



P U T U S A N

NOMOR : 50 / PDT / 2017 / PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara

MOHAMAD SALEH, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Denpasar, tanggal 03 Pebruari 1958, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Denpasar, NIK: 5171030302580018, bertempat tinggal di Jl. Satelit No. 29, Sanglah Utara, Denpasar, Bali, yang dalam hal ini diwakili oleh Mochamad Sukedi, S.H., Nur Abidin, S.H., I Komang Mahardika Yana, SH., M.H., dan Yohan Kristian Wijaya, S.H.,M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari "Balido Law Office" yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 125, Denpasar, 80116, Bali, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal tertanggal 9 Januari 2017, surat kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Januari 2017, Reg. No. 119/Daf/2017, yang semula sebagai : Penggugat sekarang Pemanding ;

Melawan :

MUSTAFA, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, kelahiran Denpasar, tanggal 09-12-1957, Agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat Jl. Jayagiri VII Nomor 7, Renon, Denpasar, Bali, yang dalam hal ini diwakili oleh I Gusti Ngurah Muliarta, SH, Lahir di Gianyar, Tanggal 28 Desember 1967, Laki-Laki, Agama Hindu, Kawin, Pekerjaan Advokat, Warga Negara Indonesia, Pendidikan Strata I, NIK : 5104032612670004, KTPA No : 02.11761, Alamat Br. Dinas Menak, Desa Tulikup, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, I Made Suka Ardana, SH, Lahir di Karangasem, Tanggal 06 Januari 1970, Laki-Laki, Agama Hindu, Kawin, Pekerjaan Advokat,

Halaman. 1 dari 33 Putusan Nomor 50/PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warga Negara Indonesia, Pendidikan Strata I, NIK : 5171010601700002, KTPA. 95.10172, Alamat Jalan GN. Gede, Gang Manggis No. 20, Br. Mekarbuana, Desa/Kelurahan Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, I Nyoman Suparta, SH, Lahir di Buleleng, Tanggal 23 Juni 1956, Laki-Laki, Agama Hindu, Kawin, Pekerjaan Advokat, Warga Negara Indonesia, Pendidikan Strata I, NIK : 5103062306560001, KTPA. 15.03345, Alamat BTN Dalung Permai, Blok P 88, Banjar Bineka Nusa Kauh, Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, I Made Gede Subagia, SH, Lahir di Denpasar, Tanggal 29 Juni 1986, Laki-Laki, Agama Hindu, Kawin, Pekerjaan Advokat, Warga Negara Indonesia, Pendidikan Strata I, NIK : 5171012906860003, KTPA No : 15.03341, Alamat Jalan Sidakarya, Gang Garuda No. 8, Banjar Dukuh Mertajati, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Desi Purnani, SH, Lahir di Jember, Tanggal 05 Desember 1984, Perempuan, Agama Islam, Kawin, Pekerjaan Advokat, Warga Negara Indonesia, Pendidikan Strata I, NIK : 3509274512840007, KTPA No : 15.03324, Alamat Jalan Subak Kedampang, Lingkungan Pengubengan Kauh, Kel/Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Susi Omeika, SH, Lahir di Kapuas Hulu, Tanggal 30 Mei 1974, Perempuan, Agama Hindu, Kawin, Pekerjaan Advokat, Warga Negara Indonesia, Pendidikan Strata I, NIK : 5104037005740002, KTPA No : 15.03367, Alamat Br. Dinas Menak, Desa Tulikup, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, kesemuanya Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat I GUSTI NGURAH MULIARTA, SH & REKAN, yang beralamat di Jalan Batuyang, Bangau VII No. 10, Batubulan, Gianyar - Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Pebruari 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 6 Maret 2017, Reg. No. 433/Daf/2017 yang semula sebagai : Tergugat sekarang Terbanding, yang semula sebagai : Tergugat sekarang Pemanding ;

PENGADILAN TINGGI BALI TERSEBUT ;

Halaman. 2 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar NO.416/ Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 5 Januari 2017 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 9 Juni 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor register NO.416/Pdt.G/2016/PN.Dps. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah masih terikat hubungan keluarga atau saudara kandung, yaitu sebagai adik dan kakak;
2. Bahwa PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah dan dilindungi oleh undang-undang atas objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sebagaimana bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 710/Desa Kuta, seluas 810 M2 (delapan ratus sepuluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25-11-1978, Nomor: 1691/1978, tercatat atas nama MOCHAMAD SALEH atau tertulis MOHAMAD SALEH, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Kuta, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Milik Liem Ariawan
  - Sebelah Timur : Milik Drs. A.A. Nguran Putra (dahulu Jalan)
  - Sebelah Selatan : Milik H.M. Yusuf
  - Sebelah Barat : Jl. Legian Kuta
3. Bahwa di atas objek tanah milik PENGGUGAT tersebut (*vide* dalil angka 2) telah berdiri 5 (lima) unit toko yang peruntukannya adalah untuk disewakan kepada pihak lain dan dipakai untuk kegiatan komersial seperti untuk restoran / rumah makan, toko oleh-oleh dan sebagainya;
4. Bahwa demi hukum PENGGUGAT memperoleh objek tanah tersebut di atas adalah dengan cara membeli (jual beli) dari pemilik sebelumnya yang bernama MOCHAMAD SULTAN, sebagaimana Akta Jual Beli tertanggal 22 Desember 2003, Nomor: 9/2003, yang dibuat di hadapan ESTER LINDA SITORUS, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Badung;
5. Bahwa Akta Jual Beli di atas adalah didasarkan pada akta-akta notarial yang ada sebelumnya yaitu: Akta Perjanjian Nomor: 29, tertanggal 30 Januari 1993, dan Akta Kuasa Nomor: 30, tertanggal 30 Januari 1993,

Halaman. 3 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang semuanya dibuat di hadapan Ny. GRACE SUPENA SUNDHAH, S.H.,  
Notaris di Denpasar;

6. Bahwa dengan didasari oleh hubungan keluarga atau saudara kandung yang sangat dekat dan rasa kepercayaan yang sangat tinggi tersebut, PENGGUGAT telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT untuk MENYEWAKAN DAN/ATAU MEMPERPANJANG SEWA MENYEWAKAN KEPADA SIAPA SAJA DENGAN UANG SEWA YANG DITENTUKAN OLEH YANG DIBERI KUASA SENDIRI atas objek milik PENGGUGAT sebagaimana disebutkan pada angka 2 dan 3 di atas. Pemberian kuasa dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut sebagaimana ternyata di dalam SURAT KUASA tertanggal 11 Agustus 2000, yang DILEGALISASI dihadapan JOSEF SUNAR WIBISONO, S.H., Notaris di Denpasar, di bawah Nomor: 287, tertanggal 11 Agustus 2000;
7. Bahwa setelah TERGUGAT diberikan kepercayaan dan amanat oleh PENGGUGAT untuk menyewakan dan/atau memperpanjang sewa menyewa kepada siapa saja dengan uang sewa yang ditentukan oleh yang diberi kuasa sendiri, ternyata TERGUGAT secara diam-diam, dengan melawan hukum, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah menyalahgunakan kepercayaan dan amanat tersebut, di mana TERGUGAT sama sekali tidak pernah menyerahkan uang hasil sewa atas objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya milik PENGGUGAT. PENGGUGAT telah berulang kali mengingatkan dan memintanya kepada TERGUGAT baik secara langsung maupun melalui perantara orang lain, akan tetapi semua itu tidak pernah diindahkan oleh TERGUGAT. TERGUGAT selalu menghindar dan hanya memberikan janji-janji manis dan palsu kepada PENGGUGAT;
8. Bahwa ternyata diketahui TERGUGAT telah menggunakan semua uang hasil sewa objek tanah milik PENGGUGAT *a quo* untuk membeli sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, sebagaimana ternyata di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII

Halaman. 4 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Sungai / Telaba

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

9. Bahwa objek sengketa *a quo* adalah dibeli oleh TERGUGAT pada tanggal 17 Nopember 2001, dari orang yang bernama IE KHAY YEN, seharga kurang lebih Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 69/2001, yang dibuat di hadapan TUTIK DANAKUSUMA, S.H., PPAT Kota Denpasar, tertanggal 17 Nopember 2001;
10. Bahwa tindakan TERGUGAT yang secara diam-diam, dengan melawan hukum, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan telah dengan sengaja menggunakan uang hasil sewa objek tanah milik PENGGUGAT untuk membeli tanah objek sengketa nyata dan jelas telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT. Kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut:
  - Kerugian materiil, yang dapat dinilai (setara) dengan nilai harga objek sengketa, dimana pada saat diajukannya gugatan ini harga objek sengketa adalah sekitar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) per are. Sehingga totalnya menjadi = 11,8 are X Rp.1.500.000.000,- = Rp.17.700.000.000,- (tujuh belas milyar tujuh ratus juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil, yaitu akibat hilangnya waktu Penggugat, Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat, terkurasnya tenaga, pikiran dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah).
11. Bahwa atas kerugian materiil dan immaterial yang telah diderita oleh PENGGUGAT tersebut sudah seharusnya dibebankan seluruhnya kepada TERGUGAT karena tindakannya yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut (*vide* Pasal 1365 KUHPerdata);
12. Bahwa apabila TERGUGAT tidak mampu dan/atau tidak bersedia untuk membayar semua kerugian yang telah diderita oleh PENGGUGAT tersebut, maka sudah seharusnya TERGUGAT atau siapa saja pemegang hak atas objek sengketa *a quo*, atau memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk menjual secara lelang terbuka untuk umum atas

Halaman. 5 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa dan seluruh hasilnya (100%) diserahkan kepada PENGUGAT sejak putusan ini dibacakan;

13. Bahwa untuk menjamin gugatan ini dan agar objek sengketa tidak dialihkan dengan cara apapun oleh TERGUGAT kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum agar objek sengketa diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);
14. Bahwa selain diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), untuk menjamin adanya asas kesamarataan di depan hukum (*equality before the law*), maka sudah seharusnya TERGUGAT dan/atau siapa saja pemegang hak daripadanya untuk mengosongkan, atau menjadikan status quo atas objek sengketa, bila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia;
15. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT bersedia mematuhi isi dalam putusan ini, maka cukup beralasan TERGUGAT dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
16. Bahwa mengingat gugatan PENGUGAT ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka PENGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum verset, banding, atau kasasi dari TERGUGAT (*Uitvoerbaar bijvoorraad*);
17. Bahwa oleh karena jelas dan nyata secara hukum, TERGUGAT adalah pihak yang bersalah karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangat wajar apabila TERGUGAT dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian tersebut di atas, selanjutnya PENGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM PROVISI:

Mohon terlebih dahulu Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dalam tindakan pendahuluan / provisional:

1. Meletakan sita jaminan atas objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat

Halaman. 6 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Sungai / Telaba

2. Menghukum TERGUGAT dan/atau siapa saja pemegang hak daripadanya untuk mengosongkan, atau menjadikan staus quo atas objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Sungai / Telaba

Bila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah tidak membagi atau menyerahkan uang hasil sewa objek milik PENGGUGAT berupa objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sebagaimana bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 710/Desa Kuta, seluas 810 M2 (delapan ratus sepuluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25-11-1978, Nomor: 1691/1978, tercatat atas nama MOCHAMAD SALEH atau tertulis MOHAMAD SALEH, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Kuta, dengan batas-batas:

Halaman. 7 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Milik Liem Ariawan
  - Sebelah Timur : Milik Drs. A.A. Nguran Putra (dahulu Jalan)
  - Sebelah Selatan : Milik H.M. Yusu
  - Sebelah Barat : Jl. Legian Kuta
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materiil yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp.17.700.000.000,- (tujuh belas milyar tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini dibacakan;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini dibacakan;
5. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja pemegang hak daripadanya dan/atau memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk menjual secara lelang terbuka untuk umum atas objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
  - Sebelah Timur : Tanah Milik
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik
  - Sebelah Barat : Sungai / Telaba
- yang seluruh hasilnya (100%) diserahkan kepada PENGGUGAT sejak putusan ini dibacakan;
6. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
  - Sebelah Timur : Tanah Milik

Halaman. 8 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Milik
  - Sebelah Barat : Sungai / Telaba
7. Menyatakan hukum sah pengosongan dan menjadikan keadaan status quo terhadap objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
  - Sebelah Timur : Tanah Milik
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik
  - Sebelah Barat : Sungai / Telaba
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) per hari kepada PENGGUGAT atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding, dan kasasi (*uit vorbar bijvoorraad*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium.
  - Bahwa terkait dengan obyek sengketa, dimana Penggugat telah menyebutkan bahwa Tergugat membeli obyek sengketa dari orang yang bernama IE KHAY YEN, maka agar perkara aquo tidak kekurangan subyek hukum, seharusnya Penggugat mengikutsertakan IE KHAY YEN sebagai pihak Tergugat atau

Halaman. 9 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara aquo, karena yang bersangkutan adalah berkedudukan sebagai penjual obyek sengketa. Dengan tidak diikutsertakannya IE KHAY YEN sebagai pihak dalam perkara aquo, maka telah terbukti perkara aquo mengandung cacat plurium litis consortium, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Penggugat sangat kabur (obscur libel).

Setelah dicermati secara teliti dan seksama, ternyata gugatan Penggugat sangat kabur, antara lain :

- a. Bahwa dalam posita gugatan sama sekali tidak ada uraian mengenai gugatan Provisi, akan tetapi dalam petitum terdapat tuntutan Provisi. Dalam praktek beracara hal tersebut tidak dapat dibenarkan, karena apa-apa yang diuraikan dalam petitum haruslah terlebih dahulu diuraikan dalam posita.
- b. Bahwa batas-batas tanah sengketa tidak jelas (kabur), karena sesuai posita gugatan Penggugat angka 8 batas sebelah baratnya disebutkan Sungai/Telabah, padahal secara nyata batas sebelah barat tanah milik Tergugat adalah JALAN. Begitu juga batas sebelah Timur dan Selatan hanya disebutkan Tanah Milik dan tidak disebutkan tanah milik siapa saja, sehingga membuat posita gugatan Penggugat menjadi sangat kabur.
- c. Bahwa posita gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena gugatan Penggugat disusun berdasarkan informasi dan perkiraan-perkiraan sebagaimana diuraikan dalam posita angka 9 yang menyebutkan :

.....Bahwa obyek sengketa aquo adalah dibeli Tergugat pada tanggal 17 Nopember 2001, dari orang yang bernama IE KHAY YEN, seharga kurang lebih Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli No. 69/2001, yang dibuat dihadapan Tutik Danakusuma, SH, PPAT Kota Denpasar, tertanggal 17 Nopember 2001.....

Bahwa penyebutkan *tanggal 17 Nopember 2001 dan harga kurang lebih Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)* adalah hanya berdasarkan perkiraan-perkiraan/tebakan-tebakan dan bukan fakta. Berdasarkan hukum acara perdata suatu gugatan agar memenuhi syarat formil, maka surat

Halaman. 10 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan tersebut haruslah memuat dalil yang terang dan jelas atau tegas (*duidelijke*), Posita gugatan harus menjelaskan dasar hukum (*recht ground*) dan dasar fakta (*fetelijke ground*) dan tidak berdasarkan cerita atau informasi sebagaimana posita gugatan Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang Tergugat uraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 2, karena Penggugat tidak lagi sebagai pemilik yang sah atas obyek tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 710/Desa Kuta, seluas 810 M2, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, mengingat obyek tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 16 tanggal 11 Nopember 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 11 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Maha Buana, SH dan Akta Jual Beli No. 122/2008 tanggal 12 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Saptana Sanjaya, SH.

Bahwa sebelum tanah Sertipikat Hak Milik No. 710/Desa Kuta, seluas 810 M2, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dijual oleh Penggugat kepada Tergugat pada tahun 2008, tanah tersebut pada tahun 1983 dibeli dari Made Ganti, dimana uang untuk pembayaran tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat masing-masing mengeluarkan 50 % (lima puluh persen), dan tanah yang dibeli tersebut sepakat di atasnamakan Muchamad Sultan (kakak dari Penggugat dan Tergugat)

Bahwa pada tahun 1993, dibuatlah Akta Perjanjian No. 29 tertanggal 30 Januari 1993 dan Akta Kuasa No. 30 tanggal 30 Januari 1993, yang dibuat di Notaris Ny. Grace Supena Sundah, SH.

Bahwa setelah dibuatkan Akta Perjanjian No. 29 tertanggal 30 Januari 1993 dan Akta Kuasa No. 30 tanggal 30 Januari 1993, maka untuk menguatkan bahwa tanah yang dibeli dan di atasnamakan Muchamad

*Halaman. 11 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sultan (almarhum) adalah milik bersama (Penggugat dan Tergugat), maka Penggugat telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 22 Mei 1995, secara dibawah tangan, yang telah didaftarkan pada hari Jumat tanggal 26 Mei 1995 dengan Nomor : 407/1995 pada Notaris Ny. Grace Supena Sundah, SH.

Bahwa pada tanggal 22 Desember 2003, tanah yang dibeli bersama dan atas nama Muchamad Sultan (almarhum) telah dibalik nama menjadi atasnama Penggugat dengan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 2003, Nomor : 9/2003, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ester Linda Sitorus, SH.

Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik tanah tersebut dibalik nama menjadi atas nama Muhamad Saleh, maka untuk meneguhkan kembali tanah tersebut adalah milik bersama (Penggugat dan Tergugat), maka dibuatlah Akta Pernyataan Bersama Nomor : 4 tanggal 2 Maret 2004, yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Sudjarni, SH.

Bahwa pada tahun 2008, Penggugat mengatakan kepada Tergugat sedang membutuhkan uang untuk membayar utang kepada pihak lain, sehingga Penggugat menawarkan kepada Tergugat untuk membeli tanah tersebut agar tanah tersebut sepenuhnya menjadi milik Tergugat, dan atas tawaran tersebut Tergugat dapat menyetujuinya, sehingga Tergugat diajak ke Kantor Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Maha Buana, SH.

Bahwa untuk dapat dilakukan Jual Beli tanah tersebut, maka terlebih dahulu harus dibatalkan Pernyataan Bersama Nomor : 4 tanggal 2 Maret 2004, dengan membuat Akta Pembatalan No. 15 tanggal 11 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Maha Buana.

Bahwa setelah ada Akta Pembatalan No. 15 tanggal 11 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Maha Buana barulah dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 16 tanggal 11 Nopember 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 11 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Maha Buana, SH dan Akta Jual Beli No. 122/2008 tanggal 12 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Sapta Sanjaya, SH.

Halaman. 12 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berlangsung selama 5 (lima) tahun, kemudian sekitar tahun 2013 Penggugat mengatakan kepada Notaris I Gusti Ngurah Maha Buana, bahwa Tergugat belum membayar tanah tersebut, padahal semuanya telah dibayar lunas sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 16 tanggal 11 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Maha Buana, SH dan Akta Jual Beli No. 122/2008 tanggal 12 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Saptas Sanjaya, SH.

Bahwa atas kejadian tersebut, akhirnya Tergugat merasa dibohongi, sehingga akhirnya pada bulan Agustus 2015 Tergugat melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian di Polresta Denpasar dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No.STPL/1030/VIII/2015/Bali/Resta Dps mengenai Penggelapan Hak Terhadap Barang Yang Tidak Bergerak. Dan untuk mengganjal laporan tersebut, kemudian pada tanggal 29 Oktober 2015 Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Perkara No. 809/Pdt.G/2015/PN.Dps, dimana perkara tersebut masih dalam proses banding yang diajukan oleh Tergugat (belum inkraht van gewisjde).

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 3, karena Penggugat bukan pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 710/Desa Kuta, seluas 810 M2, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menyewakan 5 (lima) unit Ruko yang berdiri diatas tanah milik Tergugat, dengan adanya jual beli tanah sebagaimana dijelaskan diatas, maka tanah tersebut telah sah menjadi milik Tergugat walaupun belum dilakukan baliknama di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, karena proses baliknama hanya bersifat administrasi saja.

Bahwa tindakan Penggugat menyewakan Ruko-Ruko tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan Tergugat dan Penggugat juga tidak menyerahkan uang hasil penyewaan tersebut kepada Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan uang hasil penyewaan tersebut wajib seluruhnya diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat.

Halaman. 13 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 4 dan 5, dan mengenai tanggapannya telah diuraikan dalam jawaban pokok perkara angka 3 diatas.
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 6 dan 7, karena sebelum Penggugat memberikan kuasa pada tahun 2000 untuk menyewakan tanah yang dibeli secara bersama tersebut, Penggugat telah meminjam uang dari Tergugat beberapa kali yaitu :
  - Pada tanggal 8 September 1991 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG) No. BG. 780925, namun setelah dicairkan ternyata BG tersebut ditolak karena tidak ada uangnya (kosong).
  - Pada tanggal 26 April 1991 sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG) No. BH. 781513, namun setelah dicairkan ternyata BG tersebut ditolak karena tidak ada uangnya (kosong).
  - Pada tanggal 30 April 1991 kembali Penggugat meminjam uang sebesar Rp. 1.171.500,- (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG) No. BH. 781514, namun setelah dicairkan ternyata BG tersebut juga ditolak karena tidak ada uangnya (kosong).
  - Pada tanggal 26 Januari 1998 kembali Penggugat meminjam uang dari Tergugat sebesar Rp. 31.142.480,- (tiga puluh satu juta seratus empat puluh dua ribu empat ratus delapan puluh rupiah) untuk melunasi hutangnya Penggugat di BANK MEGA.

Bahwa oleh karena dalam jangka waktu yang lama Penggugat tidak bisa membayar utang, sementara utang ditambah bunga yang dijanjikan sudah membengkak, maka untuk pembayaran utangnya tersebut telah disepakati untuk menyewakan tanah milik bersama tersebut dengan memberikan kuasa kepada Tergugat. Bahwa berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat, tanah milik bersama tersebut kemudian disewakan kepada Nyonya Melani Tjin dengan nilai sewa sebesar Rp. 100.000.000,-, (seratus juta rupiah)

Halaman. 14 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 33 tanggal 11 Agustus 2000.

Bahwa uang sewa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut masing-masing mempunyai hak sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pembagian untuk Penggugat telah disepakati untuk pembayaran utang Penggugat kepada Tergugat, sehingga dari tahun 2000 hingga bulan Mei 2016, kurang lebih 16 tahun tidak pernah ada masalah mengenai uang hasil sewa tanah tersebut.

Bahwa justru setelah tahun 2000 (setelah sewa menyewa) Penggugat kembali meminjam uang dari Tergugat, antara lain :

- Pada tanggal 3 September 2002 sebesar Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG) No. BG. 816325, namun setelah dicairkan ternyata BG tersebut ditolak karena tidak ada uangnya (kosong).
- Pada tanggal 17 Desember 2003 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG) No. BI 709283, namun setelah dicairkan ternyata BG tersebut ditolak karena tidak ada uangnya (kosong).
- Pada tanggal 28 Juni 2004 sebesar Rp. 4.900.000,- (empat juta sembilan ratus ribu rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG) No. BI. 253337, namun setelah dicairkan ternyata BG tersebut ditolak karena tidak ada uangnya (kosong).
- Pada tanggal 23 September 2005 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan Bilyet Giro (BG) No. AFL 184524, namun setelah dicairkan ternyata BG tersebut ditolak karena tidak ada uangnya (kosong).
- Pada tanggal 30 Desember 2008 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan perincian Rp. 465.000.000,- dipergunakan untuk membayar utangnya di Bank Mandiri karena sudah mendapat peringatan ke tiga, dan rumahnya yang

Halaman. 15 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Satelit No. 29 Sanglah mau dilelang oleh Bank Mandiri dan Rp. 35.000.000,- ditarik tunai oleh Penggugat.

- Pada tanggal 4 Februari 2009 kembali Penggugat meminjam uang dari Tergugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang pengembaliannya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan menggunakan CEK No. 964800, namun setelah dicairkan ternyata CEK tersebut ditolak karena tidak ada uangnya (kosong) dan terhadap permasalahan ini Penggugat meminta dengan memelas untuk tidak dilaporkan ke pihak kepolisian.

Bahwa hal ini terpaksa Tergugat sampaikan untuk membuktikan bahwa tidak benar Tergugat tidak menyerahkan uang hasil sewa tanah, dan justru sebaliknya Penggugat setelah tahun 2000 banyak meminjam uang dengan segala macam alasan, dan oleh karena Tergugat kasihan saja kepada adik, sehingga Tergugat mau membantunya, namun justru sekarang yang banyak utang menuntut kepada Tergugat yang telah memberi pinjaman yang cukup besar kepada Penggugat.

Bahwa atas semua utang Penggugat tersebut, pada sekitar tahun 2011, Penggugat pernah menyampaikan kepada Tergugat bahwa ia sudah tidak mungkin bisa mengembalikan utang tersebut kepada Tergugat, sehingga Penggugat menawarkan rumahnya yang terletak di Jalan Satelit No. 29 Sanglah Utara, Denpasar tersebut mau diserahkan kepada Tergugat, namun karena Tergugat masih kasihan, makanya Tergugat belum mau mengambil rumahnya tersebut, karena rumah tersebut satu-satunya tempat tinggal Penggugat bersama keluarganya.

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 8, karena posita ini hanya meraba-raba dan suatu rekayasa belaka, mengingat Tergugat tidak pernah menggunakan uang dari penyewaan tanah milik Penggugat untuk membeli tanah dan bangunan (rumah) Tergugat yang terletak di Jalan Jayagiri VII No. 7 Renon, Denpasar (obyek sengketa), melainkan Tergugat membeli obyek sengketa dengan cara kredit (KPR) di PT. BANK MEGA, yang terletak di Jalan Teuku Umar No. 263 Denpasar, sebagaimana Perjanjian Kredit No. 005/PK-KPR/DPTU/01, tertanggal 17 Oktober 2001, dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus

Halaman. 16 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

juta rupiah) . Bahwa uang yang dikeluarkan oleh BANK MEGA telah diserahkan/dibayarkan kepada pemilik tanah dan bangunan yaitu IE KHAY YEN sejumlah Rp. 595.000.000,- sesuai kuitansi tanggal 17 Oktober 2001. Dan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 17 Oktober 2001 dibuat pula Akta Jual Beli antara IE KHAY YEN selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 69/2001, tanggal 17 Oktober 2001.

Bahwa oleh karena pembelian tanah dan bangunan tersebut menggunakan kredit KPR yang pembayarannya diangsur tiap bulan oleh Tergugat, maka tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 5 Desember 2001 dipasang Hak Tanggungan, sebagaimana Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 82/2001 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tutik Danakusuma, SH.

Berdasarkan uraian tersebut, maka tuduhan Penggugat bahwa Tergugat membeli tanah dan bangunan (rumah) yang Tergugat tempati di Jalan Jayagiri VII No. 7 Renon, Denpasar menggunakan uang sewa tanah tahun 2000 adalah fitnah dan sama sekali tidak berdasar dan hanya karangan belaka dari Penggugat.

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 9, karena posita ini tidak benar, mengingat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan posita ini hanya dibuat berdasarkan rekaan belaka, karena Tergugat tidak pernah membeli tanah dan bangunan (rumah) yang Tergugat tempati sekarang pada tanggal 17 Nopember 2001 dengan harga kurang lebih Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), melainkan Tergugat membeli tanah dan bangunan tersebut dengan Akta Jual Beli No. 69/2001, tanggal 17 Oktober 2001, dengan harga Rp. 595.000.000,- (liam ratus sembilan puluh lima juta rupiah). Dengan demikian telah terbukti posita ini sangat kabur dan tidak benar.
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat 10 dan 11, karena tidak benar Penggugat dirugikan, melainkan justru yang dirugikan adalah Tergugat sendiri, karena Penggugat banyak memiliki utang kepada Tergugat yang sampai saat ini belum bisa dikembalikan dan beberapa kali CEK dan BG yang dipergunakan untuk mengembalikan utangnya tersebut kepada Tergugat banyak yang ditolak oleh Bank, karena tidak ada uangnya dan bahkan ada rekening Penggugat yang sudah ditutup. Dengan demikian justru

Halaman. 17 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Tergugat.

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Peggugat angka 12, 13, 14, 15, 16 dan 17, karena Peggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat memohon lelang, sita jaminan, mengosongkan atau status quo atas tanah dan bangunan (rumah) milik Tergugat yang dijadikan tanah sengketa, dan Peggugat juga tidak beralasan untuk mengajukan permohonan uang paksa dan putusan perkara dijalankan lebih dahulu, karena obyek sengketa bukan milik Peggugat.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM PROVISI :**

- Menolak permohonan Provisi yang dimohonkan Peggugat untuk seluruhnya ;

**B. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima :

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Peggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Peggugat, Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI;**

- Menolak gugatan Peggugat;

**DALAM KONVENSI;**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara :**

Halaman. 18 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.076.000,-(satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar , yang menyatakan bahwa pada tanggal 18 Januari 2017 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar NO.416 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 18 Januari 2017 , untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurisita Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat , pada tanggal 9 Pebruari 2017 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar, telah diberikan kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat untuk memeriksa berkas perkara masing – masing tertanggal 9 Pebruari 2017 dan tanggal 10 Pebruari 2017 ;

Telah menerima memori banding dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 20 Pebruari 2017 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 20 pebruari 2017, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat tertanggal 27 Pebruari 2017 ;

Telah menerima kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tertanggal 6 Maret 2017 yang diterima dikepanitaraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 6 Maret 2017 , kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tertanggal 8 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum Majelis di dalam “Putusan” di dalam gugatan Konvensi bagian Pokok Perkara, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan tidak cukup mempertimbangkan semua alat bukti dan keterangan saksi yang dihadirkan di dalam persidangan;

Halaman. 19 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat dapat menerima dan memahami pertimbangan hukum Majelis di dalam "Putusan" pada bagian Provisi dan Eksepsi;

3. Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat sangat keberatan dan tidak bisa menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim di dalam "Putusan" halaman 35, alenia ke-2, yang menyatakan:

*"Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 adalah merupakan fotocopy dari fotocopy yang mana Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya, sehingga fotocopy yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya di persidangan tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah (Yurisprudensi MARI No. 701//SIP/1974), sedangkan bukti P-9 adalah merupakan fotocopy dari kliping (potongan Koran Bali Post) mengenai kehilangan sertifikat Hak Milik Nomor 710 atas nama Mochamad Saleh";*

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas jelas dan nyata tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan, sebab meskipun benar adanya bukti P-1 s/d P-8 tersebut adalah hanya berupa foto copy dari foto copy-nya saja, akan tetapi diantara bukti-bukti tersebut adalah saling terkait dengan bukti yang diajukan oleh Terbanding / dahulu Tergugat dan/atau didukung oleh keterangan saksi-saksi di bawah sumpah, misalnya:

- Bukti P – 1, P – 4, P – 5, P – 6, yang meskipun hanya berupa foto copy dari foto copynya saja akan tetapi ada didukung dengan bukti kehilangan (vide bukti P-9) sehingga tidak bisa ditunjukkan aslinya;

Bahwa bukti P – 4, P – 5, P – 6 adalah merupakan satu kesatuan bukti sebelum lahirnya bukti P – 1, dan dengan adanya bukti kehilangan asli SHM No.710/Kuta tersebut (bukti P-9), maka dengan sendirinya bukti P-1 adalah sesuai dengan aslinya, karena asli bukti P-1 tersebut sampai dengan saat ini belum ditemukan / hilang;

- Bukti P – 2 adalah didukung dan sama dengan bukti T – 3 yang sudah ditunjukkan aslinya oleh Terbanding / dahulu Tergugat karena memang aslinya dikuasai oleh Terbanding / dahulu Tergugat;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, jelas dan nyata pertimbangan hukum Majelis Hakim a quo adalah harus dibatalkan;

4. Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat sangat keberatan dan menolak dengan keras pertimbangan hukum Majelis Hakim di dalam "Putusan" halaman 35, alenia ke-3 dan ke-4 yang jelas dan nyata melanggar asas

Halaman. 20 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AUDI ALTERAM PARTEM dan dengan sendirinya melanggar Pasal 131 ayat (1 dan 2) HIR. Pertimbangan hukum tersebut menyatakan:

*“Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dipersidangan telah memberikan keterangan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 710 atas nama Mochamad Saleh, yang sedang disewakan, begitu pula Tergugat memiliki sebidang tanah yang berada di Jalan Jayagiri VII (Tanah sengketa), namun dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak ada yang dapat menerangkan atau mengetahui kalau tanah yang dimiliki oleh Tergugat (tanah sengketa), dibeli dari hasil sewa tanah sertipikat hak milik Nomor 710 tersebut, dan malah dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat menerangkan bahwa tanah yang terletak di Jalan Jayagiri VII (tanah sengketa) adalah tanah yang dibeli oleh Tergugat dengan cara mencicil melalui bank oleh Tergugat sendiri” (garis bawah dari Pembanding);*

*“Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, disimpulkan bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat khususnya bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 tidak dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini, sedangkan bukti P-9 hanya merupakan berita telah hilang sertipikat hak milik No. 710 a/n Mochamad Saleh, begitu pula dari keterangan saksi-saksi tidak ada yang menerangkan kalau tanah sengketa dibeli dari hasil sewa sebidang tanah dengan sertipikat hak milik Nomor 710, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut, sehingga gugatan Penggugat mengenai hal ini haruslah dinyatakan ditolak”;*

Bahwa dari bukti-bukti, keterangan saksi yang dihadirkan di persidangan dan juga jawab-jinawab yang disampaikan oleh Terbanding / dahulu Tergugat, Pembanding / dahulu Penggugat telah memberikan kuasa kepada Terbanding / dahulu Tergugat untuk MENYEWAKAN DAN/ATAU MEMPERPANJANG SEWA MENYEWAKAN KEPADA SIAPA SAJA DENGAN UANG SEWA YANG DITENTUKAN OLEH YANG DIBERI KUASA SENDIRI atas objek milik PENGGUGAT sesuai dengan SHM Nomor: 710/Desa Kuta (bukti P – 3);

Bahwa fakta tersebut juga diperkuat dengan keterangan saksi ABD. GAFUR yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu: *“Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 710 / Kuta, luas 810 M2, yang dikuasakan kepada Tergugat*

Halaman. 21 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*untuk menyewakan, karena saksi pernah melihat surat tersebut dan tanah tersebut dari ayah saksi”;*

Bahwa merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan, di persidangan Terbanding / dahulu Tergugat sama sekali tidak pernah bisa menunjukkan adanya bukti dan/atau keterangan saksi yang membuktikan adanya penyerahan uang hasil sewa atas objek tanah dan bangunan SHM No. 710/Kuta milik Pembanding / dahulu Penggugat sebagaimana pemberian surat kuasa sesuai bukti P – 3 a quo. Fakta tersebut jelas dan nyata diabaikan oleh Majelis Hakim di dalam “Putusannya”;

Bahwa apabila Terbanding / dahulu Tergugat pernah ada menyerahkan uang hasil sewa objek tanah dan bangunan SHM No. 710/Kuta milik Pembanding / dahulu Penggugat, maka jelas akan diberikan tanda terimanya, sebagaimana yang pernah dilakukan oleh Terbanding / dahulu Tergugat ketika menyerahkan uang hasil sewa tersebut pada tahun 2013 kepada Pembanding / dahulu Penggugat (vide bukti P – 7 dan P – 8);

Bahwa oleh Terbanding / dahulu Tergugat uang hasil sewa yang seharusnya diserahkan kepada Pembanding / dahulu Penggugat tersebut ternyata digunakan untuk membeli objek sengketa seharga Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah). Hal tersebut juga diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan, yaitu:

Saksi ABD. MANAF, yang menerangkan di bawah sumpah:

- *Bahwa saksi pekerjaannya sebagai makelar tanah di Jalan jayagiri VII dari Penggugat dak Kadir Mukhlas, dengan harga 2 (dua) milyar rupiah namun saat itu Penggugat menjawab, Tunggu;*
- *Bahwa kurang lebih 2 (dua) bulan kemudian ada informasi, dibayar DP 1,1 M (satu koma satu milyar) rupiah, tanpa memberi saksi fee sebagai makelar;*

Saksi ABD. GAFUR, yang menerangkan di bawah sumpah:

- *Bahwa saksi tahu tanah di Jalan jayagiri VII, Tahun 2000 Penggugat beli dari Cina keluarga dari Toko Mas Melati (adiknya) seharga 1,8 M (satu koma delapan milyar) dengan mendeposit uang DP 1,1 M (satu koma satu milyar);*
- *Bahwa saksi mendengar informasi Penggugat menyuruh Tergugat untuk pinjam uang di Bank Mega Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dapat atau tidak, saksi tidak mengetahuinya;*

Saksi MASHURI, yang menerangkan di bawah sumpah:

Halaman. 22 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk membeli tanah dan rumah di Jalan Jayagiri, Tergugat meminjam uang di Bank sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dan dicicil sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per bulan, sehingga Tergugat pernah mengingatkan kepada saksi harus irit dalam pemakaian air, listrik maupun telepon;

Bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan tersebut nyata dan jelas, Terbanding / dahulu Tergugat untuk membeli objek sengketa adalah didapat dari kredit (KPR) di PT. Bank Mega dengan nilai kredit sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sedangkan harga keseluruhan adalah sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

5. Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat dengan tegas menolak pertimbangan hukum Majelis di dalam Putusan selain dan selebihnya yang tidak diuraikan secara detail di dalam memori ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah dikemukakan di atas, menurut Pembanding / dahulu Penggugat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding / dahulu Penggugat tersebut, dan Mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, c.q. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding Pembanding / dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: No.416/Pdt.G/2016/PN.Dps., tertanggal 5 Januari 2017 yang dimohonkan banding ini, sepanjang yang menyangkut gugatan konvensi Dalam Pokok Perkara;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Penggugat;

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

3. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
4. Menyatakan hukum TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah tidak membagi atau menyerahkan uang hasil sewa

Halaman. 23 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek milik PENGGUGAT berupa objek tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sebagaimana bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 710/Desa Kuta, seluas 810 M2 (delapan ratus sepuluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25-11-1978, Nomor: 1691/1978, tercatat atas nama MOCHAMAD SALEH atau tertulis MOHAMAD SALEH, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Kuta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Liem Ariawan
- Sebelah Timur : Milik Drs. A.A. Nguran Putra (dahulu Jalan)
- Sebelah Selatan : Milik H.M. Yusu
- Sebelah Barat : Jl. Legian Kuta

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materiil yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp.17.700.000.000,- (tujuh belas milyar tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini dibacakan;

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini dibacakan;

8. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja pemegang hak daripadanya dan/atau memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk menjual secara lelang terbuka untuk umum atas objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Sungai / Telaba

yang seluruh hasilnya (100%) diserahkan kepada PENGGUGAT sejak putusan ini dibacakan;

8. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter

Halaman. 24 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Sungai / Telaba

9. Menyatakan hukum sah pengosongan dan menjadikan keadaan status quo terhadap objek sengketa berupa tanah, bangunan berikut segala sesuatu yang terletak di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 727/Desa Danginpuri Klod, seluas 1.180 M2 (seribu seratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 29-3-1990, Nomor: 6018/1990, tercatat atas nama MUSTAFA, terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Danginpuri Klod, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Jayagiri VII No. 7, Renon, Denpasar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Jayagiri VII
- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Sungai / Telaba

10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp.5.000.000,-** (Lima juta rupiah) per hari kepada PENGGUGAT atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;

11. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding, dan kasasi (*uit vorbar bijvooraad*);

12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

*Atau,*

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding sebagai berikut :

Halaman. 25 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terbanding menolak seluruh alasan-alasan atau keberatan-keberatan Pembanding yang diuraikan dalam memori bandingnya, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah dengan tepat dan benar memberikan pertimbangan dalam memutus perkara aquo serta tidak ada kekeliruan dan kesalahan dalam penerapan hukumnya.
2. Bahwa setelah dicermati isi dari memori banding yang diajukan oleh Pembanding hanya berupa kalimat pengulangan dalam proses jawab menjawab yang sudah mendapat pertimbangan dari majelis hakim tingkat pertama dan tidak ada hal-hal baru yang disampaikan oleh Pembanding dalam memorinya ini, sehingga dalam tingkat banding memori Pembanding haruslah ditolak seluruhnya.
3. Bahwa Terbanding sangat keberatan terhadap dalil memori banding Pembanding angka 1 halaman 3, yang menyebutkan :  
-----Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum Majelis didalam Putusan didalam gugatan Konvensi bagian Pokok Perkara, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya tidak dapat mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan tidak cukup mempertimbangkan semua alat bukti dan keterangan saksi yang dihadirkan dalam persidangan-----  
karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan terhadap semua bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, serta putusannya telah mencerminkan rasa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi pencari keadilan.
4. Bahwa dalil memori banding dari Pembanding pada angka 2 halaman 3 menyebutkan :  
-----Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat dapat menerima dan memahami pertimbangan hukum Majelis didalam putusan pada bagian Provisi dan eksepsi -----  
Bahwa dengan adanya pernyataan dari Pembanding yang menyatakan telah menerima dan memahami pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah merupakan sebuah pengakuan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam memutus perkara aquo, sehingga permohonan banding dari Pembanding sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Halaman. 26 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Terbanding sangat keberatan terhadap dalil memori banding Pemanding angka 3 halaman 3, yang menyebutkan :

-----Bahwa Pemanding/dahulu Penggugat sangat keberatan dan tidak bisa menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim didalam putusan halaman 35, alinea ke-2 yang menyatakan : "menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 adalah merupakan fotocopy dari fotocopy yang mana Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya, sehingga fotocopy yang tidak dapat di cocokan dengan aslinya di persidangan tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah (Yurisprudensi MARI No. 701//SIP/1974), sedangkan bukti P-9 adalah merupakan fotocopy dari klipng (potongan Koran Bali Post) mengenai kehilangan sertipikat Hak Milik Nomor 710 atas nama Mochamad Saleh-----

-----Bahwa pertimbangan hukum tersebut diatas jelas dan nyata tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan, sebab meskipun benar adanya bukti P-1 s/d P-8 tersebut adalah hanya berupa fotocopy dari fotocopynya saja, akan tetapi diantara bukti-bukti tersebut adalah saling terkait dengan bukti yang diajukan oleh Terbanding/dahulu Tergugat dan/atau didukung oleh keterangan saksi-saksi dibawah sumpah misalnya :

Bukti P-1, P-4, P-5, P-6, yang meskipun hanya berupa fotocopy dari fotocopy nya saja akan tetapi ada di dukung dengan bukti kehilangan (vide bukti P-9) sehingga tidak bisa di tunjukan aslinya-----

-----Bahwa bukti P-4, P-5, P-6, adalah merupakan satu kesatuan bukti sebelum lahirnya bukti P-1, dan dengan adanya bukti kehilangan asli SHM No. 710/Kuta tersebut (bukti P-9), maka dengan sendirinya bukti P-1 adalah sesuai dengan aslinya, karena asli bukti P-1 tersebut sampai dengan saat ini belum ditemukan/hilang;

-----Bukti P-2 adalah didukung dan sama dengan bukti T-3 yang sudah ditunjukkan aslinya oleh Terbanding/dahulu Tergugat-----

Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, jelas dan nyata pertimbangan hukum Majelis Hakim a quo adalah harus dibatalkan;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan terhadap semua bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan,

Halaman. 27 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena secara fakta bukti surat yang diajukan Pembanding dalam persidangan hanya berupa fotocopi tanpa pernah ditunjukkan aslinya oleh Pembanding, sehingga fotocopi yang tidak dapat di cocokkan dengan aslinya di persidangan tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sebagaimana ketentuan Yurisprudensi MARI No. 701//SIP/1974).

Bahwa bukti surat yang diajukan Pembanding tersebut tidak ada satupun yang membuktikan bahwa Terbanding dalam membeli obyek sengketa berasal dari uang sewa tanah sesuai SHM No. 710/Desa Kuta, melainkan oyek sengketa dibeli oleh Terbanding dengan cara kredit (KPR) di PT. BANK MEGA, yang terletak di Jalan Teuku Umar No. 263 Denpasar, sebagaimana Perjanjian Kredit No. 005/PK-KPR/DPTU/01, tertanggal 17 Oktober 2001, dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sesuai Bukti Surat T-4 . Bahwa uang yang dikeluarkan oleh BANK MEGA telah diserahkan/dibayarkan kepada pemilik tanah dan bangunan yaitu IE KHAY YEN sejumlah Rp. 595.000.000,- sesuai kuitansi tanggal 17 Oktober 2001 sesuai Bukti Surat T-2. Dan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 17 Oktober 2001 dibuat pula Akta Jual Beli antara IE KHAY YEN selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 69/2001, tanggal 17 Oktober 2001 sesuai Bukti Surat T-1.

6. Bahwa Terbanding sangat keberatan terhadap dalil memori banding Pembanding angka 4 halaman 4, yang menyebutkan :

-----Bahwa pembanding/dahulu Penggugat sangat keberatan dan menolak dengan keras pertimbangan hukum Majelis didalan putusan halaman 35, alinea ke-3 dan ke-4 yang jelas dan nyata melanggar asas AUDI ALTERAM PARTEM dan dengan sendirinya melanggar Pasal 131 ayat (1 dan 2) HIR.....dst-----

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan terhadap keterangan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, karena secara fakta saksi-saksi yang dihadirkan Pembanding dalam persidangan tidak ada yang dapat menerangkan atau mengetahui obyek sengketa dibeli dari hasil sewa tanah SHM No. 710/Desa Kuta, melainkan obyek sengketa dibeli oleh Terbanding dengan cara kredit (KPR) di PT. BANK MEGA, yang terletak di Jalan Teuku Umar No. 263 Denpasar, sebagaimana

Halaman. 28 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit No. 005/PK-KPR/DPTU/01, tertanggal 17 Oktober 2001, dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sesuai Bukti Surat T-4 . Bahwa uang yang dikeluarkan oleh BANK MEGA telah diserahkan/dibayarkan kepada pemilik tanah dan bangunan yaitu IE KHAY YEN sejumlah Rp. 595.000.000,- sesuai kuitansi tanggal 17 Oktober 2001 sesuai Bukti Surat T-2. Dan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 17 Oktober 2001 dibuat pula Akta Jual Beli antara IE KHAY YEN selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 69/2001, tanggal 17 Oktober 2001 sesuai Bukti Surat T-1, sebagaimana diterangkan oleh saksi MASHURI, yang menerangkan dibawah sumpah :

-----Bahwa untuk membeli tanah dan rumah di jalan Jayagiri, Tergugat meminjam uang di Bank sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dan dicicil sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) perbulan, sehingga Tergugat pernah mengingatkan kepada saksi harus irit dalam pemakaian air, listrik maupun telepon-----

Dengan demikian, maka telah terbukti baik dengan bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding bahwa obyek sengketa dibeli oleh Terbanding dengan meminjam uang di Bank dan mencicil sendiri di Bank tersebut sampai lunas.

7. Bahwa Terbanding juga sangat keberatan terhadap dalil memori banding Pembanding, karena keterangan saksi-saksi yang diajukan Pembanding dalam persidangan, yaitu : Abdul Manaf yang menerangkan hanya mendengar informasi bahwa obyek sengketa dibayar DP 1,1 M dan saksi Abdul Gafur yang juga menerangkan hanya mendengar informasi Penggugat menyuruh Tergugat untuk pinjam uang di Bank.

Berdasarkan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan Pembanding dalam persidangan tidak ada seorangpun yang melihat dan mengetahui bahwa obyek sengketa dibeli dengan menggunakan hasil sewa tanah sesuai SHM No. 710/Desa Kuta, apalagi saksi Abdul Gafur yang baru berumur 14 tahun (masih SMP) pada saat jual beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding pada tahun 2001, sehingga keterangannya tidak dapat dipercaya. Dengan demikian dapat Terbanding simpulkan bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding hanya mengetahui dan mendengarkan informasi dari

Halaman. 29 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang lain, sehingga semua keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pembanding hanya bersifat testimonium de auditu, dan keterangan yang bersifat testimonium de auditu menurut ketentuan adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 881K/PDT/1993 tanggal 18 Agustus 1984 yang menegaskan : saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari de auditu sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1842K/PDT/1984 tanggal 17 Oktober 1985 yang menegaskan : karena ketiga orang saksi yang diajukan penggugat adalah de auditu sehingga tidak memenuhi syarat sebagai saksi yang memiliki nilai kekuatan pembuktian.

8. Bahwa dalam Kontra Memori Banding ini kembali Terbanding tegaskan bahwa Pembanding tidak dapat membuktikan baik dengan bukti surat maupun keterangan saksi-saksi, bahwa Terbanding membeli obyek sengketa dari hasil sewa tanah SHM No. 710/Desa Kuta, melainkan Terbanding membeli tanah dari meminjam uang dari Bank sebagaimana telah dibuktikan dengan bukti surat maupun saksi-saksi yang dihadirkan Terbanding dalam persidangan, yang telah mendapatkan pertimbangan yang cukup dari Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Terbanding mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar atau Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berkenan memutus perkara aquo yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## Mengadili :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 416/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 5 Januari 2017 ;
- Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah dilakukan dalam tenggang waktu ,

Halaman. 30 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menurut cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang ,  
maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti secara cermat  
uraian tentang memori banding dari Para Pembanding semula Para  
Penggugat pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa bukti surat P – I sampai dengan P – 8 karena foto copy dari foto copy dan tidak dapat menunjukkan aslinya maka tidak dapat diterima sebagai alat bukti surat ;
2. Bahwa keterangan saksi yaitu Abd Manaf, Abd Gafur dan Mashuri yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menyatakan telah mengetahui perkara tersebut dikesampingkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar ;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah mengenai fakta – fakta hukum yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar secara tepat dan benar baik mengenai bukti surat maupun keterangan saksi – saksi ,oleh karena itu maka memori banding dari Pembanding semula Penggugat harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar baik provisi, eksepsi dan pokok perkara sudah tepat dan benar tentang pertimbangan hukumnya maupun penerapan hukumnya maka pertimbangan tersebut diambil alih dalam pertimbangan hukum ditingkat banding dan digunakan dalam putusan ini serta dianggap termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar NOMOR : 416 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 5 Januari 2017 harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka di hukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebagaimana dibawah ini ;

*Halaman. 31 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat :

1. Undang – Undang N0.48 th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang – Undang N0.2 th 1986 yg beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang N0.49 th 2009 Tentang Peradilan Umum ;
3. Undang – Undang N0.20 th 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;
4. Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura ( khususnya pasal 199 – 205 ) ;
5. Peraturan – Peraturan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 416 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 5 Januari 2017, yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari : Kamis tanggal 8 Juni 2017 , oleh Kami : H.MULYANI.SH.MH sebagai Hakim Ketua, TJOKORDA RAI SUAMBA.SH.MH dan MADE NGURAH ATMADJA,SH masing – masing sebagai Hakim Anggota , untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar No.416/ Pen.Pdt / 2017 / PT.DPS tanggal 14 Maret 2017, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu tanggal 14 Juni 2017 oleh Hakim Ketua Majelis , dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu oleh : BAMBANG HERMANTO

Halaman. 32 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHID.SH.M.Hum. Panitera, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

t.t.d

1. TJOKORDA RAI SUAMBA.SH.MH.

t.t.d

2. MADE NGURAH ATMADJA.SH.

HAKIM KETUA,

t.t.d

H.MULYANI.S.H.,M.H

PANITERA

t.t.d

BAMBANG HERMANTO WAHID.SH.Mum.

## Perincian Biaya – Biaya :

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1. Meterai         | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi Putusan | Rp. 5.000,-          |
| 3. Pemberkasan     | Rp. <u>139.000,-</u> |
| Jumlah             | Rp. 150.000,-        |

( seratus lima puluh ribu rupiah )

Denpasar, Juni 2017

Untuk salinan resmi:

Panitera,

H. BAMBANG HERMANTO WAHID, SH.Hum.

NIP : 19570827 198603 1 006

Halaman. 33 dari 33 Putusan Nomor 50/ PDT/2017/PT DPS

