



PUTUSAN

NOMOR : 23/PDT/2016/PT.DPS

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

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

TAKAHIDE IMAI, Laki-laki, Umur: 46 tahun, tgl lahir : 11 Desember 1968,
Pekerjaan : Swasta, Kewarganegaraan : Jepang,
beralamat di Jepang : 864-122 Seiganji, Nishi-ku, Sai,
Saitama-ken, Jepang, di Bali : Jalan Goa Gong, Gang
Melati, No. 1, Kuta, Kecamatan Kuta Selatan, Kab.
Badung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.
SIMON NAHAK,SH.,MH. Advokat / Penasehat Hukum
pada Kantor Hukum/Law Office “ Dr.Simon Nahak,
SH.MH & Associates, berkantor di Jln.Tukad Pancoran
No. 20 B, Panjer Kota Denpasar berdasarkan Surat
Kuasa khusus tertanggal 14 Agustus 2015, semula
sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam
Rekompensi selanjutnya disebut sebagai :
----- PEMBANDING

M e l a w a n :

1. I WAYAN MULIADI, Laki-laki, Agama : Hindu, Tempat / Tanggal Lahir : Lalanglingah, 02 Juni 1978, Umur : 36 tahun, pekerjaan : Swasta, jabatan : Direktur Utama CV Semeton, Kewarganegaraan : Indonesia, alamat : Jalan Rumah Sakit Udayana / Udayana Lodge-Perum Poh Gading Blk B. 124/110, Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kab. Badung Prov. Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. I GUSTI NGURAH ARTANA,SH., 2. ADITYA DWI PUTRA,SH., 3. PANDU PRAPANCA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAGOSA,SH. MH., dan 4. AYU PUTU EKA SUSANTI DEWI,SH. para Advokat dan Advokat Magang yang berkantor di Jln By Pass Ngurah Rai No. 5 (simpang siur) Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kav 12 Kuta Badung Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2016, semula sebagai Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi selanjutnya disebut sebagai : -----

TERBANDING I -----

2. TOSHINARI KATZUNOBU, Laki-laki, Tempat / Tanggal Lahir : Jepang / 19 Pebruari 1969, Umur : 47 tahun, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan : Jepang, Nomor Pasport : TK 0111321, alamat di Jepang : 10-49 Kamigaki - cho, Nishinomiya, Hyogo-ken, Jepang, alamat di Bali : Jln. Rumah Sakit Udayana / Udayana Lodge - Perum Poh Gading Blk B. 124/110, Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kab. Badung Prov. Bali, yang semula sebagai Tergugat II selanjutnya disebut sebagai :

----- TERBANDING II -----

Dan :

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG PROPENSI BALI, beralamat di Jalan Dewi Saraswati Nomor.3 Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia yang semula sebagai Turut Tergugat selanjutnya disebut sebagai :

----- TURUT TERBANDING -----

----- Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

----- Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

----- **TENTANG DUDUKNYA PERKARA** -----

----- Memperhatikan surat gugatan dari Kuasa Pembanding / semula sebagai Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 September 2014 Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps pada pokoknya sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sehubungan dengan kepercayaan antara CV. SEMETON berkedudukan di Jalan By Pass Ngurah Rai Jimbaran, Kuta Selatan, Badung-Bali, yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat I baik selaku pribadi maupun dalam jabatannya selaku Direktur CV. SEMETON, dengan Penggugat selaku Investor dalam melakukan penanaman modal dan/atau berinvestasi di Bali berupa Pembelian Tanah sekaligus pembangunan Villa dan Restaurant yang berlokasi di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang mana dalam penanaman modal tersebut di fasilitasi dan/atau dibantu oleh I WAYAN MULIADI dan TOSHINARJ KATZUNOBU selaku Tergugat I dan Tergugat II ;

2. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Jepang dengan keberadannya di Bali untuk ikut serta mengembangkan kepariwisataan serta memberikan kesempatan bagi penduduk setempat untuk bekerja di tempat yang rencananya akan dijadikan Villa dan Restaurant yang berlokasi di Jalan Labuan Said, Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Provinsi Bali ;

3. Bahwa atas dasar kepercayaan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II maka sekitar bulan April 2011 Penggugat memberikan kepercayaan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan ruang lingkup kerja yaitu Penggugat membeli sebidang tanah untuk keperluan pembangunan Villa dan Restaurant, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II membantu Penggugat untuk mengurus segala bentuk keperluan investasi di Bali yaitu berupa proses transaksi jual beli tanah tersebut hingga konstruksi bangunan serta segala dokumen-dokumen perjanjian yang diperlukan dalam pembangunan, pengembangan dan pengoperasian Villa dan Restaurant di atas tanah Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Labuan Said, Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kab.

Badung, Provinsi Bali tersebut ; -----

4. Bahwa terhadap transaksi pembelian tanah tersebut maka pada tanggal 28 April 2011 Penggugat menyerahkan dana / uang sebesar Rp. 9.075.000.000,- (sembilan miliar tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1037/Desa Pecatu, Surat Ukur No. 145/1998. Seluas 3.910 m² berlokasi di Labuan Said Pecatu, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, tercatat atas nama KADEK SUARCANI. Namun selain biaya tersebut, juga Para Penggugat mengirimkan sejumlah uang yang menurut Tergugat I untuk keperluan transaksi jual beli tanah yang harganya sudah ditentukan tersebut yaitu berupa :

- a. Komisi untuk transaksi jual beli tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 544.500.000,- (lima ratus empat puluh empat juta lima ratus rupiah); ----
- b. Keperluan biaya penelitian dan survey tanah yaitu Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah); -----

Sehingga total biaya untuk pembelian tanah tersebut yaitu :

Rp. 9.075.000.000,-

Rp. 544.500.000,-

Rp. 100.000.000, +

Rp. 9.719.500.000,-

5. Bahwa jumlah uang sebesar Rp. 9.719.500.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat tersebut dengan maksud untuk membeli tanah dengan luas total yaitu : 3.910 m², berdasarkan Akta Jual Beli No. 646/2011, di mana Tergugat I selaku Pembeli disebut Pihak Kedua membeli tanah dari KADEK SUARCANI selaku Penjual disebut Pihak Pertama terhadap Hak Milik Nomor 1037/Desa Pecatu atas

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

sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-11-1998 Nomor 145/1998 seluas 3.910 m² (Tiga Ribu Sembilan Ratus Sepuluh meter persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 00142 (vide halaman 3 (tiga) Akta Jual Beli No. 646/2011;

6. Bahwa dalam hubungan jual beli tanah tersebut, Tergugat I terbukti telah mengakui dalam jawaban somasinya menerangkan bahwa harga tanah seluas 3.910 M² adalah seharga Rp. 6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) namun tanah yang disertifikatkan atas nama Tergugat I yang menjadi milik Penggugat adalah hanya seluas 3.300 m², sehingga akibat hukum pengurangan luas tanah tersebut Penggugat telah menderita kerugian sebesar Rp. 3.719.500.000,00 (tiga miliar tujuh ratus Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ;

7. Bahwa oleh karena Penggugat adalah seorang Warga Negara Jepang, maka dalam transaksi Jual Beli Nomor 646/2011 tanggal; 28 Desember 2011, dilakukan atas nama Tergugat I dan bukti kepemilikan juga menggunakan nama Tergugat I sebagaimana tertuang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3503/Desa Pecatu, tetapi sebelumnya berkaitan dengan hak atas tanah tersebut Tergugat I telah menyadari dan mengakui sepenuhnya uang pembelian tanah berasal dari Penggugat dan Penggugat memiliki hak atas tanah tersebut, oleh karena dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut tidak sesuai luas tanah yang dibeli kemudian atas persetujuan Penggugat dengan Tergugat I dialihkan menjadi atas nama SYAHRUL AKBAR MAUDODI;

8. Bahwa kemudian berjalannya waktu secara sepihak Tergugat I memberikan alasan yang tidak jelas dan bertentangan dengan hukum terjadi perubahan luas tanah tersebut yaitu tanah yang seharusnya dibeli oleh Penggugat seluas 3.910 m² berubah menjadi 3.300 m², sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih ada sisa luas tanah seluas 517 m2 yang seharusnya menjadi Hak Milik Penggugat. Hal ini tentu sangat merugikan Penggugat oleh karena terjadi pengurangan luas tanah yang dibeli Penggugat melalui Tergugat I, yang seharusnya sisa dan biaya yang diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu uang sebesar Rp. 9.179.500.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) dikurangi tanah seluas 517 m2 pada saat terjadi transaksi jual beli seharga Rp. 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) X 517 M2 = Rp. 1.421.750.000.000,00 (satu milyar empat ratus dua puluh satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah). Namun apabila dihargaikan sekarang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) X 517 M2 Rp. 2.585.000.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh lima juta rupiah), sehingga akibat perbuatan Para Tergugat (Tergugat I, dan Tergugat II) khusus masalah pengurangan objek tanah maka selain Penggugat menderita kerugian berupa kehilangan tanah seluas 517 M2, dan jika diuangkan pada saat terjadi transaksi Jual Beli Penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 1.421.750.000.000,00 (satu milyar empat ratus dua puluh satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah), apabila dihargaikan dan diperhitungkan semenjak gugatan ini diajukan maka kerugian Penggugat sebesar Rp. 2.585.000.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) oleh karenanya mohon Ketua Majelis Hakim menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) atau siapa saja yang menguasai sisa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu tanah seluas 517 M2 untuk mengembalikan kepada Penggugat ; -----

9. Bahwa berdasarkan fakta hukum berupa data dan dokumen yang ada sampai saat ini sebidang tanah seluas 3.910 m2 tersebut terjadi perubahan berupa pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah menjadi 2 bagian yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu dengan luas tanah: 517 m2, tercatat atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3503/Desa Pecatu seluas 3.300 m2 tercatat atas nama SYAHRUL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AKBAR MAUDODI yang merupakan milik Penggugat. Perbuatan Tergugat I yang memecahkan Sertifikat Tanah Hak Milik tersebut sangat merugikan Penggugat oleh karena seharusnya Penggugat berhak mendapatkan sebidang tanah secara global seluas 3.910 m², termasuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu dengan luas 517 m², tercatat atas nama Tergugat I, bukan hanya seluas 3.300 m² yang tercatat atas nama SYAHRUL AKBAR MAUDODI, yang kini menjadi milik Penggugat ; -----

10. Bahwa selain kepercayaan Penggugat untuk memproses transaksi pembelian tanah tersebut, juga Penggugat mempercayakan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membangun Villa dan Restoran milik Penggugat di atas tanah yang bermasalah tersebut, mana kala terhadap pembangunan Villa dan Restoran Tergugat I mengajukan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) kepada Penggugat sebesar Rp. 4.184.612.500,- (empat milyar seratus delapan puluh empat juta enam ratus dua belas ribu lima ratus rupiah), berdasarkan Surat Penawaran Harga tertanggal 1 Oktober 2012 untuk keperluan pembangunan Villa dan Restoran tersebut sampai finish ;

11. Bahwa dari jumlah biaya yang diajukan sesuai point 9 (sembilan) tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan jumlah riil biaya sebesar Rp. 2.850.000.000,- (Dua Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk keperluan pembangunan Villa dan Restoran termasuk design, arsitektur dan manajemen konstruksi bangunan ;

12. Bahwa dari total biaya yang telah dikeluarkan tersebut terbukti pembangunan Villa dan Restoran tersebut tidak sesuai dengan harapan dan kenyataan dari Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II menggunakan bahan dan/atau material yang tidak sesuai dengan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicantumkan dalam RAB sehingga menyebabkan roboh dan/atau runtuhnya Villa yang telah dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal ini telah dikaji ulang oleh Tim Ahli Independen Konstruksi dan Bangunan dari Fakultas Teknik Universitas Udayana Denpasar yang membuktikan bahwa dari sekian bahan yang digunakan untuk pembangunan Villa dan Restaurant tersebut tidak sesuai dengan Rancangan Anggaran Biaya yang diajukan oleh Tergugat I;

13. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat dan jumlah uang yang telah dikeluarkan khusus untuk pembangunan Villa dan Restaurant setelah dilakukan kajian ulang oleh Tim Ahli Independen Konstruksi dan Bangunan dari Fakultas Teknik Universitas Udayana Denpasar adalah sebesar Rp. 1.761.312.664,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);

14. Bahwa meskipun terdapat selisih transaksi Jual Beli tanah seluas 517 m2 dan merugikan Penggugat, pembangunan Villa dan restaurant yang dibangun Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah roboh namun sampai gugatan ini diajukan baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak menunjukkan etiket baiknya ataupun tanggung jawab untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu nama pemegang Hak I WAYAN MULIADI yang menjadi sisa tanah seluas 517 m2 terletak dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan ;

Sebelah Selatan : tanah milik ;

Sebelah Timur : tanah milik ;

Sebelah Barat : tanah milik ;

Untuk diserahkan kembali kepada Penggugat, memperbaiki Villa dan Restaurant. Di samping itu Tergugat I menyatakan untuk mengurus segala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perijinan pembangunan Villa dan Restoran tersebut, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut, namun sampai gugatan ini diajukan baik penyerahan kembali tanah selisih transaksi jual beli seluas 517 M2, perbaikan kembali bangunan Villa dan restaurant dan mengurus IMB belum dilaksanakan dan diserahkan kepada Penggugat; -----

15. Bahwa pertemuan terakhir antara Penggugat dengan para Tergugat pada tanggal 2 April 2013 dengan hasil Tergugat I menjamin untuk menangani dan/atau mengerjakan kembali segala urusan terkait dalil-dalil gugatan yang belum beres melakukan pekerjaannya baik urusan menyangkut masalah transaksi Jual Beli tanah terkait selisih ukuran luas tanah seluas 517 M2, hingga masalah pembangunan Villa dan Restoran ditangani dan diurus sampai selesai oleh Tergugat I, namun pada kenyataannya sampai dengan gugatan ini diajukan segala persoalan yang diuraikan di atas, belum diselesaikan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan dan menemukan kebenaran, keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum; -----

16. Bahwa atas perbuatan para Tergugat I dan Tergugat II tersebut tentu sangat merugikan Penggugat selaku investor yang ingin mengembangkan bisnis dalam bidang Pembangunan untuk mengembangkan perekonomian negara di wilayah hukum Provinsi Bali khususnya dan atas perbuatan para Tergugat tersebut, Penggugat mohon agar Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu menghukum para Tergugat I dan Tergugat II, untuk mengembalikan segala kerugian yang telah dialami oleh Penggugat ; -----

17. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat maka Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil berupa : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sisa selisih transaksi tanah seluas 517 M2 ; -----
- b. Kerugian pada saat transaksi sebesar Rp. 275.000.000 X 517 are = Rp. 1.421.750,000, (satu milyar empat ratus dua puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ; -----
- c. Kerugian terhitung gugatan ini diajukan jika sisa tanah seluas 517 M2 diuangkan dengan harga sekarang sebesar Rp. 2. 585.000.000,00 (dua milyar lima ratus delapan puluh lima juta rupiah); -----
- d. Kerugian bangunan Villa dan Restoran sebesar Rp. 1.761.312,664 (satu milyar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiali); -----
- e. Kerugian kurang beli tanah sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah); Total kerugian diuangkan sekarang sebesar Rp. 3.000.000.000,00 + Rp.1.761.312.664 + Rp. 2.585.000.000,00 = Rp. 7.346.312.664,- (Tujuh Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Enam Juta Tiga Ratus Dua Belas Ribu Enam Ratus Enam Puluh Empat Rupiah) ; -----

Kerugian Immateriil tidak dapat diperhitungkan secara pasti namun apabila dihitung dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah); -----

18. Bahwa demi kebenaran, keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum Penggugat mohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang telah menguasai tanah seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I) kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bilamana perlu dengan bantuan alat negara yang berwenang (Kepolisian Negara Republik Indonesia); -----

19. Bahwa berdasarkan uraian kerugian atas hak tanah Penggugat di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Mulia Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili Perkara in caso oleh karena Turut Tergugat telah menerbitkan sertifikat hak atas sisa tanah yang menjadi milik Penggugat seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 3502) Desa Pecatu atas nama Tergugat 1, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in caso memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan hak atas tanah seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pencatu atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I), menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah seluas 517 M2 atas nama Tergugat I, menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum, memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah ; -----

20. Bahwa oleh karena Penggugat adalah warga negara asing maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat menerbitkan hak atas tanah seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu yang pada saat gugatan ini diajukan atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I) menjadi atas nama SYAHRUL AKBAR MAUDODI dan atau menjadi atas nama Kuasa Hukum sebagai warga negara Indonesia ; -----

21. Bahwa selain kerugian sisa tanah seluas 517 M2 yang harus diserahkan kembali oleh Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah tersebut kepada Penggugat dan/atau nomini atau kuasa hukumnya sebagai warga negara Indonesia, juga mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar membayar kembali kerugian Penggugat secara materiil berupa uang sebesar Rp. Rp. 3.000.000.000,00 + Rp. 1.761.312.664 = Rp. 4. 761.312.664,00 (empat milyar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa untuk kepentingan Hukum Penggugat selaku pihak yang berhak alas tanah seluas 517 m² dan kerugian pembangunan Villa dan Restoran tersebut serta agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat MOHON kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan menetapkan sita jaminan terhadap obyek sengketa perkara ini berupa tanah dan sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu Tanah seluas 517 M² atas nama Tergugat 1, yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali ;

23. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan Pasal 180 HIR, maka sudah sepantasnya Penggugat mohon pada Ketua/ Majelis Hakim agar dapat memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uilvoerbaar bij voorraad);

24. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar ini kelak dilaksanakan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II), maka sudah sepatutnya apabila para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari lalai menjalankan putusan perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I yang menguasai selisih tanah seluas 517 m² adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga merugikan Penggugat ;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mengerjakan pembangunan Villa dan restaurant secara benar sehingga bangunan Villa dan restaurant tersebut rubuh adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga merugikan Penggugat ;

5. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan KADEK SUARCANI sebagaimana tertuang pada akta jual beli Nomor 646/2011 tanggal 28 Desember 2011 atas tanah seluas 3.910 m² adalah sah menurut hukum;

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I) kepada Penggugat ;

7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, dan II) atau siapa saja yang menguasai tanah aquo untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, atau setidaknya menyerahkan pada nomini dan/atau kuasa hukum Penggugat yang berkewarganegaraan Indonesia atas tanah yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali ;

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan hak atas tanah seluas 517 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I) ;

9. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah seluas 517 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pecatu atas nama 1 WAYAN MULIADI (Tergugat 1);

10. Menyatakan tanda bukti hak atas tanah seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat 1) adalah tidak sah/tidak berkekuatan hukum;

11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah atas hak tanah seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I) ;

12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat menerbitkan hak atas tanah seluas 517 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3502/Desa Pecatu yang pada saat gugatan ini diajukan atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I) menjadi atas nama SYAHRUL AKBAR MAUDODI dan/atau menjadi atas nama Kuasa Hukum Penggugat sebagai warga negara Indonesia ;

13. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil berupa dana sisa pembayaran atas tanah pada Tahun 2011 pengeluaran sesuai Akta Jual Beli Notaris I Edy Nyoman Winarta atas tanah seluas 3.910 m2 adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil akibat rubuhnya bangunan Villa dan restaurant sebesar Rp. 1.761.312.664,00 (satu milyar tujuh ratus enam puluh satu juta tiga ratus dua belas ribu enam ratus enam puluh empat rupiah);

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian Inmateriil sebesar Rp 10. 000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat secara prorate;

16. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) setiap hari lalai menjalankan putusan pengadilan ini;

17. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3502/ Desa Pecatu atas nama I WAYAN MULIADI (Tergugat I), yaitu tanah seluas 517 M2 yang terletak di Jalan Labuan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan umum ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik ;
- Sebelah Timur : Tanah Milik ;
- Sebelah Barat : Tanah Milik ;

18. Menghukum para Tergugat membayar ongkos perkara ;

Atau :

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menerima, memeriksa dan mengadili gugatan ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia ;

----- Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal-hal yang termuat dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 6 Agustus 2015, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KOMPENSI : -----

DALAM EKSEPSI : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI : -----

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.656.000,- (satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah ;

----- Membaca surat pemberitahuan putusan Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. masing-masing tanggal 20 Agustus 2015 yang menyatakan bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar atas perintah Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Denpasar telah memberitahukan secara sah kepada Tergugat II dan Turut Tergugat tentang isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Agustus 2015 Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps ; -----

----- Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat dan ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015 Dr. Simon Nahak SH.,MH. kuasa hukum Pemanding / semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Agustus 2015 Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ; -----

----- Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor: 634/Pdt.G/2014/PN.Dps.yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terbanding I / semula Tergugat I dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi dan Terbanding II/ semua Tergugat II masing-masing tanggal 24 Agustus 2015 serta kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 10 September 2015 ; -----

----- Membaca surat memori banding tertanggal 1 September 2015 yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding / semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi dan surat memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 September 2015, dan selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara patut dan seksama kepada Terbanding I / semula Tergugat I dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi tanggal 12 Oktober 2015, kepada Terbanding II / semula Tergugat II dan Turut Terbanding / semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 30 September 2015 ; -----

----- Membaca surat kontra memori banding tertanggal 29 Oktober 2015 yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding I / semula Tergugat dalam Konpensi/ Penggugat dalam Rekonpensi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Nopember 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara patut dan seksama kepada kuasa hukum Pembanding / semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi pada tanggal 20 Nopember 2015, kepada Terbanding II / semula Tergugat II dan Turut Terbanding / semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 9 Nopember 2015; -----

----- Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar telah memberitahukan kepada para pihak masing-masing tanggal 20 Nopember 2015 dan tanggal 10 September 2015 untuk memberi kesempatan memeriksa berkas perkara tersebut dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak diberitahukan kepada para pihak sebelum berkas perkaranya dilimpahkan ke Pengadilan Tinggi Denpasar ; -----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA** -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa Pembanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan tingkat banding telah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 6 Agustus 2015 dan telah membaca serta memperhatikan memori banding dari Pembanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi dan kontra memori banding dari Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi serta bukti-bukti dari para pihak, maka Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa keberatan-keberatan Pembanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan dalilnya sebagaimana dalam persidangan Pengadilan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan tingkat pertama, oleh karena Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan selanjutnya hal-hal tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan Pengadilan tingkat banding ;-----

----- Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 6 Agustus 2016 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan karenanya putusan tersebut dapat dikuatkan ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi sebagai pihak yang kalah, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, dan untuk biaya dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan ; -----

----- Mengingat akan ketentuan hukum yang berlaku dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

----- M E N G A D I L I -----

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekompensi ;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 634/Pdt.G/2014/ PN.Dps. tanggal 6 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut ; -----

3. Menghukum pihak Pembanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

----- Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Rabu tanggal 13 April 2016 oleh kami : H. MULYANI,SH.,MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis, dengan TJOKORDA RAI SUAMBA,SH.,MH. dan I GUSTI NGURAH ASTAWA,SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 4 Pebruari 2016 Nomor : 23/Pen.Pdt/2016/PT.DPS putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Kamis tanggal 21 April 2016 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut serta didampingi oleh I KETUT SARA,S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini ; -----

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

t.t.d.-

t.t.d.-

1. TJOKORDA RAI SUAMBA,SH.,MH.
MULYANI,SH.,MH.

H.

t.t.d.-

2. I GUSTI NGURAH ASTAWA,SH.,MH.
Pengganti.

Panitera

t.t.d.-

I KETUT SARA,SH.

Perincian biaya perkara banding :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan resmi
Denpasar, April 2016
Panitera

H. Bambang Hermanto Wahid,SH.,M.Hum
19570827 198603 1 006

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)