



**PUTUSAN**

**Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gianyar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I NYOMAN LEGAWA, Laki-laki, Umur : 72 Tahun, Agama : Hindu, Pekerjaan : Swasta, yang dalam hal ini selaku Kepala Lingkungan bertindak untuk dirinya sendiri dan mewakili untuk dan atas nama warga perumahan di Perumahan d'Gedong Kertalangu Residence, yang beralamat di Jalan Tirta Lembang Perumahan d'Gedong Kertalangu Residence Blok A No. 9, Banjar Kesiman Kertalangu Kaseiman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PANDU PRAPANCA LAGOSA, SH.MH, KOMANG ARTAWAN PUTRA, SH, I PUTU SUPARJA, SH, I MADE ALIT ARDIKA, SH, kesemuanya sama-sama Advokat dan Penasehat Hukum, yang beralamat Kantor di KANTOR HUKUM "PARISUDHA" Jln. Jaya Pangus No. 88x Peguyangan Denpasar Telp (0361) 463035 berdasarkan surat kuasa tertanggal 10 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. GEDONG AGUNG, Proerty Development, Jalan Pulau Moyo No. 66 Denpasar, Pedungan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, selaku Pihak : **TERGUGAT I** ;
2. NI KOMANG ADI AYU ARMIASIH, Perempuan, Umur : 53 Tahun, Agama : Hindu, Pekerjaan : swasta, bertempat tinggal di Jl. Pulau Moyo XI No. 9, Dusun Dukuh Pesirahan, Desa/Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar selaku Pihak : **TERGUGAT II** ;
3. I PUTU BAGUS HARTAWAN ADI TENAYA, Laki-laki, Umur : ± 24 Tahun, Agama : Hindu, Pekerjaan : swasta, bertempat tinggal di Jl. Pulau Moyo XI No. 9, Dusun Dukuh Pesirahan, Desa/Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar, selaku Pihak : **TERGUGAT III** ;
4. I KADEK BAGUS DARMAWAN ADI TENAYA, Laki-laki, umur : 20 Tahun, Agama : Hindu, Pekerjaan : swasta, bertempat tinggal di Jl. Pulau Moyo XI No. 9, Dusun Dukuh Pesirahan, Desa/Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar, selaku Pihak : **TERGUGAT IV** ;

Halaman 1 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan kuasa kepada I Made Dana,SH.,MH, I Nyoman Edi Irawan,S.Pd.,SH.,MH., sams-sama Advokad I MADE DANA,SH,MH & Partners Jl. Raya Sibangkaja No.53 Kecamatan Abiansema Kabupaten Badung, sebagaimana surat kuasa tertanggal 20 Maret 2020 yang selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

dan

1. **AGUS SATOTO, SH. M. Hum**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Gianyar, yang beralamat di Jalan Prof.Dr. Ida Bagus Mantra, Desa Ketewel,Kecamatan Sukawati, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GIANYAR**, yang beralamat di Jl. Sahadewa Komplek Civic Centre No. 7 Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gusti Ngurah Darma Arta,S.SiT.,MH, Anank Agung Istri Diah Mahadewi,SH.,MH., Aditya Widiawan,S.ST., dan Anak Agung Ayu Nadia Andina Putri, berdasarkan surat kuasa Nomor: 0754/Sku.51.04.MP.02.02/III/2020 tanggal 27 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Para pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 6 Maret 2020 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2020/PNGin., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Ketua Lingkungan yang bertindak untuk diri sendiri sebagai warga perumahan, dan juga mewakili Warga di Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence ;
2. Bahwa Tergugat I adalah merupakan Perusahaan Pengembang yang menyediakan tanah dan unit rumah di Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence, sedangkan Tergugat II sampai dengan Tergugat IV adalah ahli waris dari alm. I Ketut Gede Sukarata Tenaya yang semula mengaku sebagai pemilik kawasan dan memiliki beberapa sertifikat hak milik di atas jalan pada kawasan Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence ;
3. Bahwa dalam Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence yang dikembangkan sebagai kawasan Perumahan dengan sistem "one gate sistem" oleh Tergugat I, yang dalam brosur penawaran terdapat fasilitas jalan 6 (enam) meter, lahan kosong. Tetapi dalam fakta terdapat beberapa ruas

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan yang disertifikatkan dan lahan kosong tidak pernah disediakan sebagai fasilitas khusus, tetapi dalam kawasan d'Gedong Kerthalangu Residence terdapat satu unit lahan kosong yang patut diperuntukkan sebagai fasilitas khusus, yang secara keseluruhan obyek yang Penggugat gugat, yaitu

- a. Sebidang yang terletak di Batubulan/Tanah jalan Perumahan, Luas : 25m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor : 102879 atas nama : I Ketut Gede Sukarata Tanaya, dengan batas : utara : Dewa Ayu Yuniari, Timur : Tembok , Selatan : I Made Sudarma, Barat : Jalan ;
- b. Sebidang Tanah yang terletak di Batubulan/ jalan Perumahan, Luas : 25m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor : 12855 atas nama : I Ketut Gede Sukarata Tanaya, dengan batas : utara : I Made Nugraha Santoso, Timur : Tembok , Selatan : I Nyoman Yasa , Barat : Jalan ;
- c. Sebidang Tanah yang terletak di Batubulan/ jalan Perumahan, Luas : 25m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor : 12845 atas nama : I Ketut Gede Sukarata Tanaya, dengan batas : utara : Jalan, Timur : Dody Prasetyo Utomo , Selatan : Tanah Milik, Barat : Cokorda Istri Alit Widiastri ;
- d. Sebidang Tanah yang terletak di Batubulan, Luas : 100 m<sup>2</sup> Sertifikat Nomor : 12881 atas nama : I Kadek Bagus Darmawan Adi Tanaya, Ni Komang Adi Ayu Armiasih, I Putu Bagus Hartawan Adi Tanaya. dengan batas : utara : Jelinjingan , Timur : I Made Citayasa , Selatan : Jalan , Barat : I Made Aditya Akadita Putra ;

Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa ;

4. Bahwa Tergugat I dalam membangun kawasan perumahan dengan nama d'Gedong Kerthalangu Recidence telah menawarkan kepada masyarakat fasilitas keamanan dan kenyamanan lebih tinggi dari kawasan perumahan pada umumnya dengan sistem "one gate sistem", yang dalam dunia property dan pengembang mempunyai makna sistem keamanan perumahan yang tingkat keamanannya lebih tinggi karena akses masuk ke perumahan hanya satu jalan (keluar/masuk) dan pada umumnya disiapkan CCTV dan petugas keamanan di pintu gerbang agar akses keluar masuk dapat terpantau, serta area perumahan dikelilingi pagar pembatas sesuai dengan site-plan/brosur perumahan yang ditawarkan ;

5. Bahwa sesuai dengan sate plan / brsur yang ditawarkan telah tergambar secara jelas; batas dari perumahan, unit rumah, ruang kosong dan jalan, serta fasilitas keamanan dan nyaman dengan sistem "one gate sistem", sehingga untuk daerah perkotaan sistem keamanan adalah menjadi prioritas bagi masyarakat untuk memilih dan membeli rumah pada kawasan perumahan agar memperoleh keamanan dan kenyamanan bagi keluarga pada kawasan rumah tempat tinggalnya ;

Halaman 3 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



6. Bahwa pada tanggal 25 Nopember 2019 Tergugat I datang dengan beberapa orang yang membawa peralatan tukang untuk kepentingan membobol tembok ujung jalan Blok B yang nantinya dipergunakan sebagai jalan dalam pengembangan kapling yang ada dibelakang perumahan. Saat itu pembobolan tembok tidak dilaksanakan dan dari hasil pembicaraan dengan Tergugat I bahwa Penggugat baru mengetahui bahwa ternyata setiap ujung jalan diperumahan telah dibuatkan Sertifikat atas nama alm. I Ketut Gede Sukarata Tenaya (vide. Obyek sengketa poin : a, b, c ). Dan tanah kosong yang ada di Perumahan juga disertifikatkan atas nama Tergugat II, III dan IV ( obyek sengketa poin d ) ;

7. Bahwa dalam site-plan/brosur yang ditawarkan oleh Tergugat I dimana obyek sengketa poin : a, b dan c adalah merupakan jalan/ujung jalan yang berbatasan dengan tembok dan area depan rumah warga. Begitu juga dalam site plan/brosur , dimana area paling depan dari perumahan adalah lahan kosong yang luasnya kurang lebih 3 are (yang diberi nomor : 47), tetapi ternyata secara fakta area depan perumahan tersebut telah dibangun rumah, sedangkan lahan kosong yang ada sekarang adalah area dalam site plan/brosur yang diberi nomor : 46 ( obyek sengketa poin d ) yang juga telah disertifikatkan atas nama Tergugat II,III dan IV) ;

8. Bahwa saat pembayaran DP rumah tanggal 28 Nopember 2012 , Penggugat sendiri ( I Nyoman Legawa) telah menanyakan di Kantor Tergugat I adanya Fasilitas Umum dan juga Fasilitas Khusus, yang mana dijelaskan secara lisan oleh I Komang Gede Nugraha Negara dikatakan bahwa fasilitas umum berupa jalan 6 meter sesuai dengan site-plan/brosur dan fasilitas sosial adalah ditunjukkan area/lahan yang diberi nomor 46 dalam brosur. Tetapi secara fakta sampai saat inipun area/lahan untuk fasos tidak pernah diserahkan kepada warga perumahan;

9. Bahwa setelah Tergugat II mengirim tenaga untuk membongkar tembok pada blok B yang akan dipergunakan jalan menuju kapling yang baru, Penggugat baru mengetahui ternyata 3 (tiga) ujung jalan di Perumahan d"Gedong telah bersertifikat atas nama alm. I Ketut Gede Sukarata Tenaya (suami Tergugat II) dan dalam beberapa pertemuan ternyata dalil yang dipergunakan untuk pembongkaran tembok adalah Perjanjian/Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence Nomor : 53 tanggal 28 Nopember 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I ;

10. Bahwa merujuk kepada Perjanjian/Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence Nomor : 53 tanggal 28 Nopember 2012, adalah merupakan ikatan jual beli antara Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri ( I Nyoman Legawa) dengan alm. I Ketut Gede Sukarata Tanaya pribadi yang mengaku sebagai pemilik kawasan Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence, tetapi dalam penyerahan rumah diserahkan oleh PT. Gedong Agung ( Tergugat I). yang mana sudah jelas sebagai Pengembang adalah Tergugat I. Dengan melihat bentuk perjanjian yang merupakan ikatan jual-beli, dimana perjanjian tersebut adalah merupakan pra jual- beli ( ikatan akan membeli), dimana secara hukum saat adanya penanda-tanganan Akta Jual Beli (AJB), maka ikatan tersebut akan berakhir dengan sendirinya dan/atau tidak dapat berlaku lagi, termasuk perjanjian sejenisnya dengan warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence ;

11. Bahwa Perjanjian/Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence Nomor : 53 tanggal 28 Nopember 2012, banyak mengandung klausula yang janggal, cacat hukum dan bertentangan dengan undang-undang , serta kepatutan, dengan fakta dan alasan ;

- a. Bahwa ikatan jual-beli telah melanggar unsur-unsur untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH.Perdata, yaitu :
- Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri ;
  - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
  - Obyek tertentu ;
  - Sebab-sebab yang halal/sutu sebab yang tidak terlarang ;

Bahwa ikatan No. 53 adalah mengandung klausula atas suatu sebab yang terlarang, dan cacat kesepakatan sehingga perjanjian/ ikatan tersebut adalah merupakan perjanjian/ikatan yang cacat hukum ;

- b. Bahwa klausula-klausula yang mengandung cacat kesepakatan dan sebab-sebab yang terlarang adalah sesuai dengan bunyi Akta Pasal 8, yang berbunyi ;

*....."untuk kenyamanan lingkungan, pihak kedua sepakat tidak mempergunakan ruas/badan jalan untuk mendirikan bangunan, parkir dan menjemur pakaian dan setuju/sepakat seluruh jalan/badan jalan didalam kawasan perumahan tersebut statusnya dipakai bersama tanpa ada batas waktu yang ditentukan dan juga pihak kedua sepakat/setuju untuk memberikan hak sepenuhnya kepemilikan, pengelolaan dan pemanfaatan semua jalan dalam kawasan perumahan tersebut kepada Pihak Pertama yang nantinya akan dipakai pihak pertama untuk melakukan pengembangan dan perluasan area perumahan ke tanah atau obyek lainnya" ;*

Cacat Kesepakata : bahwa Penggugat atas nama pribadi adalah tidak mempunyai kapasitas membuat kesepakatan terkait pemanfaatan dan kepemilikan semua jalan di kawasan d"Gedong Kerthalangu Residence kepada pihak lain yang terdiri dari beberapa unit rumah ;

Cacat Sebab Terlarang : "Jalan" dalam perumahan adalah merupakan sarana

Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### Disclaimer

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

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





dan fasilitas yang mutlak harus disediakan oleh pihak pengembang dan jalan tersebut tidak dapat dimanfaatkan maupun dimiliki oleh seseorang tertentu yang bertentangan dengan peraturan dan keputusan ;

c. Bahwa Tergugat I selaku pengembang dan penyedia kawasan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence yang telah mengakui dan memberikan hak kepada perorangan untuk menjadikan badan jalan untuk dimanfaatkan dan disertifikatkan sebagai hak milik perorangan ( vide obyek sengketa poin a, b, c ) adalah bertentangan dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta bertentangan dengan site-plan atau perencanaan, peta yang telah ditawarkan oleh Tergugat I kepada warga masyarakat adalah tergolong pelanggaran dan perbuatan melawan hukum ;

12. Bahwa dalam Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 53 juga terdapat klausula yang saling bertentangan yang termasuk juga sebagai kesepakatan yang saling bertentangan, yaitu tersurat dalam Pasal 7 yang bertentangan dengan pasal 8 , dimana dalam Pasal 7 disebutkan Pihak Pertama mengakui sejak terpenuhinya suatu perjanjian, maka Pihak Kedua mempunyai hak penuh atas tanah dan bangunan, sedangkan pasal 8 terdapat pembatasan dimana Pihak Kedua tidak diperkenankan menjual, menyewakan, dikonpensasikan dst....., serta banyak lagi klausula-klausula yang saling bertentangan, sehingga dapat dikatakan bahwa Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 53 adalah berlaku sebelum terdapat perlunasan atas tanah dan bangunan dan sebelum diterbitkan Akta Jual Beli , sehingga saat ini Perjanjian/Ikatan tersebut sudah tidak dapat diberlakukan lagi dan batal demi hukum ;

13. Bahwa pensertifikatan ruas/badan jalan sebagaimana obyek sengketa poin a, b dan c atas nama perorangan adalah bertentangan dengan Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta bertentangan juga dengan site-plan/brosur yang ditawarkan oleh Tergugat I sebagai pengembang, dimana lokasi obyek sengketa poin a, b dan c tersebut dalam site-plan/brosur adalah merupakan ruas/badan jalan dalam lingkungan Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence. Pensertifikatan ruas/badan jalan sedemikian secara yuridis adalah mengganggu dan membahayakan keamanan dan kenyamanan warga perumahan, karena pintu pekarangan rumah yang berada di pojok untuk keluar masuk sebagian dan/atau seluruhnya melintasi lahan yang menjadi milik perorangan. Tergugat I sebagai pengembang yang sepatutnya bertanggung-jawab atas site-plan, tetapi ternyata ada sebagian ruas/badan jalan menjadi atas nama perorangan adalah merupakan pelanggaran atas site-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

plan dan pelanggaran atas kewajiban penyediaan atas sarana dan prasarana kawasan perumahan yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum ;

14. Bahwa ruas/badan jalan yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 102879 , Sertifikat Hak Milik Nomor : 12855 Sertifikat Hak Milik Nomor : 12845 yang semuanya atas nama : I Ketut Gede Sukarata Tanaya, yang menyimpang dari site-plan/brosur kawasan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence, serta bertentangan dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang karenanya keberadaan Sertifikat tersebut adalah bertentangan dengan hukum dan kepatutan, sehingga merupakan Sertifikat yang cacat hukum dan sudah sepatutnya dibatalkan, serta obyek sengketa sepatutnya dikembalikan sebagai jalan tanpa terdapat beban hak milik di atasnya ;

15. Bahwa oleh karena sertifikat hak milik atas nama alm. I Ketut Gede Sukarata Tanaya atas obyek sengketa poin a, b dan c yang merupakan ruas/badan jalan di lingkungan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence sebagai hak kepemilikan yang cacat hukum, maka Tergugat II, III dan IV secara hukum tidak dapat sebagai pemilik/mewarisi obyek sengketa tersebut dan sepatutnya obyek tersebut dikembalikan sebagai ruas/badan jalan tanpa ada beban hak di atas obyek sengketa tersebut ;

16. Bahwa sesuai dengan site-plan yang ditawarkan oleh Tergugat I dalam kawasan pengembangan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence yang terdiri dari 46 unit dan terdapat satu bidang lahan kosong ( dalam gambar/peta No. 47), yang sepatutnya lahan kosong tersebut diperuntukkan untuk Fasilitas Sosial dalam kawasan perumahan, tetapi ternyata secara fakta lahan kosong dalam gambar/site-plan tersebut telah didirikan bangunan dan menjadi milik warga perumahan. Sedangkan dalam kawasan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence masih terdapat lahan kosong sesuai site-plan no. 46 ( obyek sengketa poin d) , dimana saat Penggugat membayar DP tanggal 28 Nopember 2012 oleh I Komang Gede Nugraha Negara yang saat itu sebagai Direktur Operasional PT. Gedong Agung menunjukkan bahwa lahan Nomor : 46 (obyek sengketa poin d) akan dijadikan Fasilitas Sosial, tetapi sampai saat ini tidak pernah terealisasi dan bahkan obyek sengketa poin d tersebut telah disertifikatkan atas nama : Tergugat II, III dan IV, yang sebelumnya Sertifikat atas nama alm. I Ketut Gede Sukarata Tanaya ;

17. Bahwa sebagai kewajiban dari Tergugat I selaku pengembang dalam menyediakan sarana dan prasarana berupa fasilitas sosial, maka sudah sepatutnya obyek sengketa poin (d) dipergunakan sebagai sarana fasilitas sosial, serta Para Tergugat sepatutnya menyerahkan lahan tersebut sebagai sarana fasilitas sosial, dan menghapuskan hak kepemilikan dari Tergugat II,

Halaman 7 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### Disclaimer

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

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

Halaman 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III dan IV atas obyek sengketa poin (d) tersebut kepada warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence ;

18. Bahwa dengan berpedoman kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di daerah, maka terdapat kewajiban bagi pengembang untuk menyerahkan kepada Pemerintah Daerah dengan tujuan menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan pemukiman. Yang karenanya sudah sepatutnya Tergugat I menyerahkan sarana jalan dan fasilitas sosial yang ada di lingkungan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar ;

19. Bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan pembongkaran atas tembok pembatas perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence untuk dijadikan akses keluar- masuk ke area perumahan lain adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang juga sepatutnya menjadi tanggung jawab Tergugat I sebagai pengembang yang telah menawarkan sistem "one gate one sistem", yang mempunyai makna satu jalan sebagai akses keluar masuk perumahan dan wilayah perumahan harus dibatasi tembok pembatas untuk menjamin tingkat keamanan dan kenyamanan yang lebih tinggi dari pengembangan perumahan biasa, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum Tergugat I dan II memperbaiki kembali dan memulihkan tembok yang telah dibongkar sehingga pengembangan perumahan dengan sistem "one gate one sistem" di lingkungan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence dapat terealisasi sesuai dengan site-plan/brosur ;

20. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II , telah merugikan dan telah menimbulkan ketidaknyamanan bagi warga perumahan d'Kerthalangu Residence, yang karenanya sudah sepatutnya Tergugat I dan II memberikan ganti rugi materiil dan immateriil, dimana kerugian materiil yang mengakibatkan adanya pengeluaran-pengeluaran sampai terjadinya perkara ini yang terhitung dapat mencapai Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah), serta kerugian secara moral/immateriil yang terhitung Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar ) rupiah, yang patut diberikan kepada Penggugat paling lambat 1 (satu) bulan sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

21. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya isi Putusan oleh Para Tergugat, maka sudah sepatutnya Para Tergugat membayar ganti rugi ( dwang-som) atas keterlambatan pemenuhan isi putusan sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah) pada setiap hari atas keterlambatan pemenuhan isi putusan ;

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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

22. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I telah membuat Perjanjian/Ikatan Jual Beli yang telah bertentangan dengan undang-undang, serta Turut Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat hak milik yang tergolong sebagai cacat hukum, maka sudah sepatutnya Para Turut Tergugat untuk tunduk kepada isi Putusan ;

Demikianlah fakta-fakta dan/atau alasan yang dapat dijadikan dasar dalam pengajuan gugatan ini, mohon Pengadilan Negeri Gianyar dapat memanggil secara patut kepada para pihak untuk dapat bersidang pada hari yang telah ditetapkan, selanjutnya mohon Pengadilan Negeri Gianyar dapat memeriksa, mempertimbangkan secara adil dan seksama, selanjutnya dapat memberikan Putusan yang amarnya, berbunyi ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Perjanjian/Ikatan Jual-Beli Nomor : 53 tanggal 28 Nopember 2012 dan perjanjian yang sejenisnya dengan warga perumahan d,Gedong Kerthalangu Residence, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agus Satoto, SH.M.Hum, adalah sudah tidak berlaku, cacat hukum, batal , serta tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I sebagai Pengembang dan Penyedia tempat hunian Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence yang membiarkan alm. I Ketut Gede Sukarata Tanaya mensertifikatkan secara pribadi obyek sengketa poin : a, b dan c yang dalam site-plan/brosur merupakan badan jalan adalah bertentangan dengan hukum yang merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 102879 atas nama : I Ketut Gede Sukarata Tanaya, Sertifikat Hak Milik Nomor : 12855 atas nama : I Ketut Gede Sukarata Tanaya, Sertifikat Hak Milik Nomor : 12845 atas nama : I Ketut Gede Sukarata Tanaya, adalah cacat hukum dan patut dibatalkan ;
5. Menyatakan hukum Tergugat II, III dan IV tidak dapat menjadi ahli waris dari alm. I Ketut Gede Sukarata Tanaya, yang mewarisi dan memiliki obyek sengketa poin : a, b dan c, serta obyek tersebut patut dikembalikan sebagai sarana jalan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence ;
6. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat II yang membongkar tembok pembatas perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence untuk jalan masuk ke perumahan/lokasi lain adalah bertentangan dengan prinsip pengembangan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence dengan sistem one gate sistem sesuai site-plan/brosur , serta merupakan perbuatan ilegal dan melawan hukum ;
7. Menghukum Tergugat I dan II secara bersama-sama membangun kembali tembok pembatas perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence

Halaman 9 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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

yang telah dilakukan pembongkaran, paling lambat 1 (bulan) sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

8. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa poin (d) patut dan sah, serta dapat dipergunakan sebagai sarana fasilitas sosial bagi warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence;

9. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa poin d, berupa Sebidang Tanah yang terletak di Batubulan, Luas : 100 m2 Sertifikat Nomor : 12881 atas nama : I Kadek Bagus Darmawan Adi Tanaya, Ni Komang Adi Ayu Armiasih, I Putu Bagus Hartawan Adi Tanaya. dengan batas : utara : Jelinjangan , Timur : I Made Citayasa , Selatan : Jalan , Barat : I Made Aditya Akadita Putra , sebagai sarana Fasilitas Sosial yang merupakan kewajiban pengembang untuk menyediakan fasilitas tersebut, serta membatalkan dan menghapus hak kepemilikan diatas obyek tersebut ;

10. Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk membayar ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum Tergugat I dan II yang membuat ketidaknyamanan bagi warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) yang diserahkan kepada Penggugat paling lambat 1 (satu) bulan sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

11. Menghukum kepada Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar dwang-som atas keterlambatan pelaksanaan putusan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dalam setiap hari atas keterlambatan pemenuhan isi putusan ;

12. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan Prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada di Prumahan d'Gedong Kerthalangu Residence kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar sesuai dengan ketentuan undang-undang ;

13. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan;

14. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk secara tanggung-renteng membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DAN /ATAU :Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya walaupun telah

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relas panggilan Nomor 62/Pdt.G/2020/PNGin masing-masing tertanggal 11 Maret 2020 dan tanggal 13 April 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Astrid Anugrah,SH.,MKn, Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban dalam satu kesatuan pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*)

1. Bahwa berdasarkan atas Ketentuan Pasal 134 *Herziene Inlandsch Reglement* ("HIR") dan Pasal 132 *Reglement op de Rechtsvordering* ("RV"). dengan ini Para Tergugat mohon diizinkan untuk MENOLAK, pemeriksaan perkara perdata No 08/PDT.G/2020/PN.Gin oleh Pengadilan Negeri Gianyar, oleh karena menurut pendapat kami hal-hal yang menjadi dasar gugatannya itu adalah Pembatalan Sertifikat Hak Milik .

2. Berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "KTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan ;

**Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**

3. Bahwa dalam pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan : "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013 ;

Halaman 11 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



4. Bahwa Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat :

Konkrit, Individual dan final, KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak.

5. Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka sertipikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Bahwa dalam pasal 53 Undang-undang No.5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar **Keputusan Tata Usaha Negara** yang disengketakan itu **batal atau tidak sah**, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.

6. Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, Sertipikat Hak atas Tanah adalah KTUN, **maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.**

7. Sehubungan dengan hal itu, kami mohon kepada yang terhormat Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo berkenan memberi putusan sela dan memutuskan: "Bahwa Pengadilan Negeri Gianyar menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, sesuai dengan ketentuan yang termuat pada Pasal 118 HIR. Dan membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat."

2. Bahwa Gugatan Penggugat **kabur (obscuur libel)** karena setelah Tergugat mencermati, Penggugat tidak cermat menentukan titel gugatannya karena Penggugat mebuat title Guagatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Sertifikat, seharusnya Penggugat Memahami Titel Gugatan yang bagaimana yang patut didaftarkan, diperiksa dan diadili didalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Gianyar, gugatan Penggugat mengandung dua title Gugatan yaitu : Gugatan Perbuatan Melawan dan Gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Milik, kareana kedua title gugatan tersebut membutuhkan Yurisdiksi Peradilan yang berbeda yang menyangkut kewenangan absolute institusi Peradilan, hal ini juga ditegaskan oleh **JEREMIS LEMEK, SH** dalam bukunya : *Penuntun Membuat Gugatan, Penerbit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Liberty Yogyakarta, halaman 6 dikatakan, Bahwa sebelum membuat suatu gugatan, hal yang perlu diperhatikan adalah masalah klasifikasi atau penggolongan Hukum, ini penting agar kita dapat menentukan title gugatan, jika tidak ditentukan titel gugatannya suatu gugatan tidak dapat diterima ( Niet onvankelijk Verklaand). Berdasarkan atas fakta tersebut maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan kedalam mgugatan cacat Formal dan sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Gianyar menolak utuk mengadili Perkara aquo*

**3.** Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing / Kedudukan hukum untuk mewakili warga Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence selaku Penggugat karena tidak sesuai dengan pasal 1792 KUH Perdata dan Penggugat sama sekali tidak memegang surat kuasa untuk dan atasnamanya menjalankan suatu urusan orang lain dan juga tidak menjelaskan dan menegaskan siapa-siapa yang diwakili sebagai Penggugat dalam perkara Aquo sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi cacat formal dan harus ditolak

**4.** Bahwa Gugatan Penggugat adalah **Prematur** karena dalam Perjanjian /Ikatan Jual Beli Tanah dalam akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar, masih belum dieksekusi seluruhnya dan masih valid dan mengikat terhadap seluruh Fasilitas Sosial yang disediakan oleh Para Tergugat kepada Seluruh Pemilik Unit Rumah di didalam Perumahan d 'Gedong Kerthalangu Residence baik terhadap Pemilik yang sudah membeli dan sudah berdomisili di Perumahan tersebut maupun calon-colan Pemilik Unit yang baru yang akan membeli unit-unit rumah dalam Pengembangan Perumahan lebih lanjut, dimana akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar tersebut juga masih mengikat kepada Para Tergugat karena tanah- tanah yang disediakan sebagai fasilitas jalan di perumahan d 'Gedong Kerthalangu Residence seluruhnya masih merupakan milik Para Tergugat selaku direktur dan Komisaris dan sekaligus juga selaku Pemegang saham Perusahaan yang belum diserahkan kepada Pemerintah daerah Gianyar karena Pengembangan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence belum rampung seluruhnya, berdasarkan atas fakta tersebut diatas Para Tergugat Mohon Kepada hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

## II. DALAM POKOK PERKARA

**1.** Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi digunakan kembali dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Halaman 13 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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)





2. Bahwa Tergugat pada pokoknya **menolak** dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Para Tergugat.
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 1 Para Tergugat tolak dengan tegas karena Penggugat mengaku sebagai Ketua Lingkungan di dalam Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence mengaku mewakili dan mengaku selalu bertindak untuk dan atas nama Warga Perumahan seluruhnya namun faktanya Penggugat tidak memegang dan mendaftarkan satu kuasapun dari warga Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence yang melegalkan Penggugat bertindak untuk dan atas nama warga, sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum sebagai penggugat untuk mewakili warga, maka gugatan penggugat harus ditolak
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 2, Para Tergugat tolak dengan tegas karena Tergugat I adalah sebuah Perseroan Terbatas yang terdaftar dan sampai sekarang selaku Pemilik terhadap kawasan di Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence bukan mengaku sebagai pemilik, selain unit –unit rumah yang sudah dibayar lunas oleh pemilik unit, baik itu tanah kosong maupun ruas-ruas jalan dan fasos lainnya adalah masih dibawah kepemilikan Tergugat I selaku badan hukum, Tergugat II selaku Direktur , Tergugat III selaku Komisaris dan Tergugat IV selaku komisaris dan sekaligus Pemegang saham dari PT. Gedong Agung Property Development, dalam Perkara ini Penggugat terlalu berfikir sempit karena menyentuh setatus keperdataan Private Tergugat II,III dan Tergugat IV selaku Ahli Waris dari I Ketut Gede Sukarata (alm) selaku mantan Direktur PT. Gedong Agung Property Development, dan Penggugat sangat naif ingin mengkaburkan suatu Permasalahan dan mencoba untuk mengecoh Hakim Majelis dengan mengatakan Para Tergugat membuat sertifikat diatas jalan, Para Tergugat ingin Bertanya diatas jalan mana dan diatas tanah milik siapa Para Tergugat membuat sertifikat? Penggugat tidak menyadari bahwa Para Tergugat membuat dan memohon sertifikat diatas tanah milik Para Tergugat sendiri, dan itupun akan diperuntukan untuk sarana Jalan sebagai fasilitas perumahan dan Para Tergugat sudah memberikan fasilitas jalan sebagai hak Pakai bersama, Para Tergugat tidak pernah keberatan tanah-tanah Para Tergugat digunakan sebagai jalan, dan sudah jelas didalam sertifikat disebut sertifikat Ujung Jalan dan tujuan pembuatan sertikat itu adalah untuk penyediaan Fasilitas Jalan untuk Pengembangan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence pada tahap berikutnya, jelas-jelas Penggugat tidak memiliki etika baik dan melakukan Perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian yang sangat besar terhadap PT. Gedong Agung Property Development



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena ingin menghambat Perusahaan Para Tergugat untuk mengembangkan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence ketahap berikutnya, maka berdasarkan atas alasan hukum dan fakta tersebut diatas sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 3,4 dan 5 Para Tergugat tolak dengan tegas karena Para Tergugat selaku Pengembang Perumahan di Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence sudah memenuhi hampir seluruh Prestasi baik yang tertuang dalam site plan maupun yang telah diperjanjikan dalam perjanjian Perjanjian /Ikatan Jual Beli Tanah dalam akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar, karena Para Tergugat selama ini sudah menyediakan Perumahan One gate System kepada Penggugat dan Para Tergugat sudah memberikan Fasilitas jalan seluas 6 (enam) meter, Para Tergugat sudah memberikan Fasilitas Khusus berupa Pura Kecil/Padmasana sebagai tempat persembahyangan, dan Fasilitas khusus yang diminta oleh Penggugat seluas 3 are ( 300 M<sup>2</sup>) di area paling depan adalah sangat berlebihan dan terlalu mengada-ada dan Para Tergugat tidak pernah menjanjikan tanah seluas 300 M<sup>2</sup> di area depan perumahan yang akan diperuntukan sebagai Fasilitas khusus baik secara tertulis maupun secara lisan, dan Para Tergugat juga tidak pernah menjanjikan tanah kosong seluas 100 M<sup>2</sup> yang akan diperuntukan sebagai fasilitas Khusus kepada Penggugat, dan tiga bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan SHM No.102879, SHM No. 12855, dan SHM No.12485 yang masing-masing seluas 25 M<sup>2</sup> yang tercatat atas nama I Ketut Gede Sukarata Tenaya (alm) mantan Direktur PT. Gedong Agung Property development adalah tanah milik sah Para Tergugat dan itu pun sudah dipakai Fasilitas jalan yang diperuntukan sebagai fasilitas jalan Perumahan dan Para Tergugat tidak pernah keberatan, dan hak atas bidang-bidang tanah ini akan dilepaskan dan diserahkan kepada pemerintah Daerah Gianyar setelah pengembangan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence tahap berikutnya selesai dan rampung, maka dengan fakta tersebut diatas tindakan hukum Penggugat menempatkan tanah- tanah tersebut sebagai obyek gugatan hanya berdasarkan atas emosi belaka dan keinginan untuk menghambat Pembangunan dan pengembangan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence maka gugatan Penggugat harus ditolak

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 6, 7,8,9 Para Tergugat Benarkan karena memang benar para Tergugat hendak membongkar tembok diujung jalan karena , sesuai dengan Pasal 8 Perjanjian /Ikatan Jual Beli tanah Tanah

Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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)



dalam akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar yang mana perjanjian itu dibuat sebelum Penggugat membeli unit rumah di Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence dan Penggugat sendiri sepakat dan setuju bahwa seluruh badan jalan di dalam kawasan perumahan tersebut setatusnya dipakai bersama tanpa ada batas waktu yang ditentukan dan dihadapan notaris Penggugat sepakat /setuju untuk memberikan hak sepenuhnya atas kepemilikan, pengelolaan dan pemanfaatan semua jalan dalam mkawasan tersebut kepada Tergugat I ( PT. Gedong Agung Property Development) yang nantinya akan dipakai oleh Tergugat I ( PT. Gedong Agung Property Development) untuk melakukan pengembangan dan perluasan area perumahan ketanah atau obyek lainnya, berdsarkan atas substansi perjanjian tersebut mestinya Penggugat sudah mengetahui dan menyepakati bahwa nantinya semua jalan akan dikelola dan dimanfaatkan oleh Tergugat I ( PT. Gedong Agung Property Development) namun Penggugat tetap bersikukuh untuk mebeli unit rumah ditempat itu dengan mengikatkan diri serta menerima segala konsqensi dari perjanjian tersebut, namun setelah Para Tergugat berniat memperluas dan mengembangkan Pembangunan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence, Penggugat menghalang-halangi Para Tergugat dan menjadi tidak konsisten dan menjilat ludahnya sendiri terhadap apa yang telah diperjanjikan sebelum membeli unit rumah dari Para Tergugat, justru Perbuatan Penggugat menghalangi-halangi pengembangan perumahan milik Para Tergugat adalah perbuatan melwan hukum, maka dalil dalil gugatan penggugat diatas harus ditolak;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 10 Para Tergugat tolak dengan tegas karena Penggugat Kurang cermat melihat dan membaca kodifikasi berkas dimana Penggugat hanya melihat dan membaca sepenggal sepenggal, perlu Para Tergugat tegaskan lagi bahwa Tergugat I selaku badan hukum (I Ketut Gede Sukarata Tenaya (alm) ) adalah mantan Direktur dari PT. Gedong Agung Property Development dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh (I Ketut Gede Sukarata Tenaya (alm) ) adalah untuk dan atas nama Perusahaan dan sudah mendapat Persetujuan dari , Tergugat II selaku Pemegang saham , Tergugat III selaku Komisaris dan Tergugat IV selaku komisaris dan sekaligus Pemegang saham dari PT. Gedong Agung Property Development, dan memang benar Tergugat I adalah Pemilik sah dari kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence, dan memang benar Penggugat telah membuat dan sepakat menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli



tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 dengan Tergugat I karena memang semua pembeli harus embuat perjanjian yang sama, dan Penggugat sendiri sudah mendapat haknya secara utuh sesuai dengan Akte Jual Beli (AJB)nya, Penggugat hanya membeli sebagian kecil dari tanah dan Bangunan Milik Para Tergugat yaitu berupa satu unit rumah, maka logika hukumnya Akta Jual Beli (AJB) Penggugat tidak bisa Menghapuskan seluruh hak atas tanah milik Para Tergugat, dan untuk hal ini Para Tergugat menantang Penggugat untuk membuktikan di Pengadilan apakah Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I mencakup seluruh tanah yang ada dikawasan Perumahan apakah empat bidang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara aquo dan sudah bersertifikat atas nama Tergugat I, II, III dan IV juga termasuk didalamnya ? dan Penggugat mencoba untuk mengkaburkan suatu permasalahan serta mencoba mengecoh Hakim Majelis yang menunjukan seolah olah Penggugat membeli suluruh kawasan Perumahan, maka alasan hukum Penggugat tidaklah tepat maka gugatan Penggugat harus ditolak

**8.** Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 11 (a), (b), dan (c) Para Tergugat tolak dengan tegas karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan tidak melanggar ketentuan pasal 1320 KUH Perdata karena :

- a. Semua ketentuan dalam membuat suatu perjanjian sudah dipenuhi, Perjanjian sudah dibuat dan ditanda tangani dihadapn Pejabat berwenang yaitu akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 sudah dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar
- b. Akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar tidak mengandung cacat kesepakatan, Penggugat sebagai subyek dalam Perjanjian tersebut diatas sudah hadir didepan notaris sudah mendengar dan sudah dibacakan dihadapannya oleh notaris semua pasal-pasal yang tercantum dalam Perjanjian tersebut dan Penggugat pada saat itu telah sepakat terhadap apa yang diperjanjikan, sekarang Penggugat mempermasalahkan pasal 8 akta No. 53 tertanggal 28-1-2012, namun Penggugat tidak jujur karena Penggugat hanya mengutip setengah Paragraf dari keseluruhan isi dari pasal 8 akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 tersebut, berikut Para Tergugat Kutip keseluruhan isi dari pasal 8 akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 sebagai berikut :



- "Pihak kedua tidak diperbolehkan mengalihkan hak atas tanah dan bangunan dimaksud kepada pihak lain sebelum melakukan pelunasan tahap/angsuran pembayaran terakhir pasal 2 diatas

- Pihak kedua tidak diperkenankan menjual, menyewakan, dikompensasi (ditukar) bangunan yang sudah dibeli untuk akses jalan oleh pengembang lainnya kecuali dimanfaatkan untuk hunian tempat tinggal dan apabila digunakan untuk kepentingan jalan maka pihak kedua sepakat dan setuju untuk membayar biaya kompensasi sebesar 6(enam) kali lipat terhadap semua tanah yang dipakai untuk jalan dalam kawasan perumahan tersebut kepada pihak pertama

- Untuk kenyamanan lingkungan , pihak kedua sepakat tidak menggunakan ruas/badan jalan untuk mendirikan bangunan, parkir dan menjemur pakaian,-

**Dan setuju/sepakat seluruh jalan / badan jalan di dalam kawasan perumahan tersebut setatusnya dipakai bersama tanpa ada batas waktu yang ditentukan dan juga pihak kedua sepakat /setuju untuk memberikan hak sepenuhnya atas kepemilikan, pengelolaan dan pemanfaatan semua jalan dalam kawasan perumahan tersebut kepada pihak pertama yang nantinya akan dipakai pihak pertama untuk Pengembangan dan perluasan area perumahan ketanah atau obyek lainnya**

- Jangka waktu pemeliharaan/retensi bangunan 60 (enam puluh) dari penyerahan fisik bangunan oleh pihak pertama kepada pihak kedua; pemeliharaan dimaksud adalah segala kerusakan yang bukan oleh kesalahan pemakaian ( human error); pemeliharaan/retensi bangunan dimaksud tidak termasuk yang diakibatkan oleh kebakaran, gempa bumi, angin keras/badai petir dan bencana alam lainnya (force majeure)

Kalau Penggugat cermat memahami substansi dari pasal 8 perjanjian yang sudah penggugat sepakati tersebut, mestinya Penggugat dari awal sudah membatalkan niat untuk membeli unit di kawasan Milik Para Tergugat, Perjanjian dibuat sebelum jual beli unit Rumah milik Penggugat dan sudah jelas disebutkan Unit Penggugat belum dibayar lunas, berarti unit masih milik Para Tergugat sudah benar secara hukum tidak boleh dialihkan, jelas disebutkan bahwa Perumahan akan dikembangkan ketanah lainya karena masih ada tahapan, berarti jalan belum diserahkan kepada Pemerintah berarti masih milik para tergugat sehingga sudah patut secara hukum tanah-tanah milik Para Tergugat yang belum dilepaskan haknya disertifikatkan atas nama Para Tergugat





c. Penggugat kurang faham terhadap stuktur badan hukum perusahaan milik Para Tergugat, Para Tergugat adalah badan hukum Tergugat I adalah mantan Direktur, tanah di kawasan perumahan keseluruhannya adalah milik Para tergugat selaku pemegang saham dan komisaris dan bersertifikat atas nama tergugat I,II,III dan IV sebelum dilepaskan haknya untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial maka secara hukum tanah tersebut adalah masih sah milik Para Tergugat, maka Pensertifikatan tanah obyek sengketa a,b dan c bukanlah perbuatan melawan hukum dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Berdasarkan atas fakta tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan penggugat ditolak seluruhnya

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 12 Para Tergugat tolak dengan tegas, karena Penggugat tidak cermat membaca dan memahami substansi dari pasal 7 dan pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012, Penggugat tidak jujur mengutip isi pasal bahkan sengaja memenggal sebagian kalimat yang tersurat dalam pasal 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 dan diinterpretasikan sendiri bahwa kedua pasal tersebut bertentangan satu sama lainnya, untuk lebih jelasnya dan mempermudah hakim Majelis memeriksa dan memeriksa Perkara Aquo, Para Tergugat akan mengutip Dalil gugatan Penggugat posita 12 dan membandingkan dengan kutipan pasal 7 dan pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 sebagai berikut :

**Dalil Gugatan Penggugat Posita 12 secara utuh adalah sebagai berikut ;**

*"dimana dalam pasal 7 disebutkan Pihak Pertama mengakui sejak terpenuhinya suatu perjanjian, maka Pihak kedua mempunyai hak penuh atas tanah dan bangunan"*

**Sedangkan Bunyi pasal 7 secara utuh adalah sebagai berikut :**

*"Pihak Pertama mengakui bahwa terhitung sejak tanggal dan hari terpenuhinya kewajiban Pihak kedua terhadap Pihak Pertama tersebut pasal 2 diatas, maka satu-satunya pihak yang berhak penuh atas tanah dan bangunan dimaksud diatas adalah pihak kedua ; dan hanya pihak kedualah yang mempunyai hak penuh untuk melakukan penguasaan dan pengurusan atas tanah beserta segenap yang dibangun dan ditanam diatas tanah dimaksud diatas"*

Penggugat memotong kalimat **"terpenuhinya kewajiban Pihak Kedua terhadap Pihak Pertama tersebut pasal 2 diatas"** pada saat perjanjian ini dibuat Penggugat baru bayar uang muka, Penggugat belum memenuhi isi



perjanjian sebagaimana terurai dalam pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012, karena untuk mendapatkan hak penuh terhadap tanah dan bangunan Penggugat harus melunasi semua tahapan pembayaran terhadap unit yang dibelinya, Penggugat belum punya hak untuk menjual, mengalihkan, mengkompensasikan tanah dan bangunan dimaksud seperti yang dimaksud dalam pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012

Jadi berdasar atas fakta tersebut diatas jelas bahwa Pasal 7 dan pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 tidak bertentangan satu samlainya maka gugatan Penggugat haru ditolak seluruhnya

**10.** Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 13, 14 dan 15 penggugat tolak dengan tegas karena Para Tergugat tidak mensertifikatkan ruas jalan Para Tergugat Mensertifikatkan sebagian tanah milik Para tergugat untuk persiapan pembuatan jalan lebih lanjut kekawasan Perumahan berikutnya , perlu Para Tergugat tegaskan bahwa pada awalnya seluruh tanah dikawasan Perumahan tersebut adalah milik Para Tergugat, baik yang sudah ada bangunannya maupun ruang-ruang kosong lainnya termasuk seluruh ruas-ruas jalan, sebelum tahapan Pengembangan Pembangun kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence selesai maka Para Tergugat belum melepaskan sebagian hak atas tanah tersebut sebagai Fasum ( fasilitas umum) karena Para Penggugat masih memerlukanya untuk keperluan jalan untuk pengembangan Proyek, sungguh aneh dan sulit Para Tergugat pahami dengan akal sehat kalau Penggugat merasa terganggu padahal Penggugat sudah tahu bahwa tanah – tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan SHM No.102879, SHM No. 12855, dan SHM No.12485 yang masing-masing seluas **25 M<sup>2</sup>** yang tercatat atas nama I Ketut Gede Sukarata Tenaya (alm) mantan Direktur PT. Gedong Agung Property development adalah sah milik Para Tergugat, serta sudah dan akan diperuntukan sebagai jalan untuk dipakai bersama tanpa batas waktu yang ditentukan dan pada akhirnya setelah tahapan Pengembangan Kawasan perumahan rampung seluruhnya akan dilepaskan untuk Fasilitas umum, tetapi Penggugat ingin memaksa Para Tergugat untuk melepaskan hak atas tanah tersebut cepat-cepat sesuai keinginan Penggugat dengan tujuan untuk mempersulit Para Tergugat untuk mengembangkan kawasan perumahan ke Obyek lainya yang sudah disediakan dan sudah diperjanjikan sebelumnya

**11.** Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 16,17 dan 18 Tergugat I, II, III dan



IV ( Para Tergugat) tolak dengan tegas karena karena Para Tergugat selama ini sudah menyediakan Perumahan One gate System kepada Penggugat dan warga lainya dan Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) sudah memberikan Fasilitas jalan seluas 6 (enam) meter, Para Tergugat sudah memberikan Fasilitas Khusus berupa Pura Kecil/Padmasana sebagai tempat persembahyangan, dan Fasilitas khusus yang diminta oleh Penggugat seluas 3 are ( 300 M<sup>2</sup>) di area paling depan adalah sangat berlebihan dan terlalu mengada-ada dan Para Tergugat tidak pernah menjanjikan tanah seluas 300 M<sup>2</sup> di area depan perumahan yang akan diperuntukan sebagai Fasilitas khusus baik secara tertulis maupun secara lisan, dan Para Tergugat juga tidak pernah menjanjikan tanah kosong seluas 100 M<sup>2</sup> yang akan diperuntukan sebagai fasilitas Khusus tambahan kepada Penggugat, dan untuk urusan pelpasan hak untuk fasilitas umum Penggugat tak perlu mengajari Para Tergugat, karena Para Tergugat adalah Perusahaan Property dan sudah biasa dan berpengalaman dan sudah mengetahui dimana dan kapan Para Tergugat harus menyerahkan dan melepaskan hak atas tanah untuk Fasilitas umum kepada Pemerintah

**12.** Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 20 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang keliru, salah dan tanpa alasan hukum yang jelas, maka Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) tolak dengan tegas dengan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa Perbuatan melawan Hukum sebagaimana diuraikan dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah suatu perbuatan melwan hukum yang dilakukan oleh orang atau badan yang dapat menimbulkan kerugian kepada pihak lainya, dalam hubungannya dengan perkara aquo bahwa Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) tidak ada melakukan Perbuatan yang dapat dikatagorikan sebagai perbuatan melawan Hukum, tidak ada tindak pidana penipuan, Penggelapan, pemerasan maupun tindak pidana lainnya yang bertentangan dengan kewajiban – kewajiban Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) selaku pemilik tanah, tidak ada Perbuatan bertentangan tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) dengan hak Penggugat, tidak ada Perbuatan Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) bertentangan denagn kesusilaan dan kepatutan yang dapat menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sendiri, karena Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) tidak merugikan siapapun dan tidak melakukan perbuatan melawn hukum yang bertentangan dengan kepentingan warga Perumahan maka tidaklah patut Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immaterial, adanya Para Tergugat membongkar



tembok pembatas jalan yang di bangun diatas tanah hak milik Para Tergugat sendiri dan dibangun oleh para Tergugat sendiri sebagai persiapan perpanjangan jalan Perumahan jika terjadi pengembangan Pembangunan unit-unit perumahan di kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence, sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 oleh dan antara Para Tergugat dengan Penggugat bukanlah perbuatan melawan hukum, karenanya sudahlah patut Hakim Mejlis yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

**13.** Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 21 Tergugat I, II, III dan IV ( Para Tergugat) tolak dengan tegas karena Pengaturan tentang dwangsom dalam hukum Indonesia belum jelas dan detil, karena hukum yang berlaku dalam pemeriksaan persidangan adalah adalah HIR dan RBG juga tidak mengaturnya, (**vide Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/sip/1954 tanggal 28 september 1955**) yang kaidah hukumnya :

*Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya.*

maka gugatan Penggugat poin 21 harus ditolak

### III. DALAM REKONPENSI

**1.** Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil jawaban gugatan tersebut diatas, maka Para Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konpensi dan untuk selanjutnya Tergugat Para Tergugat dalam Konpensi akan disebut sebagai **PARA PENGGUGAT REKONPENSI, Penggugat Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonsensi dan Turut Tergugat I Konpensi dan Turut Tergugat II Konpensi agar tetap disebut sebagai Turut Tergugat I Konpensi dan Turut Tergugat II Konpensi**

**2.** Bahwa posita yang terurai dalam, eksepsi dan jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat adalah merupakan satu kesatuan dengan posita-posita yang terurai pada gugatan rekonsensi

**3.** Bahwa Para Penggugat Rekonsensi dengan ini hendak mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap I Nyoman Legawa, Laki-laki , Umur 72 tahun , warga Negara Indonesia, Hindu, wiraswasta alamat : Jalan Tirta Leping Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence Blok A No.9, Br. Kesiman Kertalangu Kesiman yang selanjutnya disebut **TERGUGAT REKOPENSI**

Adapun alasan-alasan Penggugat Rekonsensi mengajukan gugatan Rekonsensi ini adalah sebagai berikut :

**1.** Bahwa Penggugat I, II, III dan IV ( Para Penggugat Rekonsensi /



Para Terugat Konpensi memiliki beberapa bidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3507 seluas 2685 M<sup>2</sup> tercatat atas nama I Wayan Wirta, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3508 seluas 9575 M<sup>2</sup> tercatat atas nama I Wayan Widana dan I Made Sucipta yang keduanya terletak di Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar-Bali dan merupakan sebagian dari tanah kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence yang belum dibangun pada saat Pembangunan kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence tahap Pertama pada tahun 2012

2. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat dalam Konpensi pada awalnya hendak membangun 97 unit rumah di kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence dengan system "One gate sistem", dan fasilitas jalan selebar 6 meter, namun oleh karena keterbatasan modal dan meninggalnya bapak I Ketut Gede Sukarata Tenaya selaku direktur di PT. Gedong Agung Property Development, maka Pembangunan unit-unit rumah di kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence dilakukan secara bertahap, untuk tahap pertama sudah disiapkan sebanyak 47 kapling tanah yang diperuntukan sebagai unit-unit perumahan dan sudah rampung semuanya, dan untuk Pengembangan kawasan perumahan berikutnya/ pada tahap kedua akan dibangun 50 unit rumah lagi sehingga menjadi genap sebanyak 97 Kapling perumahan

3. Bahwa untuk megamankan Pengembangan Pembangunan Perumahan tahap kedua Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugat Konpensi sudah membuat dan menanda tanagni Perjanjian Pengikatan jual beli Dengan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi yaitu Akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar

4. Bahwa sudah disebutkan dengan jelas dan tegas dalam Psal 8 Akta No. 53 tertanggal 28-1-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AGUS SATOTO, Sarjana Hukum, Megister Humaniora Notaris di kabupaten Gianyar tersubut bahwa : **".....untuk kenyamanan lingkungan Pihak Kedua sepakat tidak mempergunakan ruas/badan jalan untuk mendirikan bangunan, parkir dan menjemur pakaian;--- dan setuju/sepakat seluruh jalan /badan jalan didalam kawasan perumahan tersebut setatusnya dipakai bersama tanpa ada batas waktu tang ditentukan dan juga Pihak Kedua sepakat/setuju untuk memberikan hak sepenuhnya atas kepemilikan , pengelolaan dan**





***pemanfaatan semua jalan dalam perumahan tersebut kepada pihak pertama yang nantinya akan dipakai Pihak Pertama untuk Pengembangan dan perluasan area perumahan ketanah atau obyek lainnya"***

5. Bahwa Berdasarkan atas Perjanjian tersebut diatas kemudian Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi mensertifikatkan tiga bidang tanah milik Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi yang nantinya akan diperuntukan sebagai akses jalan/ Fasum untuk pengembangan kawasan perumahan tersebut, dan secara the fakto sertifikatnya sudah dikeluarkan oleh Turut Tergugat II Konpensi yaitu ; SHM No.102879, SHM No. 12855, dan SHM No.12485 yang masing-masing seluas **25 M<sup>2</sup>** yang tercatat atas nama I Ketut Gede Sukarata Tenaya (alm) mantan Direktur PT. Gedong Agung Property development

6. Bahwa untuk menindak lanjuti tahapan Pengembangan Pembangunan kawasan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence kemudian pada tanggal 25 nopember 2019 Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi datang bersama dengan beberapa tukang dan Pegawai ke kawasan perumahan tersebut dengan tujuan untuk membobol tembok Pembatas jalan diatas tanah milik Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi sendiri yang nantinya akan dilepaskan haknya dan dipakai sebagai akses jalan perumahan secara keseluruhan setelah Pengembanagan Pembangunan Perumahan tahap kedua rampung seluruhnya, namun Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi secara melawan hukum menghalang –halangi Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi untuk membuka jalan untuk pengembangan area perumahan tersebut, walaupun sesungguhnya Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi sudah sepakat dan sudah menanda tangani Perjanjian sebelum membeli satu unit rumah dikawasan perumahan milik Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi

7. Bahwa Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi menghalang-halangi Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi untuk memgembangkan dan memperluas area Perumahan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence adalah Perbuatan Melwan hukum

8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi telah melakukan Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang mengakibatkan kerugian yang



sangat besar terhadap Para Penggugat Rekonsensi / Para Terugat Konkursi karena semua calon Pembeli unit rumah di kawasan Perumahan Perumahan d' Gedong Kerthalangu Residence mengurungkan niatnya untuk membeli unit-unit rumah dari Para Penggugat Rekonsensi / Para Terugat Konkursi, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konkursi dihukum untuk membayar ganti kerugian secara materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah) dengan rincian keuntungan Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) per unit rumah dikalikan dengan 50 ( limapuluh) unit rumah

9. Bahwa dengan batalnya semua calon pembeli membeli unit-unit rumah di kawasan perumahan tersebut membuat Para Penggugat Rekonsensi / Para Terugat Konkursi menjadi bingung, stress dan jiwa juga terguncang karena harus menanggung malu dan beban pembayaran bunga bank, maka sudah sepatutnya Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konkursi untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah)

10. Bahwa untuk menghindarkan gugatan Para Penggugat Rekonsensi / Para Terugat Konkursi ilusi belaka karena Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konkursi tidak mau secara sukarela segera melaksanakan isi putusan perkara aquo maka demi hukum terjaminnya semua tuntutan Para Penggugat Rekonsensi / Para Terugat Konkursi, mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Gianyar cq Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan meletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**) .

terhadap harta benda milik Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konkursi yaitu :

**Sebidang tanah dan bangunan terletak di Perumahan d'Gedong Kertalangu Residence Jalan Tirta Lembang Blok A No.9 Banjar Kesiman Kertalangu, Kesiman, Denpasar Timur, Kota Denpasar**

11. Bahwa apabila dikemudian hari setelah putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap dan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konkursi tidak mempunyai itikad baik dan tetap tidak mau untuk membayar uang ganti kerugian kepada Para Penggugat Rekonsensi / Para Terugat Konkursi dan termasuk kerugian lainnya , maka sudah sah secara hukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konkursi dan siapapun yang mendapatkan hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkan bidang tanah beserta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan dibawah ini baik secara sukarela maupun dengan bantuan alat Negara (Polisi) untuk dijual oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi, setelah dilakukan Penyitaan oleh Pengadilan Negeri Ginyar yaitu;

**Sebidang tanah dan bangunan terletak di Perumahan d'Gedong Kertalangu Residence Jalan Tirta Leping Blok A No.9 Banjar Kesiman Kertalangu, Kesiman, Denpasar Timur, Kota Denpasar**

**12.** Bahwa agar Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya mohon agar Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) secara sekaligus dan tunai kepada Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi sebesar Rp. 1.000.000,00 setiap hari apabila ia lalai melaksanakan isi putusan aquo terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sampai dilaksanakan.

**13.** Bahwa mengingat gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi ini didasarkan pada alat bukti dan saksi yang kuat dan sah menurut hukum dan guna memenuhi asas peradilan yang cepat dan biaya ringan maka Para Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada verset, banding maupun kasasi (pasal 180 ayat 1 HIR junto pasal 191 ayat 1 RBG junto pasal 54 dan 55 RV junto pasal 2 ayat 4 jo pasal 4 ayat 2 UU no 48/2009 tentang kekuasaan Kehakiman.

**14.** Bahwa Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara aquo harus dihukum membayar biaya perkara (pasal 181 ayat 1 HIR)

Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil terurai diatas, maka Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat dalam Konpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, agar menjatuhkan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I,II, III dan IV untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard)

## **DALAM KONPENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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

## DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi untuk membayar ganti kerugian secara materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah) dengan rincian keuntungan Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) per unit rumah dikalikan dengan 50 ( limapuluh) unit rumah
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap :

**"Sebidang tanah dan bangunan terletak di Perumahan d'Gedong Kertalangu Residence Jalan Tirta Leping Blok A No.9 Banjar Kesiman Kertalangu, Kesiman, Denpasar Timur, Kota Denpasar"**

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi dan siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan dibawah ini baik secara sukarela/lasia maupun dengan bantuan alat Negara (Polisi) untuk dijual oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Terugugat Konpensi sebagai kompensasi Kerugian, yaitu :

**"Sebidang tanah dan bangunan terletak di Perumahan d'Gedong Kertalangu Residence Jalan Tirta Leping Blok A No.9 Banjar Kesiman Kertalangu, Kesiman, Denpasar Timur, Kota Denpasar"**

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan aquo terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde)
8. Menyatakan hukum Bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verset/perlawanan, banding atau Kasasi dari Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi ( uitvorrbar bij Voorraad) pasal 180 (1) HIR
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi membayar biaya perkara

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya Perkara

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar berpendapat lain mohon kiranya memberi putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono )

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban secara dokumen elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi :

Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

## Eksepsi Kewenangan Mengadili ( Kompetensi Absolute )

- a) Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Tindakan Pemerintahan adalah Perbuatan perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.”. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 102879 atas nama I Ketut Gede Sukarata Tanaya, Sertipikat Hak Milik Nomor: 12855 atas nama I Ketut Gede Sukarata Tanaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12845 atas nama I Ketut Gede Sukarata Tanaya merupakan tindakan pemerintahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II selaku Pejabat Pemerintahan.
- b) Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (***Onrechtmatige Overheidsdaad***) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.”. Bahwa dalam petitum Para Penggugat pada angka 7 menyebutkan: “**Menyatakan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor: 102879 atas nama I Ketut Gede Sukarata Tanaya, Sertipikat Hak Milik Nomor: 12855 atas nama I Ketut Gede Sukarata Tanaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12845 atas nama I Ketut Gede Sukarata Tanaya adalah cacat hukum dan patut dibatalkan**”. Bahwa berdasarkan hal tersebut Gugatan Para Penggugat termasuk dalam Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (***Onrechtmatige Overheidsdaad***).
- c) Bahwa berdasarkan pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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

tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige.Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara".

**d)** Bahwa berdasarkan pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige.Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

**e)** Bahwa sertifikat tanah merupakan salah satu keputusan Tata Usaha Negara, dimana Pengadilan yang berwenang untuk menyatakan suatu keputusan Tata Usaha Negara cacat hukum dan batal adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan Gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Mengingat Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik yang merupakan obyek kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

**f)** Bahwa berdasarkan poin 2a sampai 2f eksepsi ini, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara **A Quo** menyatakan diri bahwa Majelis Hakim tidak berwenang mengadili perkara **A Quo**.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat II sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ( ***Niet Ontvankelijke Verklart*** ).

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil dari Gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12855/Batubulan, luas 25 M2 pada mulanya atas nama I Dewa Anom Subaga, Sarjana Ekonomi yang terbit pada tanggal 18 Oktober 2013 yang selanjutnya beralih haknya kepada Ketut Gde Sukarata Tanaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 Desember 2014, Nomor: 323/2014, yang dibuat oleh Pejabat Akta Pembuat Tanah Agus Satoto, SH., M.Hum;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12845/Batubulan, luas 25 M2 pada mulanya terbit atas nama I Dewa Anom Subaga, Sarjana Ekonomi yang terbit

Halaman 29 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 18 Oktober 2013 yang selanjutnya beralih haknya kepada Ketut Gde Sukarata Tanaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Desember 2014, Nomor: 355/2014, yang dibuat oleh Pejabat Akta Pembuat Tanah Agus Satoto, SH., M.Hum;

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12879/Batubulan, luas 25 M2 pada mulanya terbit atas nama I Dewa Anom Subaga, Sarjana Ekonomi yang terbit pada tanggal 18 Oktober 2013 yang selanjutnya beralih haknya kepada Ketut Gde Sukarata Tanaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 2014, Nomor: 372/2014, yang dibuat oleh Pejabat Akta Pembuat Tanah Agus Satoto, SH., M.Hum;

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 12881/Batubulan, luas 100 M2 pada mulanya terbit atas nama I Dewa Anom Subaga, Sarjana Ekonomi yang terbit pada tanggal 18 Oktober 2013 yang selanjutnya beralih haknya kepada Ketut Gde Sukarata Tanaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 September 2014, Nomor: 260/2014, yang dibuat oleh Pejabat Akta Pembuat Tanah Agus Satoto, SH., M.Hum yang selanjutnya beralih kepada Kadek Bagus Darmawan Adi Tanaya, Ni Komang Adi Ayu Armiasih dan Putu Bagus Hartawan Adi Tenaya berdasarkan Surat Keterangan Warisan Nomor: 593/394/VIII/2019, tanggal 22 Mei 2019 yang dibuat oleh Camat Denpasar Selatan selaku Pejabat Pemerintah;

7. Bahwa Turut Tergugat II selaku lembaga Administrasi Negara dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut diatas telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat material atau substansial serta sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat II.

8. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat II tidak menanggapi karena haknya merupakan dalil-dalil dari Gugatan Para Penggugat serta tidak ada Relevansinya dengan Turut Tergugat II.

Berdasarkan alasan dan hal yang diuraikan diatas kami Turut Tergugat II, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya
- Menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang mengadili perkara

## **A Quo**

- Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklart*).

## Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

## Disclaimer

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

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

Halaman 30



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

-Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *Ex Aequo at bono* ).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 7 Juli 2020, dan terhadap replik tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Duplik tanggal 14 Juli 2020;

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

1. Brosur d'Gedong Kerthalangu residence , diberi tanda P.1;
2. Fotokopi design rumah type 95, d'gedong kerthalangu residence, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi siteplan kavling d'Gedong Kerthalangu Residence, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi perjanjian/ikatan jual beli tanah dan bangunan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli an I Nyoman Legawa No. 526/2013 tertanggal 30 Desember 2013,diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Serah Terima Rumah,dari I Komang Gede Nugraha Negara kepada I Nyoman Legawa tertanggal 10 Juli 20213 diberi tanda Bukti P-6 ;
7. Fotokopi Surat Keputusan No. 01/IV/DGKR/2019 tentang Pemilihan Pengurus Baru Masa Bakti 14 April 2019 sampai dengan 14 April 2022 Perumahan “d” Gedong Kerthalangu Residence, tertanggal 14 April 2019 diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama I Nyoman Legawa dengan NIK; 5171010202480001,diberi tanda Bukti P-8 ;
9. Fotokopi daftar penghuni Perumahan “d’Gedong Kerthalangu Residence, tertanggal 24 April 2020 diberi tanda Bukti P-9 ;
10. Fotokopi undang mediasi nomor 425/XII/2019/Pem, tertanggal 10 Desember 2019, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi surat pernyataan nomor:01/DGKR/XII/2019, tertanggal 1 Desember 2019, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi surat permohonan pengamanan N0mor 02/DGJS/I/2020 tanggal 17 Januari 2020 kepada Kapolsek Denpasar Timur, diberi tanda P-12;

Halaman 31 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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

13. Fotokopi surat permohonan pengamanan Nomor 02/DGJS/I/2020 tanggal 17 Januari 2020 kepada Kapolsek Sukawati, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2020, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Daftar Sumbangan dan Pengeluaran Perbaikan Jalan Perumahan "d" Gedong Kerthalangu Residence, tertanggal 16 Februari 2018, diberi tanda P-15
16. Fotokopi Daftar Sumbangan Perbaikan Jalan Perumahan "d" Gedong Kerthalangu Residence, tertanggal 15 Januari 2018, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Daftar Sumbangan Perbaikan Jalan Perumahan "d" Gedong Kerthalangu Residence, tertanggal 15 Januari 2018, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Laporan Pertanggung Jawaban Pembangunan Tugu, tertanggal 15 Oktober 2016, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Tambahan Pembangunan Tugu Perumahan "d" Gedong Kerthalangu Residence, tertanggal 2 Desember 2016, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Pemberitahuan Piodalan Tugu Perumahan "d" Gedong Kerthalangu Residence, tertanggal 2 Oktober 2017, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 12878, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 12868, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi print screenshot, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi print screenshot, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi print screenshot, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 12854, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 12890, diberi tanda P-27;

Fotokopi bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2,P-3,P-4,P-5,P-9, P-11,P-15,P-19,P-21,P-22,P-23,P-24,P-25,P-26,P-27, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat di persidangan mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi: I Ketut Wendra;**

- Bahwa, saksi dahulu sebagai satpam PT. Gedong Agung Proverty Development dimana PT. Gedong Agung Property Development hanya membuat satu lingkungan perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen;
- Bahwa, saksi menjadi satpam di PT. d'Gedong Agung Property Development tahun 2012 dan saksi lupa tahun berapa berhenti menjadi satpam kurang lebih tahun 2014;
- Bahwa, saksi bekerja sebagai satpam perumahan d'Gedong Kerthalangu

Halaman 32 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

residence sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;

- Bahwa, saat saksi bekerja di PT. d'Gedong Agung Property Development tahun 2012 belum ada perumahan, masih berupa proyek dan saat saksi bekerja sebagai satpam di perumahan d'Gedong Kerthalangu residence tahun 2015 masih ada rumah yang belum dibangun atau belum selesai dibangun tetapi saksi tidak tahu apakah tahun 2015 ada rumah yang tidak laku;

- Bahwa, pada tahun 2015 proyek sudah selesai yang didepan dan dibelakang, kemudian saksi diberhentikan oleh PT Gedong, terus saksi disuruh atau diminta menjadi satpam oleh warga di Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen dan pada saat masih ada proyek, saksi digaji oleh PT Gedong;

- Bahwa, proyek diserahkan oleh PT Gedong kepada warga tahun 2015 dan saksi tahu pembentukan RT karena diundang, pernah saksi lihat ada rapat-rapat di rumah warga, digarasi tapi lupa tahunnya dan selebihnya saksi tidak tahu;

- Bahwa, saksi tidak tahu di perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence ada banjar dinas namun pernah ada klien dinas yang tercatat di kerthalangu;

- Bahwa, tidak ada kapling-kaplingan disamping perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence, cuma ada satu perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence saja;

- Bahwa, perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen dikelilingi tembok kecuali didepan saja terbuka karena jalan dan yang membuat tembok adalah developer;

- Bahwa, saksi tidak mengetahui pembongkaran tembok mengenai pembongkaran tembok diujung jalan blok B karena saksi masuk sore tetapi saksi melihat bahwa tembok diujung jalan blok B terbongkar dan tembok yang dibongkar diujung jalan tidak ada jalan dan saksi tidak mengetahui tujuan pembongkaran tembok diujung jalan tersebut;;

- Bahwa, di perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen ada rapat-rapat yang saksi lihat diadakan di rumah warga, ada digarasi, rapat sering pindah-pindah tidak ada tempat khusus;

- Bahwa, ada pelinggih Padmasana tempatnya didepan jalan tidak ada tempat khusus dan yang membuat pelinggih padmasana itu adalah warga di Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen yang biayanya dipungut dari masing-masing warga di perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen setiap bulannya yang saksi ketahui karena saksi memungut setiap bulannya tetapi saksi kurang tahu kapan pelinggih dibangun;

Halaman 33 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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, tidak ada biaya dari pembangunan pelinggih dari PT. Gedong dan saksi tidak mengetahui padmasana dibangun ditanah milik warga atau pengembang, posisi pelinggih didepan perumahan sedikit dipinggir jalan;
- Bahwa, yang menyuruh saksi memungut uang pada warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen adalah Ketua RT yaitu I Nyoman Legawa secara lisan dan tidak ada catatan biaya pemungutan uang di perumahan tersebut;
- Bahwa, saksi disuruh memungut dana dari warga ada pemberitahuan dari dinas bahwa saksi memungut dilingkungan warga saja dan sampai saat ini masih memungut iuran untuk upacara di pelinggih padmasana setiap tahunnya di perumahan d'Gedong kerthalangu residence;
- Bahwa, saksi mengetahui pernah ada kerusakan jalan di Perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen kurang lebih tahun 2016 rusak parah tetapi sekarang sudah diperbaiki oleh warga, ada panjangnya 27 meter, sumber dana dari warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen tetapi saksi lupa tahun berapa jalan tersebut diperbaiki;
- Bahwa, pada saat perbaikan jalan tahun 2016 saksi masih bekerja di perumahan d'Gedong Kerthalangu Residen dan gaji oleh warga;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui untuk perbaikan jalan menjadi tanggungan warga atau perusahaan;
- Bahwa, saksi tidak pernah mengukur kerusakan jalan sepanjang 27 meter tetapi saksi diberitahu dan yang mengukur Ketua RT bersama tukangny;
- Bahwa, saksi memungut biaya tahun 2016 dicatat tapi sudah diserahkan ke Ketua RT, karena setiap saksi memungut uang selesai memungut saksi langsung serahkan bersama catatannya kepada ketua RT;
- Bahwa, jalan 6 meter diperumahan diperuntukkan untuk jalan warga saja dan tidak pernah PT Gedong melarang warganya;
- Bahwa, PT Gedong sudah menyerahkan jalan ke warga perumahan jadi jika ada kerusakan jalan biayanya swadaya dari warga perumahan;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui PT Gedong akan dikembangkan lebih lanjut;
- Bahwa, jumlah warga diperumahan d' Gedong Kerthalangu residence kurang lebih 20 keluarga dan nama kepala lingkungannya adalah I Nyoman Legawa;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui semua warga yang ada diperumahan d'Gedong kerthalangu residen diwakili oleh kepala lingkungan untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui Tergugat II Ni Komang Adi Ayu Armiasih, Tergugat III I Putu Bagus Hartawan Adi Tenaya dan Tergugat IV I Kadek Bagus

Halaman 34 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

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

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

Halaman 34



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darmawan Adi Tenaya;

- Bahwa, direktur PT Gedong adalah pak Ketut, terhadap pembentukan klian lingkungan dan bendahara saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang ahli yang keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Ahli: Made Gede Subha Karma Resen,SH.,M.Kn.**

- Bahwa, yang dimaksud onegate sistem yaitu konteks perumahan maupun dalam pembangunan, dalam kamus Pekerjaan Umum adalah suatu mekanisme siteplan sistem satu pintu keluar dan masuk perumahan yang merupakan fasilitas pengamanan yang lebih yang biasanya perumahan dibangun dalam bentuk residence dengan type perumahan cluster;
- Bahwa, type perumahan cluster yaitu tipe perumahan claster yang pada umumnya bentuknya sejenis, rumah satu berhadapan dengan jalan dan tidak ada pembatasan tembok secara nyata disini agak lebih ramping misalnya ada beruang-ruang;
- Bahwa, yang dimaksud dengan townhouse yaitu umumnya rumah-rumah lebih privat dibatasi dengan dinding-dinding yang cukup tinggi;
- Bahwa, yang membedakan resident adalah konsep pemukiman biasanya ada ruang kosong, banyak pengamanan, dikelilingi tembok cluster, disini keamanan yang lebih diutamakan untuk memberikan rasa nyaman kepada orang (penghuninya);
- Bahwa, dari segi keamanan dalam onegate sistem pemukiman konsep residen bentuk pengmanannya dikelilingi tembok cluster, konsep residen hunian bersifat eksklusif ada ruang kosong untuk kepentingan aktifitas orang-orang umum;
- Bahwa, jalan menjadi satu kesatuan hunian dalam wilayah perumahan, menopang rasa nyaman, jarak-jarak rumah, ada suatu sistem tersendiri;
- Bahwa, secara yuridis sebagaimana bukti P-1, bahwa yang berwarna putih itu termasuk jalan dan menjadi satu kesatuan cluster dari residen dan sesuai gambar itu ruang kosong serta ada ruang kosong sesuai gambar nomor 47;
- Bahwa, apakah brosur termasuk secara yuridis bagian dari suatu perjanjian yang tidak tertulis menurut ahli siapapun yang punya efektifitas, salsh satu yang dilindungi undang-undang konsumen adalah salah satu bentuk penawaran itu sendiri telah dilindungi oleh undang-undang itu sendiri dan brosur alat peraga penawaran salah satu pernyataan konsumen marketing mendapatkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan melalui consensus;

- Bahwa, Perbuatan melawan hukum dalam *onrechtmatige* ada suatu tindakan yang menimbulkan kerugian bagi seseorang, misalnya A ganti rugi atas keasalahan tersebut, ini ada unsur-unsur yaitu perbuatan tersebut melanggar undang-undang, perbuatan tersebut menimbulkan kerugian, Perbuatan tersebut bertentangan hak orang lain dilindungi oleh Undang-undang, Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban pelaku, Perbuatan dengan kepatutan, jadi Brosur sudah ada dilindungi undang-undang apakah ada kewajiban pelaku tidak dipenuhi, ada suatu hak yang dilindungi oleh Undang-undang tidak dipenuhi;
- Bahwa, berbicara jalan tentu ini satu kesatuan Residen secara claster, sertifikat hak milik, saksi berbicara konsep hukum benda hak dikuasai, fisiknya disewakan dan lain sebagainya, kawasan pemukiman karena jalan merupakan fasilitas sehingga ada kata dapat dialihkan hak milik konsep jalan Resident itu dapat terancam bisa keluar dari kontek awal dari system Claster;
- Bahwa, dalam konteks jalan disertifikatkan hak milik ada pada salah satu warganya tidak boleh terjadi karena secara yuridis bertentangan dengan konsep system;
- Bahwa, secara yuridis jalan merupakan satu kesatuan system yang utuh dan konferehensif tidak bisa berarti milik bersama termasuk fasilitas umum;
- Bahwa, jalan atau bagian-bagiannya disertifikatkan oleh salah satu penghuninya atau orang lain tidak boleh terjadi karena bertentangan dengan konsep system, Hak milik yang terkuat tidak bisa dialihkan;
- Bahwa, perbedaan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) suatu tindakan hukum ini sifatnya merupakan kata sepakat untuk mengalihkan dengan AJB (Akta Jual Beli) yaitu PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) yaitu erat peralihannya hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris, AJB (Akta Jual Beli) yaitu Proses Final dalam kontek hukum privat, yang dijadikan sebagai syarat prosedur untuk menjadi proses hukum publik untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah ini dibuat oleh PPAT;
- Bahwa, setelah ada PPJB belum bisa diproses di BPN dan masih proses baru mengikatkan diri untuk melakukan peralihan, dan salah satu hapusnya perjanjian adalah telah terpenuhi administrasi yang diproses ke BPN adalah AJB, apakah itu mutlak berlaku serta merta terhapus menurut ahli system hukum tertutup mekanisme yang khusus beda dengan benda yang bergerak, AJB sudah bisa dilakukan individual secara kongkrit individual final, AJB ini sudah mengkhusus terhadap petunjuk hak-hak;

Halaman 36 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, undang-undang perlindungan konsumen diwajibkan pelaku usaha sesuai pasal 7 untuk memberikan info yang benar, Kewajiban kepada Konsumen pembeli tidak boleh ada cecok memberi informasi yang kurang atau salah;
- Bahwa, konsep pemasaran, mekanisme janji-janji tertentu yang harus ada fasilitas umum dan betul-betul sehat;
- Bahwa, isi brosur sudah dilindungi oleh undang-undang konsumen, kesepemahaman yang sama, siteplane merupakan satu kesatuan yang utuh dari awal sampai akhir, karena siteplan merupakan bagian dalam proses perijinan jika ada perubahan-perubahan kita harus menyampaikan kekonsumen;
- Bahwa, perikatan dari perjanjian dalam konteks janji-janji dalam undang-undang sudah menjamin hal-hal yang harus dipenuhi dan apabila kewajiban tidak dipenuhi itu juga perbuatan melawan hukum, unsur-unsur tindakan yang tidak dipenuhi;
- Bahwa, apabila perjanjian tidak dipenuhi pengembang maka para pihak memiliki hak dan kewajiban;
- Bahwa, pengembang suatu saat akan perluas pengembangannya apakah perbuatan melawan hukum menurut pendapat ahli bahwa kebebasan kontrak melanggar benda tidak bergerak ada syarat objektif jika objektif tidak dipenuhi bisa mental dari hukum, misalnya satu dan dua, ada rumah yang belum ada yang beli itu kekuasaan developer;
- Bahwa, tentu saja perjanjian itu sudah mengikat kedua belah pihak jika sudah disepakati untuk digunakan pengembang perumahan berikutnya sudah ada perjanjian khusus, perjanjian pengelolaan;
- Bahwa, suatu perjanjian bersifat general, jalan pengembang perumahan yang sudah disepakati bersama objek one gate sistem yaitu: 1). janji-janji itu akhirnya konsumen itu terganggu objek itu tidak bisa ahli menilai sah atau tidak, 2) ketika onegate sistem ini dirubah apakah memungkinkan itu, objek yang belum terjadi, 3) perjanjian sah, kalau unsur-unsur lain, apabila ada akte autentik, ahli tidak bisa menyatakan sah atau tidak;
- Bahwa, mulai ada penawaan developer memberi fasilitas sepenuhnya kepada konsumen, ini berbicara Resident. Resident berbeda dengan tanah kavling-kavlingan, konsep itu masih kuat satupun rumah terjual itu merupakan residen yang merupakan bagian berintegrasi;
- Bahwa, jalan menggunakan fasilitas residen untuk perumahan jika masih nama developer ruang-ruang untuk mempertahankan hak milik itu masih ada, masih secara factual konsumen itu secara yuridis konsep itu masih kuat jika ada

Halaman 37 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

niat-niat tertentu konsumen ini selalu akan melintasi aset orang lain fasilitas itu bagian dari residen sepenuhnya;

- Bahwa, akses jalan umum atas nama pribadi akan menjadi atas nama siapa menurut ahli akan menjadi nama apa kenapa bisa terjadi akses jalan secara siteplan, contoh peruntukan tanah sawah tetapi belum dibangun-bangun akan tetapi dalam kontek pertanahan tidak ada jalan secara factual masih ada persawahan dalam data fisik belum legal karena masih sawah dalam factual untuk konsep perumahan itu ada kaplingannya;
- Bahwa, apakah bisa dianggap brosur diberikan oleh pengembang kepada calon pembeli itu dianggap suatu perjanjian karena tidak ada perjanjian lain mengikat mereka menurut ahli bahwa brosur kontek perikatan brosur itu mengikat antara pengembang dengan para pembeli oleh undang-undang kedua belah pihak;
- Bahwa, pengembang ingin memperluas sedikit merubah gambar dibrosur apakah para pemilik bisa menolak terhadap perubahan dibrosur tersebut atau apakah pengembang tetap bisa memaksakan menurut ahli pada prinsipnya brosur itu adalah suatu pernyataan ini sudah dibungkus oleh undang-undangnya, ini sudah mengikat konsep-konsep yang ada didalam perjanjiannya;
- Bahwa, pengembang tetap memaksa kehendaknya untuk memperluas pengembangannya dan yang bisa dilakukan oleh para pemilik yang ada dalam siteplan adalah 1) konsumen merasa dirugikan untuk perbuatan melanggar hukum karena diikat oleh undang-undang, 2) kewajiban pelaku tidak dipenuhi, 3) hak orang lain dilanggar;

## 2. Ahli: Cok Gede Dalem Dahana,SH.,MKn.

- Bahwa, dalam jua beli jalan dalam sistem pengembangan perusahaan, jalan itu ada sertifikatnya dan apakah itu jalan relevan dalam pengembangan perusahaan, menurut ahli ya, bahwa jalan merupakan prasarana satu kesatuan dalam perumahan, badan jalan ada hak milik, menurut ahli jalan itu fasilitas umum kases bersama, Undang-Undang peraturan agraria hal yang bersifat umum tidak sesuai dengan undang-undang pasal 6 yang secara nyata menunjukkan bahwa itu jalan;
- Bahwa, siteplan penawaran kepada konsumen bahwa jelas ada data gambar ruang kosong dalam brosur yang ternyata dalam fakta tidak ada ruang kosong, apakah itu bisa dikatakan mengikat menurut ahli seharusnya sesuai dengan yang ada ditawarkan sewajarnya;
- Bahwa, pemecahan tanah dalam brosur siteplan jalan milik pengembang dan apakah masih hak milik, menurut ahli dalam sistem pertanahan secara yuridis proses pemecahan tanah bisa dilakukan diawal sebelum ditawarkan dan bisa

Halaman 38 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin





dalam perjalanan;

- Bahwa, dalam hal pemecahan tanah yang contohnya ada tanah 1 hektar dipecah-pecah, tanah yang dipecah-pecah itu setahu saksi milik masing-masing pembeli;
- Bahwa, pada saat pemecahan tanah yang diperuntukkan untuk jalan menurut ahli atas nama Pengembang;
- Bahwa, dalam satu perjanjian akan ada pengembangan lebih lanjut akan jalan tersebut dipakai jalan pengembangan berikutnya;
- Bahwa, diujung jalan disertifikatkan dimana jalan digunakan untuk public domain, apakah jalan bisa digunakan oleh pengembang? menurut ahli siapa saja bisa memakainya;
- Bahwa, proses pemecahan dilakukan setelah ditawarkan kepublik baru dipecah dan jalan menjadi fasilitas umum menjadi public domain;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ahli-ahli tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto Kopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor. AHU-21885.AH.01.01 tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tertanggal 29 April 2008, diberi tanda Bukti T-1 ;
2. Foto Kopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas” PT.GEDONG AGUNG”, Nomor 01 tertanggal 7 Pebruari 2020, diberi tanda Bukti T-2 ;
3. Foto Kopi blok plan proyek “d” Gedong Kerthalangu Residence, diberi tanda Bukti T-3 ;
4. Foto Kopi Brosur “d” Gedong Kerthalangu Residence, diberi tanda Bukti T-4 ;
5. Foto Kopi Akte Perjanjian/Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan “d” Gedong Kerthalangu Residence, No. 53 tertanggal 28 Nopember 2012, diberi tanda Bukti T-5 ;
6. Foto Kopi Sertifikat Hak Milik No 12845, diberi tanda Bukti T-6 ;
7. Foto Kopi Sertifikat Hak Milik No 12855, diberi tanda Bukti T-7;
8. Foto Kopi Sertifikat Hak Milik No 12879, diberi tanda Bukti T-8;
9. Foto Kopi Sertifikat Hak Milik No 12881, diberi tanda Bukti T-9;
10. Foto Kopi tanda terima SHM tertanggal 24 Januari 2019, diberi tanda Bukti T-10;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2,T-3 dan T-9, berupa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Tergugat di persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang didengar keterangannya dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi: TRI PUTRI SUKSMAWATI**

- Bahwa, saksi sebagai arsitek pengembangan sebelum dan sesudah d PT Gedong Proverty Deveopment dan berdasarkan brosur menawarkan one gate system, system satu pintu, bentuk rumah cluster hampir sama penataan ruangan dan jalan 6 meter;
- Bahwa, benar onegate system pintu masuknya satu pintu saja dan jalan tidak disertifikatkan (fasilitas umum), tetapi diujung-ujung jalan disertifikatkan oleh pengembang;
- Bahwa, tujuan pensertifikatan ujung-ujung jalan untuk pengembangan selanjutnya memang tanah dibelakang jadi target oleh PT Gedong Agung, setahu saksi ada kesepakatan antara konsumen dengan pengembang aka nada pengembangan lebih lanjut;
- Bahwa, perjanjian sebagaimana bukti PPJB No. 53 adalah mengikat, pengikatan dilakukan di Notaris secara tidak langsung sudah sepakat dengan perjanjian tersebut;
- Bahwa, PT. Geong pernah mempekerjakan seorang satpam 1 tahun untuk selama proyek, selanjutnya 1 satpam dibayarkan oleh iuran warga;
- Bahwa, iuran satpam mulai dibayar pengembang mulai pembangunan rumah pada tahun 2013, dari pertengahan tahun 2013 sampai 2018 gaji satpam ditanggung oleh saksi, dan saksi mengetahui ada pungutan iuran Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) tapi saksi tidak tahu kegunaannya;
- Bahwa, dalam gambar siteplane tidak ada menunjukkan pelinggih dan balai banjar;
- Bahwa, saksi membagi petak-petakan dibrosur sesuai brosur dan terdiri 3 (tiga)sertifikat belum ada jalan didepan tanah milik pak lunga, dan pak Lunga yang jual bukan saksi dimana tujuan petak-petakan tersebut untuk pengembangan berikutnya;
- Bahwa, tanah didepan bukan milik PT Gedong Agung tapi milik Pak Lunga namun mengapa sudah ada penomor 47 karena awalnya dia tidak mau tukar guling;
- Bahwa, ujung-ujung jalan sudah disertifikatkan untuk dikembangkan lagi dan saksi tahu akan ada pengembangan lagi karena saksi yang disuruh mengembangkannya;

Halaman 40 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

**Disclaimer**

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

Halaman 40



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ada rencana dari PT Gedong Agung membuat pengembangan lagi tetapi belum final, karena pak Lunga tidak mau menjual tanah ke PT Gedong Agung;
- Bahwa, dibrosur ada warna hijau dipakai untuk menarik orang membeli dan tanah tersebut belum semua milik PT Gedong Agung;
- Bahwa, PT Gedong Agung ada rencana akan memperluas pengembangan tetap menjadi perumahan tetapi jadi onegate system seandainya tidak jadi;
- Bahwa, sudah ada ijin dalam pengembangan perumahan, sudah ada ijin IMB yang terbit, sedangkan ijin perumahan saksi tidak tahu;
- Bahwa, ujung-ujung jalan ditembok terlebih dahulu oleh PT Gedong Agung karena satpam biar bisa mengawasi;
- Bahwa, ada pengikatan, misalnya ada orang bayar DP Rp. 25.000.000,- diminta membuat pengikatan di Notaris tapi gambar ini sudah dikapling dan untuk pengikatan pasti ada salinannya karena saksi diberikan salinannya;
- Bahwa, dalam pengembangan ada pasal khusus PPJB kalau tidak setuju dengan pasal ini bisa dibatalkan uang kita kembalikan;
- Bahwa, ada syarat-syarat dalam pemecahan dan balik nama yaitu lunas dahulu baru proses pemecahan dan balik nama dan saksi tahu karena saksi pernah ikut beberapa kali dalam perjanjian notaris dimana sebelum pemecahan belum ada sertifikat;
- Bahwa, perjanjian PPJB sudah diganti dengan AJB dan dengan adanya AJB terhadap PPJB masih berlaku karena tidak bisa dipisahkan, dimana semua PPJB dibuatkan AJB kalau pembayarannya sudah lunas, sedangkan PPJB pengikatan pertama yang belum lunas;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi: I KADEK AGUS SURYADI

- Bahwa, saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini terkait kesepakatan Penggugat dengan Para Tergugat karena saksi sebagai mantan pegawai notaris;
- Bahwa, antara Pengembang PT Gedong Agung dengan konsumen ada perjanjian PPJB yang dibuat di kantor notaris tempat saksi bekerja dimana antara PT Gedong Agung dengan konsumen sama-sama menyepakati isi perjanjian;
- Bahwa, sebelum menandatangani PPJB dibacakan oleh Notaris dan isi draft dari perjanjian intinya sama, perbedaannya konsumennya, nomor kaplingan dan harga tanahnya berbeda-beda;

Halaman 41 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, semua konsumen membuat PPJB dan isi PPJB yaitu ikatan jual beli sesuai pasal 8 bukti T-5 dan semua konsumen menyetujui pasal 8 tersebut;
- Bahwa, pasal tersebut pada awal PT Gedong Agung sebelum memasarkannya atas permintaan pengembang, kalau pembeli tidak menyetujui maka Pengembang tidak menjual kepada pihak pembeli dan itu sudah mendapatkan perjanjian yang sama;
- Bahwa, perjanjian dibacakan oleh notaris dihadapan konsumen dan sudah ditandatangani oleh konsumen dan saksi melihat minuta sudah ditandatangani dikantor dimana Penggugat sudah menandatangani minuta tersebut;
- Bahwa, tidak ada pembeli dipersiapkan minuta terlebih dahulu oleh PT Gedong Agung;
- Bahwa, semua pihak yang tinggal diperumahan Geding tersebut hadir dan menyetujui perjanjian yang sama sesuai pasal 8 tersebut;
- Bahwa, semua konsumen dibuatkan AJB jika sudah lunas dan pasti semua konsumen mempunyai sertifikat dan apabila pembelian sudah lunas serta ada AJB maka boleh dijual asalkan akses jalannya dijual;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 12881, diberi tanda TT.2.-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 12879, diberi tanda TT.2.-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 12855, diberi tanda TT.2.-3;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 12845, diberi tanda TT.2.-4;
5. Fotokopi Surat Ukur Nomor 06930/BATUBULAN/2013, diberi tanda TT.2.-5;
6. Fotokopi Surat Ukur Nomor 06928/BATUBULAN/2013, diberi tanda TT.2.-6;
7. Fotokopi Surat Ukur Nomor 06904/BATUBULAN/2013, diberi tanda TT.2.-7;
8. Fotokopi Surat Ukur Nomor 06894/BATUBULAN/2013, diberi tanda TT.2.-8;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat-surat tersebut seluruhnya bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam persidangan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 2 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis masing-masing tanggal 1 Desember 2020, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada sesuatu hal lagi yang

Halaman 42 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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

akan disampaikan, dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Jawaban yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah ternyata mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mengenai kewenangan absolut dan telah diputus dengan putusan sela No. 62/Pdt.G/2020/PN.Gin, pada tanggal 23 Juli 2020 yang amarnya sebagai berikut:

### MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selain eksepsi kewenangan absolut telah pula ternyata Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), Penggugat tidak memiliki legal standing mewakili warga perumahan d'Gedong, dan Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa didalam repliknya Penggugat telah mengajukan jawaban terhadap eksepsi Tergugat yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mendalilkan gugatan Penggugat kabur karena mengandung dua titel Gugatan yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang membutuhkan yurisdiksi peradilan yang berbeda menyangkut kewenangan absolute Peradilan, dalil mana dibantah oleh Penggugat bahwa tidak ada pertentangan prinsip didalamnya dimana pembatalan sertifikat adalah penegasan dari akibat perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat Majelis Hakim

Halaman 43 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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

berpendapat bahwa didalam gugatan Penggugat telah mendasarkan permasalahan hukum dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum terhadap pensertifikatan objek sengketa atas nama pribadi serta tidak menyediakan fasilitas khusus bagi warga perumahan namun disatu sisi Penggugat juga menuntut pembatalan sertifikat objek sengketa dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut merupakan penggabungan suatu tuntutan atau disebut dengan kumulasi gugatan (*samenvoeging van vordering*) yaitu penggabungan dari lebih satu tuntutan hukum kedalam satu gugatan, dimana didalam penggabungan tuntutan mensyaratkan adanya hubungan yang erat atau koneksitas (*innerlijk samenhangen*) untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan dan menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan;

Menimbang, bahwa dalam beberapa penggabungan tidak dapat dibenarkan dalam hukum acara perdata salah satunya adalah Gugatan tunduk pada kompetensi Absolut yang berbeda, dimana jika dicermati secara mendalam gugatan Penggugat telah ternyata telah pula menuntut dalam petitum ke-4 yang pada pokoknya menyatakan hukum sertifikat hak Milik adalah cacat hukum dan patut dibatalkan, sehingga terdapat dua tuntutan hukum didalam gugatan Penggugat yang telah ditegaskan pula dalam titel gugatan yaitu Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Sertifikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara, sehingga untuk menyatakan batal sertifikat hak milik merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana dalam perkara *aquo* sebagaimana telah dipertimbangkan lengkap dalam putusan sela No. 62/Pdt.G/2020/PN.Gin, pada tanggal 23 Juli 2020 dan menjadi satu kesatuan dalam pertimbangan ini pada pokoknya bahwa yang menjadi pokok



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dalam perkara ini adalah sengketa hak kepemilikan atas objek sengketa sehingga untuk membatalkan sertifikat objek sengketa dalam perkara *aquo* harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik yang sebenarnya atas objek sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri baru kemudian menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik objek sengketa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak dibenarkan untuk menggabungkan tuntutan sebagaimana gugatan Penggugat yang satu sisi menuntut perbuatan melawan hukum terhadap hak milik objek sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri sedangkan disatu sisi menuntut pembatalan sertifikat hak milik objek sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam satu gugatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa penggabungan tuntutan dalam satu gugatan yang tunduk pada kompetensi Absolut yang berbeda tidaklah dibenarkan serta merupakan gugatan yang berdiri sendiri maka oleh karenanya gugatan merupakan gugatan yang kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa memperhatikan pula gugatan Penggugat yang menyatakan dirinya mewakili kepentingan dari warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence dimana pula didalam gugatan Penggugat telah ternyata dalam posita 10, posita 11 dan posita 12 yang pada pokoknya mendalilkan tentang perjanjian/ikatan jual beli tanah dan bangunan Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 yang mengandung cacat hukum dikaitkan pula dengan petitum ke-2 gugatan yang pada pokoknya menyatakan hukum perjanjian/ikatan-jual beli Nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 dan perjanjian sejenisnya dengan warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence sudah tidak berlaku, cacat hukum, batal serta tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut Majelis Hakim terdapat ketidakjelasan didalamnya, dimana dalam posita tersebut menguraikan perjanjian/ikatan-jual beli nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012 sebagaimana dalil gugatan Penggugat posita ke-10 merupakan perikatan individu antara "Penggugat sendiri (I Nyoman Legawa) dengan almarhum I Ketut Gede Sukarata Tanaya pribadi";

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tersebut hanya menguraikan dan mendasarkan pada perikatan nomor 53 tanggal 28 Nopember 2012

Halaman 45 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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

dalam kapasitas pribadi I Nyoman Legawa saja dan tidak menguraikan landasan fakta dan dasar hukum terhadap perikatan sejenis yang dimaksud sebagaimana dituntut dalam petitum ke-2, sedangkan perikatan sejenis yang dituntut Penggugat sebagaimana petitum ke-2 telah melibatkan warga perumahan lain didalamnya tidak didukung dengan jelas dan tegas yang dimaksud dengan perikatan sejenis dalam dalil dan landasan hukumnya dalam posita gugatan Penggugat untuk menuntut menyatakannya tidak berlaku, cacat hukum, batal serta tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap warga lainnya, telah membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa dalam formulasi gugatan harus menguraikan dengan jelas dasar fakta dan dasar hukum yang mendukung tuntutan dimana dalam formulasi gugatan tersebut harus jelas hubungan Penggugat dengan Para Tergugat berkaitan dengan perikatan sejenis dari warga perumahan lainnya yang dimaksud tidak berlaku, cacat hukum, batal serta tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana dimaksud dalam petitum ke-2 gugatan "perjanjian sejenisnya dengan warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence" dan perikatan sejenis apa yang dimaksud dari Penggugat dan hubungan hukum yang bagaimana yang dimaksudkannya oleh Penggugat tidak diuraikan secara jelas dan tegas dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam petitum petitum ke-2 gugatan yang hanya menyebutkan "perjanjian sejenisnya dengan warga perumahan d'Gedong Kerthalangu Residence" terdapat ketidakjelasan perikatan yang dimaksud serta siapa saja warga perumahan yang dimaksud dalam tuntutan petitum ke-2 tersebut, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam formulasi tuntutan harus disebutkan secara rinci dan jelas apa yang menjadi tuntutan agar tidak mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat mengandung cacat formil gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan oleh karenanya eksepsi Para Tergugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas sebagaimana dalam eksepsi Para Tergugat dikabulkan maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karenanya gugatan

Halaman 46 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penguat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana termuat lengkap dalam pertimbangan eksepsi dimana oleh karena gugatan Penguat cacat formil gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima maka secara yuridis formil gugatan Penguat dalam pokok perkara juga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Tergugat telah mengajukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam gugatan Rekonvensi, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Rekonvensi Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi memiliki kaitan erat (*innerlijke samen hangen*) dengan gugatan dalam konvensi dimana dalam gugatan konvensi mengandung cacat formil gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*), maka sebagaimana putusan MA No.1572K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa "ternyata antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus oleh karena itu semestinya gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus", dan oleh karenanya gugatan rekonvensi secara asesor dari gugatan konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penguat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, sedangkan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima karena asesor terhadap gugatan konvensi maka Penguat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Pihak Penguat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 162 RBg.,(*Rechtsreglement Buitengewesten*) dan

Halaman 47 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

### DALAM KOVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.086.000,00 (Tiga Juta Delapan Puuh Enam Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2020 oleh kami Erwin Harlond Palyama,SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, Ni Luh Putu Partiw,SH.,MH., dan Dr. I Nyoman Agus Hermawan, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 15 Desember 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Komang Andi Mega Putra Widnyana, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

NI LUH PUTU PARTIWI,S.H., M.H.

ERWIN HARLOND PALYAMA,SH.,MH.

t.t.d

Dr. I NYOMAN AGUS HERMAWAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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

I Komang Andi Mega Putra Widnyana,SH.

## Biaya perkara :

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 Pendaftaran                             | Rp. | 30.000,-     |
| 2 Biaya ATK                               | Rp. | 50.000,-     |
| 3 Biaya Panggilan                         | Rp. | 2.1500.000,- |
| 4 Biaya PNBP                              | Rp. | 90.000,-     |
| 5 Biaya pemeriksaan Setempat              | Rp. | 750.000,-    |
| 6 Redaksi Putusan                         | Rp. | 10.000,-     |
| 7 Meterai Putusan                         | Rp. | 6.000,-      |
| Jumlah                                    | Rp. | 3.086.000,-  |
| (Tiga Juta Delapan Puuh Enam Ribu Rupiah) |     |              |

### Disclaimer

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