Tergugat tidak mau melaksanakannya, maka dapat dilakukan upaya paksa berupa sita eksekusi; Dengan demikian petitum nomor 9 ditolak;

Hal 87 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/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 terhadap petitum nomor 10, oleh karena Tergugat III Intervensi, dan Para Turut Tergugat Intervensi juga digugat sekedar untuk tunduk dengan putusan ini dan memang memiliki keterkaitan, maka petitum nomor 10 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan serta merta meskipun ada verset, banding atau kasasi, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, terhadap permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus memenuhi ketentuan dalam pasal 191 ayat (1) Rbg, sedangkan dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim tidak ada alasan yang kuat sesuai dengan pasal 191 ayat (1) Rbg untuk mengabulkan permohonan tersebut, selain itu putusan serta merta sifatnya sangat eksepsional, oleh karena petitum nomor 11 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 1, sebagaimana telah disebutkan dalam putusan sela, dimana tuntutan Penggugat Intervensi agar dimasukkan sebagai pihak dalam perkara aquo telah dikabulkan, maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 dan nomor 5, oleh karena gugatan Penggugat asal / Tergugat I Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka belumlah dapat diketahui apakah Akta Kuasa Menjual No. 3, tanggal 4 September 2014 tersebut batal atau tidak, sehingga petitum nomor 3 dan 5 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 tentang sita jaminan, oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak ada meletakkan sita jaminan, maka petitum nomor 4 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebahagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Penggugat Intervensi maupun bukti-bukti Tergugat Intervensi dan Para Tergugat Intervensi yang tidak di pertimbangkan secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam semua uraian pertimbangan tersebut diatas ;

### DALAM PERKARA POKOK DAN PERKARA INTERVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Asal / Tergugat I Intervensi dalam perkara pokok dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan Penggugat Intervensi dikabulkan sebagian, maka pihak Penggugat asal / Tergugat I Intervensi, Tergugat I asal / Tergugat II Intervensi, adalah sebagai pihak yang dikalahkan, karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 193 RBg,

Hal 88 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, ketentuan dalam KUHPdata, ketentuan dalam Rbg dan ketentuan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

DALAM PERKARA POKOK

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Hal 89 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



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

S.H., Notaris & PPAT di Kabupaten Badung, dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Intervensi, tanpa gangguan pihak ketiga, bilamana perlu dengan bantuan alat negara.

5. Menghukum Tergugat III Intervensi, dan Para Turut Tergugat Intervensi untuk mematuhi putusan ini;

6. Menolak gugatan Penggugat intervensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM PERKARA POKOK DAN PERKARA INTERVENSI**

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

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : Rabu tanggal 19 Juli 2017, oleh kami : **Made Sukereni, SH.,MH.** sebagai Hakim Ketua, **Sutrisno,SH.MH.** dan **Gde Ginarsa,SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk Umum pada hari : **SELASA, TANGGAL 25 JULI 2017**, oleh Hakim Ketua tersebut, dihadiri hakim-hakim Anggota, dengan dibantu **Ketut Suwastika,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat Asal / Tergugat I Intervensi, Kuasa Tergugat I Asal / Tergugat II Intervensi, Kuasa Tergugat II Asal /Tergugat III Intervensi, Kuasa Turut Tergugat I Asal / Turut Tergugat I Intervensi, Kuasa Turut Tergugat II Asal / Turut Tergugat II Intervensi, Kuasa Penggugat Intervensi , tanpa hadirnya Kuasa Turut Terggugat III Asal / Turut Tergugat III Intervensi ;

Hakim Anggota ;

Hakim Ketua ;

t.t.d.

t.t.d.

**Sutrisno,SH.MH**

**Made Sukereni,SH.,MH**

t.t.d.

**Gde Ginarsa,SH.**

Panitera Pengganti ;

t.t.d.

**Ketut Suwastika,SH.**

**Perincian biaya :**

Hal 90 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.	Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses.....	Rp.	50.000,00
3.	Panggilan.....	Rp.	1.700.000,00
4.	PNBP.....	Rp.	30.000,00
5.	Pemeriksaan setempat.....	Rp.	600.000,00
4.	Redaksi .....	Rp.	5.000,00
5.	Meterai.....	Rp.	6.000,00
J u m l a h .....			Rp. 2.421.000,00

Catatan :

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 25 Juli 2017, Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps. telah diberitahukan kepada Kuasa Turut Tergugat III pada tanggal 11 Agustus 2017 ;

Panitera Pengganti ;

**t.t.d.**

**Ketut Suwastika,SH.**

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada tanggal 4 Agustus 2017, Penggugat melalui Kuasanya Revlin Ranatika,SH. telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tertanggal 25 Juli 2017, Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps. ;

Panitera Pengganti ;

**t.t.d.**

**Ketut Suwastika,SH.**

Untuk turunan resmi ;  
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar ;

**Mustafa Djafar,SH.,MH.**

NIP. 19720411 199203 1 001.-

Hal 91 dari 90 halaman putusan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.