



PUTUSAN

Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadiliperkara perdata dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Arylna Chandrawaty , No.KTP : 5103054609700002, umur 46 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat : Perum Jimbaran Pratama B/4/2, Kel. Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Adv. LAYUNG PURNOMO, SH. MH.
2. Adv. YACOB RIHWANTO, SH. MH.
3. Adv. AGUNG DWIPURWANTO, SE, SH.
4. Adv. SUDJADI WISNUMURTI, SH.
5. Ass. Adv. MUCH ZULKARNAEN AL MUFTI, SH. MH.

Kesemuanya Advokat/Ass Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum LAYUNG & REKAN, beralamat di PACIFIC BUILDING Lantai 4 Suite 415, Jl. Laksda Adisucipto No.157, Sleman, D.I.Yogyakarta. telp/fax (0274) 555498., Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juni 2016, Selanjutnya disebut sebagai : Penggugat

Lawan

1. I Nyoman Rudita, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta , Alamat : Lingkungan Tanjung Benoa, Kel. Benoa, Kec. Kuta, Kab. Badung, Prop. Bali, disebut sebagai : Tergugat I;
2. I Wayan Rumbawa, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan : Swasta , Alamat : Jl. Pratama Gang Dalang No.3 Kel. Tanjung Benoa, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung / Jl. Pratama Gang Garuda No.7 Kel. Tanjung Benoa,

Hal. 1 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung , Alamat : Jalan Pratama Gang Kel. Tanjung

Benoa, kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, disebut sebagai: Tergugat II;

Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai : Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 23 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 Juni 2016 dalam Register Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari Rumah, tanah dan bangunan SHM. No. 507/Tanjung Benoa atas nama Arlina Chandrawaty diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2012 No. 526/2012 seluas 828 m2 yang terletak di Kel. Tanjung Benoa, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov. Bali. Untuk selanjutnya SHM dimaksud disebut dengan "Obyek Sengketa"
2. Bahwa kepemilikan sah atas obyek sengketa tersebut, berdasarkan perikatan jual beli antara Arlina Chandrawaty, 45 tahun, swasta Alamat, Perum Jimbaran Pratama B/4/2, Kel., Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung dalam hal ini bertindak berdasarkan :
Akta kuasa tertanggal 21 Januari 2012 No. 47 yang berkaitan dengan Akta Perjanjian tertanggal 21 Januari 2012 No. 46 di buat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, sebagai kuasa dari –dan karenanya untuk dan atas nama Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika lahir di Gianyar pada tanggal 15 Juli 1946, mengurus rumah tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Gunung Muliawan III F/10. Banjar/Lingkungan Muliawan, Desa/Keluarahan Tegal Kerta, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, yang dalam hal ini bertindak berdasarkan

Hal. 2 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



akta pemindahan kuasa tertanggal 4 Maret 2004 Nomer 9, dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, sebagai kuasa dari –dan karenanya untuk dan atas nama Marianne Gisela Wieser Umur 59 tahun, swata bertempat tinggal di Hauptstr, 20 97816, lohr A. Main, Jerman, Warga Negara dan Pemegang passport Jerman tertanggal 22 Nopember1999 Nomor 9175107158, dikeluarkan di lohr A. Main, yang berkaitan dengan akta kuasa tertanggal 30 mei 1996 Nomer 56, di buat di hadapan Amir Sjariffudin, Notaris di Denpasar, selaku kuasa dari –dan karenanya untuk dan atas nama Tuan I Nyoman Rudita, 52 tahun, pegawai swasta bertempat tinggal di Lingkungan Tanjung Benoa, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Daerah tingkat II Badung, Daerah tingkat I Bali, dan untuk tindakan dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istrinya Nyonya Ni Made Jurni, 47 tahun, Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di alamat yang sama seperti ternyata dalam akta kuasa tersebut diatas selaku penjual untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama dengan pihak ke dua Yaitu Pengugat.

3. Bahwa Obyek Sengketa tersebut dibeli dengan harga Rp. 756.000.000,- (tujuh ratus lima puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) sedemikianlah dibuktikan dengan akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 45/2012, tanggal 12Juli 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan I Putu Ngurah Aryana, SH. Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;
4. Bahwa sesudah membeli Obyek Sengketa, maka oleh Penggugat dipergunakan sebagai gudang peralatan floris (gudang toko bunga) dan ditempati oleh Yanti Anaci seme dan keluarga atas perintah Penggugat.
5. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2013 sekira pukul 09.00 Wita, Penggugat mendapat infomasi dari Yanti Anaci seme bahwa Tergugat I dan II berserta beberapa keluarganya mendatangi obyek sengketa dan menyuruh Yanti Anaci seme pergi dari Obyek sengketa, dengan alasan bahwa obyek sengketa ini adalah milik Tergugat I.

Hal. 3 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



6. Bahwa karena rasa takut dan untuk menghindari perselisihan maka Yanti Anaci seme, meninggalkan obyek sengketa., dan selanjutnya obyek sengketa dimaksud ditempati oleh Tergugat II.
7. Bahwa atas tindakan tersebut Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I ke Polda Bali dengan tuduhan memasuki pekarangan milik orang lain tanpa seijin pemilik sebagaimana diatur dalam pasal 167 KUHP Jo pasal 36 ayat 4 dan pasal 12 ayat 1 dan 2 U No. 4 tahun 1992 Tentang perumahan., dan atas laporan tersebut Tergugat I saat ini ditetapkan sebagai tersangka oleh Polda bali.
8. Bahwa tindakan Tergugat I yang menyuruh Yanti Anaci seme pergi dan mendaku obyek sengketa tersebut adalah miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPperdata.
9. Bahwa tindakan Tergugat II yang menempati rumah yang bukan miliknya adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa tindakan Tergugat I dan II, setelah mendaku dan menempati obyek sengketa ternyata juga telah merubah bentuk obyek sengketa, yang tadinya terdapat kolam renang dirubah menjadi rata/diurug rata dengan tanah, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat.
11. Bahwa karena tindakan Tergugat I dan II yang dengan sengaja mendaku memiliki obyek sengketa dan menempatnya tersebut merupakan perbuatan melawan hukum maka harus dihukum untuk segera mengosongkan obyek sengketa tersebut tanpa syarat dan bila perlu menggunakan alat negara.
12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, Penggugat telah dirugikan sebagai berikut :
 - Hilangnya hak untuk menempati dan menggunakan obyek sengketa karena dikuasai dan di tempati oleh Tergugat I dan II bila di perhitungkan sampai gugatan ini diajukan adalah selama hampir 3 tahun lebih yaitu 3 tahun 4 bulan. Bila per tahunnya di hitung Rp.100.000.000,- (seratus juta

Hal. 4 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



rupiah) maka kerugian selama ini adalah 3 tahun yaitu Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) + 4 bulan yaitu Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga total adalah Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)

- Merubah bentuk kolam renang menjadi rata dengan tanah yang bila dikembalikan kebentuk semula diperkirakan senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

13. Bahwa akibat hukum dari perbuatan melawan hukum Tergugat I bersama-sama Tergugat II tersebut diatas, Penggugat telah menderita kerugian batiniah tidak berwujud yang terdapat pada diri pribadi manusia i.c. Penggugat sebagai Pengusaha swasta lazim disebut immateriele, yang dapat ditafsirkan dengan sejumlah uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

14. Bahwa agar Para Tergugat tidak mengulur-ulur waktu untuk melaksanakan kewajibannya termaksud diatas, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan atas perkara ini, terhitung sejak hari ke-7 setelah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

15. Bahwa Penggugat sangat khawatir terhadap Para Tergugat akan mengalihkan asset-asset ataupun kekayaannya selama gugatan perkara berlangsung, maka Penggugat mohon agar atas harta kekayaan Para Tergugat diletakkan dalam keadaan sita jaminan (conservatoir beslag), yaitu;

- Sebidang tanah SHM milik Tergugat I di Lingkungan Tanjung Benoa, Kel. Benoa. Kec. Kuta. Kab. Badung. Prov. Bali.

16. Bahwa berhubung gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (voledig bewijs) dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi pada Penggugat, maka

Hal. 5 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sewajarnya apabila Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau hukum lainnya dari Para Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menerima dan memeriksa gugatan Penggugat ini dan berkenan memutuskan :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik para tergugat yang berupa :
 - Sebidang tanah SHM milik Tergugat I di Lingkungan Tanjung Benoa, Kel. Benoa. Kec. Kuta. Kab. Badung. Prov. Bali.
3. Menyatakan sah Jual Beli Nomor : 45/2012, tanggal 12 Juli 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan I Putu Ngurah Aryana, SH. Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;
4. Menyatakan sah SHM. No. 507/Tanjung Benoa atas nama Arlina Chandrawaty diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2012 No. 526/2012 seluas 828 m² yang terletak di Kel. Tanjung Benoa, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov. Bali;
5. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat I, dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan cara sengaja menyuruh pergi Yanti Anaci seme dan mendaku memiliki obyek sengketa serta menempatinnya;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk segera mengosongkan obyek sengketa tanpa syarat, atau siapapun yang menempati obyek sengketa baik atas perintah para Tergugat ataupun siapa saja dan apa bila diperlukan menggunakan bantuan alat Negara;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat karena dengan secara melawan hukum berupa :

Hal. 6 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hilangnya hak untuk menempati dan menggunakan obyek sengketa karena dikuasai dan di tempati oleh Tergugat I dan II bila di perhitungkan sampai gugatan ini diajukan adalah selama hampir 3 tahun lebih yaitu 3 tahun 4 bulan. Bila per tahunnya di hitung Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) maka kerugian selama ini adalah 3 tahun yaitu Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) + 4 bulan yaitu Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga total adalah Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
- Merubah bentuk kolam renang menjadi rata dengan tanah yang bila dikembalikan kebentuk semula diperkirakan senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar kerugian immateriele, yang dapat ditafsirkan dengan sejumlah uang sejumlah Rp. 5.000.000.000- (limamilyar rupiah)

9. Menghukum Tergugat I, II dan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,-(satu juta rupiah)per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, terhitung sejak hari ke-7 setelah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

10. Menghukum para Tergugat untuk melaksanakan isi putusan sebagaimana tersebut di atas secara suka rela dan apa bila tidak bersedia dapat dilakukan secara paksa dan bila perlu menggunakan bantuan alat Negara.

11. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari para Tergugat (uitvoerbaar bij vooraad).

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

Subsidair :

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Hal. 7 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap di persidangan:

- Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut di atas;
- Para Tergugat datang menghadap Kuasanya yaitu: 1. Ir. Deyong, SH., 2. Ni Wayan Kertiasih, S.H. dan Benny Hariyono, SH, Advokat / Konsultan Hukum pada kantor " Sollata & Partners " beralamat di Jalan By pass Ngurah Rai, Ruko Segitiga Emas No. 12 B, Kuta, Prop. Bali, berdasarkan surat kuasa No. 06/Sk.Pdt/sollata/VII/ 2016 tertanggal 12 Juli 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawa Reg. No. 2030/Daf/2016 pada tanggal 14 Juli 2016

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Novita Riama, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Agustus 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugat yang oleh Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan;

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

JAWABAN TERGUGAT I dan II:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakuiinya;
2. "Gugatan Penggugat Abscur Libel"

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (Abscur Libel), karena Penggugat tidak menguraikan secara jelas batas-batas dari TANAH SENGKETA; dimana tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat adalah

Hal. 8 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Tergugat I yang diperoleh dengan membeli dari I Rubag (almarhum) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 7/Kuta/1996, Tanggal 4 Januari 1996 dihadapan Notaris/ PPAT I Putu Candra, Sarjana Hukum, dengan bukti Sertifikat hak Milik Nomor : 3329/ Desa Benoa, Gambar Situasi Tanggal 23 September 1996, No. 5892/ 1996, seluas 828 M2 atas nama pemegang hak I Nyoman Rudita, yang terletak di Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Atmika, Tanah Milik Ni Nyoman Murtini, Tanah Milik Ni Ketut Sujani
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wardio
- Sebelah Selatan : Jalan

Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas dari obyek sengketa sudah sepatutnya obyek gugatan Penggugat dinyatakan kabur (abscur libel); Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan bahwa : "Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"; untuk itu sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap terurai pula dalam pokok perkara; -
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 1 s.d butir no. 3 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 1 s.d butir no. 3 Para Tergugat tolak dengan tegas, sebab proses peralihan hak sehingga terbitnya sertifikat hak milik No. 507/ Tanjung Benoa atas nama Arlina Chandrawaty/ Hal. 9 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan surat ukur tanggal 25 Mei 2012 No. 526/ 2012 adalah melalui proses yang tidak sah dimana proses jual beli dan peralihan tersebut atas dasar :

- Akta Kuasa No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar; antara I Nyoman Rudita, umur 35 tahun, pegawai Swasta bertempat tinggal di Lingkungan Tanjung Benoa, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat II Bali disebut sebagai Pemberi Kuasa, memberi kuasa kepada Marianne Gisela Wieser, umur 43 tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Hofweg 43, D97737 Gemuden a main, Jerman disebut sebagai Penerima Kuasa;
- Akta Pemindahan Kuasa No. 9 tertanggal 4 Maret 2004 dibuat dihadapan Amir Sjarrifudin, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar; antara Marianne Gisela Wieser, umur 59 tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Hauptstr 20 97816 Lohr A. Main – Jerman, warganegara dan pemegang passport Jerman tertanggal 22 Nopember 1999 Nomor 9175107158 disebut sebagai Pemberi Kuasa, memberi kuasa kepada Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika, lahir di Gianyar tanggal 15 Juli 1946, mengurus rumah tangga, warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Gunung Muliawan II F/10, Banjar/ Lingkungan Muliawan, Desa/ Kelurahan Tegal Kerta, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar disebut sebagai Penerima Kuasa;
- Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 dengan perjanjian No. 46 tertanggal 21 Januari 2012, yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar; Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 antara Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika, lahir di Gianyar tanggal 15 Juli 1946, mengurus

Hal. 10 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



rumah tangga, warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Gunung Muliawan II F/10, Banjar/ Lingkungan Muliawan, Desa/ Kelurahan Tegal Kerta, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar disebut sebagai Pemberi Kuasa, memberi kuasa kepada Arlyna Chandrawaty, perempuan umur 46 tahun, pekerjaan Swasta, warganegara Indonesia, pemegang KTP No. 5103054609700002, bertempat tinggal di Perum Jimbaran Pratama B/4/2, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali disebut sebagai Penerima Kuasa;

Peralihan hak atas tanah tersebut sehingga menjadi atas nama Arlyna Chandrawaty adalah tidak sah dan sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum, sebab dasar dari peralihan tersebut adalah awalnya berasal dari Kuasa Nomor : 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, dimana disebutkan bahwa I Nyoman Rudita/ Tergugat memberi kuasa kepada Nona Marianne Gisela Wiester, umur 43 tahun, swasta, warganegara Jerman, bertempat tinggal di Hofweg 43, D97737 Gemuden a. main; dimana kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (integrerend deel) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri; namun dalam hal ini Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar tidak ada perjanjian jual beli antara I Nyoman Rudita dengan Marianne Gisela Wieser yang disertai dengan pemberian surat kuasa menjual/ mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain. Sehingga Akta kuasa No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 ini adalah bertentangan

Hal. 11 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Tahun 1982 Tentang “Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah”. Sehingga surat kuasa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal:

Selain itu setelah Tergugat mencari informasi disebutkan bahwa surat kuasa tersebut adalah surat kuasa menjual tanah yaitu obyek sengketa kepada “siapa pun”, yang dalam hal ini berarti dapat dijual kepada dirinya sendiri atau orang asing. Menurut Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia (WNI), sedangkan dalam Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notarisdi Denpasar tersebut penerima kuasa adalah warganegara asing yaitu Marianne Gisela Wieser berkebangsaan Jerman, Sehingga surat kuasa tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960, pasal 21 ayat (1), “ hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik “. Dan pasal 26 ayat (2), “ Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali” oleh karenanya Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana

Hal. 12 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum, Notaris di Denpasar itu adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak patut dinyatakan batal.

Bahwa oleh karena Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum maka sudah sepatutnya pula Akta Pemindahan Kuasa No. 9 tertanggal 4 Maret 2004 dibuat dihadapan Amir Sjariffudin, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya patut dinyatakan batal; Demikian pula Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 dengan yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya patut dinyatakan batal; sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil gugatan Penggugat butir no. 1 s.d butir no. 3 ini dinyatakan ditolak;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 4 s.d butir no. 6 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa dalil gugatan Penggugat butir no. 4 s.d butir no. 6, Para Tergugat tolak dengan tegas, karena keberadaan Yanti Anaci Seme sebagai orang suruhan dari Marianne Gisela Wieser selaku penyewa pada obyek sengketa, yang menyewa untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yakni dimulai dari bulan Oktober tahun 1996 dan dengan sendirinya berakhir pada bulan Oktober tahun 2006; sehingga berakhirnya perjanjian sewa terhadap obyek sengketa maka sudah sepatutnyalah orang yang menempati obyek sengketa tanpa alas hak untuk keluar dari lingkungan hak milik Tergugat/ obyek sengketa; dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil gugatan Penggugat butir no. 4 s.d butir no. 6 ini dinyatakan ditolak;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 7 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Hal. 13 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Bahwa hak untuk melapor kepada pihak Kepolisian adalah hak seluruh warganegara Indonesia, demikian pula Kepolisian Republik Indonesia wajib untuk menerima setiap laporan/ pengaduan dari masyarakat; akan tetapi seseorang/ terlapor dapat dikatakan bersalah apabila telah terbukti bersalah dengan melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (incraht) atau tidak ada upaya hukum lagi; dengan demikian apa yang didalilkan Penggugat pada butir no. 7 haruslah dapat dibuktikan terlebih dahulu putusan pidananya; untuk itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 8 s.d butir no. 10 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 8 s.d butir no. 10 Para Tergugat tolak dengan tegas, karena tidak benar Para Tergugat telah menguasai tanah sengketa secara melawan hukum; Penguasaan atas tanah sengketa didasarkan atas kepemilikan Para Tergugat atas obyek sengketa; dimana Tergugat I adalah sebagai pemilik sah atas obyek sengketa yang diperoleh oleh Tergugat I dengan membeli dari I Rubag (almarhum) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 7/Kuta/1996, Tanggal 4 Januari 1996 dihadapan Notaris/ PPAT I Putu Candra, Sarjana Hukum, dengan bukti Sertifikat hak Milik Nomor : 3329/ Desa Bena, Gambar Situasi Tanggal 23 September 1996, No. 5892/ 1996, seluas 828 M2 atas nama pemegang hak I Nyoman Rudita; sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II selaku anak kandung dari Tergugat I yang menempati dan merubah bentuk/ kondisi obyek adalah hak dari Para Tergugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa; dengan demikian **TIDAK PATUT PARA TERGUGAT DINYATAKAN TELAH MENGUASAI TANAH SENGKETA SECARA MELAWAN HUKUM;** untuk itu sudah

Hal. 14 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



sepatutnya pula dalil-dalil gugatan Penggugat butir no. 7 s.d butir no. 10 ini dinyatakan ditolak;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 11 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no.11 Para Tergugat tolak dengan tegas, karena TIDAK BENAR TERGUGAT MENGUASAI TANAH SENGKETA SECARA MELAWAN HUKUM, untuk itu tidak cukup adanya alasan hukum yang kuat bagi Penggugat untuk memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, sebab proses peralihan hak sehingga terbitnya sertifikat hak milik No. 507/ Tanjung Bena atas nama Arlina Chandrawaty/ Penggugat BERDASARKAN PADA Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 dengan perjanjian No. 46 tertanggal 21 Januari 2012, yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar berdasarkan Akta Kuasa No. 9 tertanggal 4 Maret 2004 dan Akta Kuasa No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 yang tidak sah dan batal demi hukum, sehingadengan demikian sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat butir no. 11 ini dinyatakan ditolak; --

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 12, butir no. 13 dan butir no. 14 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 12, butir no. 13 dan butir no. 14 Para Tergugat tolak dengan tegas, oleh karena Para Tergugat menempati tanah hak miliknya sendiri dan melakukan perubahan atas bangunan milik Para Tergugat sendiri maka tidak ada alasan bagi Penggugat meminta tuntutan ganti kerugian berupa kerugian materiil dan kerugian inmateriil sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat butir no. 12 dan butir no. 13 untuk itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi ini

Hal. 15 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



dinyatakan ditolak; demikian pula halnya dengan tuntutan uang paksa (dwangsom) sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 15 dan butir 16, dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 15 dan 16 sudah sepatutnya ditolak, karena Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas tanah sengketa; sehingga tidak patut untuk menuntut sita jaminan maupun pelaksanaan putusan (uitvoerbaar bijvoorraad);

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya Para Tergugat tolak dengan tegas;

III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam eksepsi dan dalam konpensi adalah bagian yang tak terpisahkan dalam rekonsensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi semula sebagai Tergugat Konpensi adalah pemilik sah tanah beserta bangunan yang terletak di Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diperoleh dengan membeli dari I Rubag (almarhum) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 7/Kuta/1996, Tanggal 4 Januari 1996 dihadapan Notaris/ PPAT I Putu Candra, Sarjana Hukum, dengan bukti Sertifikat hak Milik Nomor : 3329/ Desa Benoa, Gambar Situasi Tanggal 23 September 1996, No. 5892/ 1996, seluas 828 M2 atas nama pemegang hak I Nyoman Rudita, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Atmika, Tanah Milik Ni Nyoman Murtini, Tanah Milik Ni Ketut Sujani
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wardio
- Sebelah Selatan : Jalan

Hal. 16 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi semula sebagai Tergugat Konpensi telah menguasai obyek sengketa atas dasar membeli dari I Rubag (almarhum) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 7/Kuta/1996, Tanggal 4 Januari 1996 dihadapan Notaris/ PPAT I Putu Candra, Sarjana Hukum, dengan bukti Sertifikat hak Milik Nomor : 3329/ Desa Benoa, Gambar Situasi Tanggal 23 September 1996, No. 5892/ 1996, seluas 828 M2 atas nama pemegang hak I Nyoman Rudita, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Atmika, Tanah Milik Ni Nyoman Murtini, Tanah Milik Ni Ketut Sujani
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wardio
- Sebelah Selatan : Jalan

Dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa;

4. Bahwa pada bulan Maret tahun 1996 obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong disewa oleh Marianne Weiser dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yakni dari 23 Maret 1996 sampai dengan 23 Maret 2006; dengan uang sewa sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan apabila sewa berakhir maka segala sesuatu yang tertanam diatas obyek sewa menjadi milik pemilik tanah/ pemberi sewa; yang mana sewa penyewa tersebut disepakati secara lisan antara I Nyoman Rudita (Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi) dengan Marianne Gisela Wieser;

5. Bahwa disaat yang bersamaan pula Marianne Weiser mengajak Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk mendirikan usaha dengan berbadan hukum Perseroan Terbatas diatas tanah sengketa; dan atas keinginan tersebut Penggugat beserta Marianne mendirikan

Hal. 17 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebuah Perseroan Terbatas (PT) yang diberinama PT. BENOA TEKNIK UTAMA yang berkedudukan di JL. Pratama Gang Dalang Nomor 3, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sangat terkejut pada tahun 2012 tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, obyek sengketa telah dialihkan menjadi atas nama Arlyna Chandrawaty (Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi) atas dasar Jual Beli dengan Akta Kuasa yakni :

- Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 dengan perjanjian No. 46 tertanggal 21 Januari 2012, yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar; Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 antara Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika, lahir di Gianyar tanggal 15 Juli 1946, mengurus rumah tangga, warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Gunung Muliawan II F/10, Banjar/ Lingkungan Muliawan, Desa/ Kelurahan Tegal Kerta, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar disebut sebagai Pemberi Kuasa, memberi kuasa kepada Arlyna Chandrawaty, perempuan umur 46 tahun, pekerjaan Swasta, warganegara Indonesia, pemegang KTP No. 5103054609700002, bertempat tinggal di Perum Jimbaran Pratama B/4/2, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali disebut sebagai Penerima Kuasa; pemindahan kuasa dari :
- Akta Pemindahan Kuasa No. 9 tertanggal 4 Maret 2004 dibuat dihadapan Amir Sjariffudin, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar; antara Marianne Gisela Wieser, umur 59 tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Hauptstr 20 97816 Lohr A. Main – Jerman, warganegara dan pemegang passport Jerman tertanggal 22 Nopember 1999 Nomor 9175107158 disebut sebagai Pemberi

Hal. 18 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa, memberi kuasa kepada Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika, lahir di Gianyar tanggal 15 Juli 1946, mengurus rumah tangga, warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Gunung Muliawan II F/10, Banjar/ Lingkungan Muliawan, Desa/ Kelurahan Tegal Kerta, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar disebut sebagai Penerima Kuasa;pemindahan kuasa dari :

- Akta Kuasa No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar; antara I Nyoman Rudita, umur 35 tahun, pegawai Swasta bertempat tinggal di Lingkungan Tanjung Bena, Kelurahan Bena, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat II Bali disebut sebagai Pemberi Kuasa, memberi kuasa kepada Marianne Gisela Wieser, umur 43 tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Hofweg 43, D97737 Gemuden a main, Jerman disebut sebagai Penerima Kuasa;

7. Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa dari I Nyoman Rudita/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Kompensi menjadi atas nama Arlyna Chandrawaty/ Tergugat Rekompensi/ Penggugat Kompensi adalah tidak sah dan sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum, sebab dasar dari peralihan tersebut adalah awalnya berasal dari Kuasa Nomor : 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum dimana disebutkan bahwa Nyoman Rudita/ Tergugat memberi kuasa kepada Nona Marianne Gisela Wiester, umur 43 tahun, swasta, warganegara Jerman, bertempat tinggal di Hofweg 43, D97737 Gemuden a. main; dimana kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (integreerend deel) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya

Hal. 19 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



untuk kepentingan dirinya sendiri; namun dalam hal ini Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar tidak ada perjanjian jual beli antara I Nyoman Rudita dengan Marianne Gisela Wieser yang disertai dengan pemberian surat kuasa menjual/ mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain. Sehingga Akta Kuasa No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 ini adalah bertentangan dengan hukum yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Tahun 1982 Tentang "Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah". Sehingga surat kuasa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;

Bahwa selain itu setelah Tergugat mencari informasi disebutkan bahwa surat kuasa tersebut adalah surat kuasa menjual tanah yaitu obyek sengketa kepada "siapa pun", yang dalam hal ini berarti dapat dijual kepada dirinya sendiri atau orang asing. Menurut Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960, pasal 21 ayat (1) "hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik". Dan pasal 26 ayat (2), "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali" sedangkan dalam Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar tersebut penerima kuasa adalah

Hal. 20 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warganegara asing yaitu Marianne Gisela Wieser berkewarganegaraan Jerman, Sehingga surat kuasa tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia yaitu pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960, oleh karenanya Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar itu adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya patut dinyatakan batal;

8. Bahwa oleh karena Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarto, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum maka sudah sepatutnya pula Akta Pemindehan Kuasa No. 9 tertanggal 4 Maret 2004 dibuat dihadapan Amir Sjariffudin, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya patut dinyatakan batal;

9. Bahwa demikian pula Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 dengan yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya patut dinyatakan batal;

10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah menggunakan Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 pengalihan kuasa dari Akta Kuasa No. 9 tertanggal 4 Maret 2004 dan pengalihan kuasa dari Akta No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 yang tidak sah dan batal demi hukum, maka perjanjian jual beli No. 46 tanggal 21 Januari 2012 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya patut dinyatakan batal;

11. Bahwa sebagai akibat hukum dari adanya peralihan hak yang tidak sah dan batal demi hukum, maka sudah sepatutnya semua bukti-bukti penguasaan atas obyek sengketa berupa sertifikat hak milik No. 507/

Hal. 21 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



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

Tanjung Bena dengan surat ukur tanggal 25 Mei 2012 No. 526/ 2012 atas nama atas nama Arlina Chandrawaty/ Penggugat (Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi juga mohon agar Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi quo didasarkan pada alasan hukum yang kuat serta landasan bukti-bukti otentik yang tidak mungkin dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan atas alasan-alasan yuridis tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati Penggugat Rekonpensi/ semula Tergugat Konpensi mohon kepada yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar/ Majelis Hakim/ Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 22 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum obyek sengketa yang terletak di Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diperoleh dengan membeli dari I Rubag (almarhum) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 7/Kuta/1996, Tanggal 4 Januari 1996 dihadapan Notaris/ PPAT I Putu Candra, Sarjana Hukum, dengan bukti Sertifikat hak Milik Nomor : 3329/ Desa Bena, Gambar Situasi Tanggal 23 September 1996, No. 5892/ 1996, seluas 828 M2 atas nama pemegang hak I Nyoman Rudita, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Atmika, Tanah Milik Ni Nyoman Murtini, Tanah Milik Ni Ketut Sujani
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wardio
- Sebelah Selatan : Jalan

Adalah sah milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi;

3. Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum., notaris di Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan batal;
4. Menyatakan hukum Akta Pemindahan Kuasa No. 9 tertanggal 4 Maret 2004 dibuat dihadapan Amir Sjariffudin, Sarjana Hukum.,Notaris di Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan batal;

Hal. 23 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum.,Notaris di Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal;
6. Menyatakan hukum Akta perjanjian No. 46 tertanggal 21 Januari 2012 yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno, Sarjana Hukum,Notaris di Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal;
7. Menyatakan sertifikat hak milik No. 507/ Tanjung Benoa dengan surat ukur tanggal 25 Mei 2012 No. 526/ 2012 atas nama atas nama Arlina Chandrawaty/ Penggugat (Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (Uit voerbaar bij voorraad);
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Hal. 24 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 5 Oktober 2016, selanjutnya Para Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 19 Oktober 2016;

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

1. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No. 53 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin , bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Notaris tentang Kuasa membebaskan Hak tanggungan No.54 tanggal 30 Mei 1996 ,yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin , bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kuasa No.55, tanggal 30 Mei 1996 ,yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin , bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kuasa No.56, tanggal 30 Mei 1996 ,yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin , bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Pemindahan Notaris I Gede Semester Winarno No.9, tanggal 4 Maret 2004,bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat tulisan tangan Marianne Gisela Wieser untuk Tjokorda Istri Oka Sutjika tanggal 24 April 2011 ,bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian yang dibuat di Notaris I Gede Semester Winarno No.46, tanggal 21 Januari 2012 ,bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Akta Kuasa yang dibuat di notaris I Gede Semester Winarno No.47, tanggal 21 Januari 2012 ,bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Hal. 25 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Akta Pengikatan Jual beli yang dibuat di Notaris I Putu Ngurah Aryana No. 45 / 2012 tanggal 21 Juli 2012 ,bukti surat tersebut diberi tanda P-9 ;
 10. Fotokopi SHM No. 507/ Tanjung Benoa atas nama Arlina Chandrawaty ,bukti surat tersebut diberi tanda P-10 ;
 11. Fotokopi Laporan Polisi No.TBL/114/II/2013/SPKT/Polda tanggal 19 februari 2013 ,bukti surat tersebut diberi tanda P-11 ;
 12. Fotokopi pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan tanggal 11 Juli 2013 ,bukti surat tersebut diberi tanda P-12 ;
 13. Fotokopi Foto obyek sengketa sebelum tanggal 1 Februari 2013 , bukti surat tersebut diberi tanda P-13 ;
 14. Fotokopi foto obyek sengketa sesudah tanggal 1 Februari 2013 , bukti surat tersebut diberi tanda P-14 ;
 15. Fotokopi Pembayaran PBB tahun 2006 atas nama wajib pajak I NYoman Rudita , diberi tanda Bukti P.15;
 16. Fotokopi Pembayaran PBB tahun 2005 atas nama wajib pajak I NYoman Rudita, diberi tanda Bukti P.16;
 17. Fotokopi Pembayaran PBB tahun 2003 atas nama wajib pajak I NYoman Rudita, diberi tanda Bukti P.17;
 18. Fotokopi Pembayaran PBB tahun 2013 atas nama wajib pajak Arlyna Chandrawati , diberi tanda Bukti P.18;
 19. Fotokopi daftar print out PBBatas nama wajib pajak Arlyna Chandrawati , diberi tanda Bukti P.19;
- Fotokopi bukti surat yang diberi tanda Bukti P.1 sampai dengan Bukti P.19 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya Fotokopi bukti surat tersebut P-13 dan P.14 adalah fotocopy dari cetak foto ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti Surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti Saksi, sebagai berikut:

Hal. 26 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Karen Anjasmara Dini Wilson** memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi pernah menempati rumah / obyek sengketa di Jalan Pratama Gang Dalang No.3, Kel. Tanjung Bena, Kab. Badung ;
 - Bahwa saksi menempati rumah sengketa dari tahun 1998 sampai dengan Tahun 2010 ;
 - Bahwa diatas obyek sengketa waktu itu ada rumah yang dikelilingi tembok , dan ada kolam renang ;
 - Bahwa luas tanah sengketa \pm 10 M2;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa :
 - Sebelah Kiri : Rumah milik Pak Wana ;
 - Sebelah Kanan : Rumah milik Pak Ketut ;
 - Di depan Gang : Rumah milik Pak Coklat ;
 - Bahwa saksi menempati rumah / obyek sengketa , disuruh oleh ayah saksi karena ayah saksi mempunyai teman dari luar negeri yang bernama : Ibu Marianne, dan temannya itu minta tolong untuk menempati dan merawat rumah tersebut karena ayah saksi diberi kepercayaan oleh ibu Marianne untuk menempati rumah itu ;
 - Bahwa awalnya saksi tidak mau menempati rumah/obyek sengketa karena lumayan jauh dan rumah itu terlalu besar terdiri dari 8 kamar sedangkan saksi hanya bertiga , karena ayah saksi menawarkan untuk menempati rumah itu ya akhirnya saksi mau membantu merawat rumah itu;
 - Bahwa menurut ayah saksi pemilik tanah sengketa adalah Ibu Marianne ;
 - Bahwa kurang lebih Tahun 1994 sebelum saksi menikah , saksi pernah dengar ayah saksi ngobrol dengan Ibu marianne dan Ibu Marianne bilang punya rumah dan tukangnya salah rekontruksi sehingga rumahnya menjadi banjir ;

Hal. 27 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ibu Marianne juga pernah bilang sama saksi bahwa tanah sengketa adalah miliknya namun pinjam nama temannya yaitu Pak Nyoman Rudita atas kepemilikan tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah membayar selama tinggal di rumah itu kecuali ada kerusakan yang kecil-kecil saksi yang memperbaikinya dan Ibu Marianne berterimakasih saksi mau tinggal di rumah itu ;
- Bahwa setelah saksi pindah dari rumah itu, kemudian saksi tinggal di Batu Bulan kemudian yang menempati rumah sengketa adalah Ibu Yanti ;
- Bahwa Ibu Yanti menempati rumah itu karena kenal baik dengan Ibu Arlyna Chandrawati (Penggugat)
- Bahwa setelah saksi pergi dari rumah itu ada konflik antara Pak Nyoman Rudita dengan Ibu Yanti karena Pak Nyoman Rudita merasa rumah itu miliknya ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen kepemilikan rumah sengketa , karena ada konflik sehingga saksi penasaran dan akhirnya saksi menanyakan kepada Ibu Marianne atas kepemilikan rumah itu;
- Bahwa Ibu Marianne pernah punya usaha bisnis dengan Pak Nyoman Rudita namun usaha mereka tidak jalan sehingga timbul konflik akhirnya Pak Nyoman Rudita disuruh keluar dari rumah itu ;
- Bahwa saksi pernah kenal dengan Pak Nyoman Rudita karena pernah kerumah itu sebatas tegur sapa saja;
- Bahwa Ibu Marianne pernah menjalin hubungan kasih dengan Pak Nyoman Rudita dan ia kecewa setelah tahu Pak Nyoman Rudita sudah punya istri tidak mau berterus terang sehingga Ibu Marianne Patah hati kemudian keluar dari rumah itu ;
- Bahwa Penggugat dengan Pak Nyoman Rudita tidak ada hubungan apa-apa ;
- Bahwa Penggugat adalah menantu Ibu Marianne ;

Hal. 28 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa suami Penggugat (Max) bilang tanah sengketa sudah beralih kepemilikannya menjadi atas nama istrinya yaitu Arlyna Chandrawaty (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pernah ada hutang piutang antara Ibu Marianne dengan Pak Nyoman Rudita ;
- Bahwa dari tahun 1998-2010 selama saksi tinggal di obyek sengketa tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa Pak Nyoman Rudita tidak pernah keberatan saksi tinggal di rumah sengketa ;
- Bahwa selama saksi tinggal di rumah sengketa , Ibu Marianne pernah berkunjung kesana 2-3 kali , ia pernah sendiri dan pernah ditemani oleh orang lain tetapi bukan Pak Nyoman Rudita ;
- Bahwa pernah ada kerusakan besar terhadap rumah itu , atapnya bocor kemudian saksi konsultasi dengan Ibu Marianne melalui email untuk memperbaiki rumah tersebut , kemudian saksi ambil keputusan untuk memperbaikinya namun saksi tidak ada minta dana sama Ibu Marianne;
- Bahwa jarak rumah yang saksi tempati itu dengan rumah Pak Nyoman Rudita apabila berjalan kaki 10-15 menit sudah sampai ;
- Bahwa Ibu Marianne adalah warga negara Jerman , Ibu Marianne datang ke Indonesia karena pernah stress dengan suaminya, ia ingin rileks saja di Bali ;
- Bahwa saksi pernah ketemu satu kali dengan istri Pak Nyoman Rudita , ia mempunyai anak ;
- Bahwa Ibu Marianne pernah bisnis water sport di Tanjung Benoa tetapi saksi tidak tahu nama water sportnya ;
- Bahwa Ibu Marianne tidak pernah mengurus water sportnya , ia bilang bisnisnya bangkrut dan asetnya diambil oleh Pak Nyoman Rudita ;

Hal. 29 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi uang pembelian rumah sengketa adalah dari Ibu Marriane , Ibu Marianne pinjam namanya Pak Nyoman Rudita ;
- Bahwa kondisi rumah sengketa pada saat saksi mulai masuk kerumah itu seolah-olah rumah itu ditinggalkan begitu saja , di dapur masih ada makanan , barang-barang berserakan ;
- Bahwa Barang-barang yang ada dirumah itu adalah milik ibu Marianne ;
- Bahwa anak dari Ibu marianne yang bernama Max kadang-kadang di Indonesia dan kadang-kadang di luar negeri ;
- Bahwa yang membangun rumah sengketa adalah Ibu Marianne;
- Bahwa tanah dan bangunan sengketa adalah milik Ibu Marianne;
- Bahwa dari tahun 1998 sampai dengan sekarang saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan tanah sengketa ;
- Bahwa di obyek sengketa ada bangunan tempat suci dan yang melakukan persembahyangan sehari-hari tidak ada, namun kadang-kadang ada wanita yang masuk membawa sesajen tetapi saksi tidak tahu wanita itu ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat penyerahan uang dari Ibu Marianne kepada pak Nyoman Rudita dan saksi tidak pernah melihat bukti transfer ;
- Bahwa Ibu Marianne tinggal di obyek sengketa sebelum saksi tinggal disana ;
- Bahwa yang bayar pajak rumah dan tanah sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah beralih pada Penggugat dan dasar peralihannya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis kapan terjadi hubungan khusus Ibu Marianne dengan Pak Rudita , saksi hanya pernah melihat fofu-fotonya ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan terakhir saksi ngobrol dengan ibu Marianne;

Hal. 30 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa sudah beralih kepemilikannya saksi tahu dari Max
2. **Saksi Yanti Ananci Seme** memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Bukti P.3 ditunjukkan kepada saksi dan saksi mengenal lokasi tanah sengketa ;
 - Bahwa saksi pernah tinggal di lokasi rumah dan tanah sengketa Tahun 2010 sampai dengan tahun 2013 ;
 - Bahwa saksi menempati lokasi rumah dan tanah sengketa atas dasar karena saksi dimintai tolong menjaga rumah tersebut oleh Pak Agus (suami Ibu Karen) dan Ibu Karen ;
 - Bahwa Batas-batas obyek sengketa dibatasi oleh tembok yang merupakan bagian dari rumah itu ;
 - Bahwa selama menempati rumah itu saksi tidak membayar sewa ;
 - Bahwa selama saksi menempati rumah itu tidak ada yang rusak ;
 - Bahwa rumah sengketa tersebut milik Penggugat yaitu Ibu Arlyna Chandrawaty ;
 - Bahwa saksi tahu rumah itu milik Penggugat karena pertama kali saksi menempati rumah itu Penggugat dan suami Penggugat datang dan ia bilang tolong jaga rumah ini dan rumah ini milik saya ;
 - Bahwa ada yang keberatan saksi menempati rumah itu yaitu Pak Nyoman Rudita pada tanggal 25-12 -2012 saksi disuruh keluar dari rumah itu dan pada tanggal 1-2-2013 Pak Rudita kembali ke rumah itu dengan banyak orang saksi dipaksa keluar dan harus angkat barang ;
 - Bahwa saat saksi dipaksa disuruh keluar dari rumah itu, saksi menelpon Ibu Arlyna (Penggugat) dan Penggugat bilang tolong bertahan tinggal disana ;
 - Bahwa saksi bertahan tinggal disana sampai malam , karena Pak Nyoman Rudita datang dengan banyak orang sambil membawa kayu dan

Hal. 31 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anak Pak Nyoman Rudita datang membawa Pick Up barang-barang saksi diangkat ,;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi diminta tolong jaga rumah itu ada tahun 2010 tanggal dan bulannya saksi tidak ingat ;
- Bahwa Penggugat datang dengan suaminya yang bernama Pak Max ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan bukti kepemilikan rumah itu ;
- Bahwa yang pertama kali datang sebelum saksi disuruh keluar dari rumah itu adalah Pak Nyoman Rudita, anak laki-laki dan anak perempuannya pak Nyoman Rudita, menantunya Pak nyoman Rudita mengatakan kepada saksi keluar saja dari rumah itu dan tidak boleh orang tinggal disitu sedangkan Pak Nyoman Rudita bilang itu rumah miliknya tolong keluar ;
- Bahwa saksi minta tempo beberapa bulan tinggal disitu tetapi tidak dikasi waktu sama sekali dan saksi harus tetap keluar dari rumah itu dan saksi pada hari itu juga ngepak barang dan keluar dari rumah itu;
- Bahwa saksi angkat barang secara bertahap selama 1 bulan, setiap kali saksi ambil barang ketemu dengan Pak Nyoman Rudita dan anak laki-lakinya dan ada Mas Arif karyawan Penggugat ia bilang bertahan saja tinggal disini ;
- Bahwa saksi dengar Penggugat melaporkan Pak Nyoman Rudita ke Polda Bali dan saksi ikut diperiksa sebagai saksi di kepolisian ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan sertifikat kepemilikan tanah tersebut oleh Penggugat ;
- Bahwa sebelum saksi tinggal dirumah itu saksi tinggal dekat obyek sengketa dari tahun 2001 sampai tahun 2010 ;
- Bahwa Setahu saksi sebelumnya yang tinggal dirumah itu adalah Ibu karen dan suaminya Pak Agus ;

Hal. 32 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain saksi menempati rumah itu, Penggugat juga menggunakan tempat itu sebagai gudang dari tahun 2010 s/d tahun 2013 karyawan Penggugat sering keluar masuk ambil barang ke rumah itu
 - Bahwa saksi pernah dikirim surat olen Kelian untuk meninggalkan rumah itu pada tanggal 1-2-2013 ;
 - Bahwa kondisi rumah waktu itu ada kolam renangnya, ada tempat suci tida pernah disembahyangi karena yang tinggal dirumah itu bukan orang hindu ;
 - Bahwa saksi tidak tahu yang membuat tempat suci tersebut ;
 - Bahwa Ibu Marianne adalah ibu kandung dari Pak max, dan Pak Max adalah suami Penggugat ;
 - Bahwa saksi tidak tahu hubungan Ibu Marien dengan Tergugat ;
 - Bahwa selama saksi tinggal dirumah itu Pak Nyoman Rudita tidak pernah tinggal disitu;
 - Bahwa Pak Nyoman Rudita tidak pernah menunjukkan kepemilikan rumah itu kepada saksi ;
 - Bahwa saksi tinggal dirumah itu bersama keluarga saksi ;
 - Bahwa setelah saksi keluar dari rumah itu, Pak Nyoman Rudita bilang anaknya yang mau tinggal disitu dan setelah saksi ambil barang kesitu memang benar anaknya Pak Rudita yang tinggal disitu ;
3. **Saksi, Gede Yuda Setiawan,SH** memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi sebagai PNS pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung di bagian Seksi sengketa Konflik dan perkara ;
 - Bahwa tugas dan wewenang saksi adalah menyiapkan dan penyelesaian perkara di Pengadilan ;
 - Bahwa dasar job saksi adalah Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2006 tentang tata kerja ;

Hal. 33 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



- Bahwa terakhir saksi cek SHM No. 507/Tanjung Benoa atas nama Arlina Chandrawaty pernah diajukan gugatan pada tanggal 1 Desember 2006 dalam perkara No 506/Pdt.G/2006 /PN.Dps ;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti P.10 ;
- Bahwa Tanah sengketa dalam perkara ini dahulu termasuk wilayah Desa Benoa kemudian terjadi pemekaran wilayah sehingga tanah sengketa termasuk wilayah Tanjung Benoa, (coretan pada sertifikat tanpa renvoi dibenarkan oleh saksi);
- Bahwa perolehan SHM No. 507/Tanjung Benoa (bukti P.10) berdasarkan buku tanah atas dasar akta jual beli No.45/2012 tanggal 12 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Putu Ngurah Aryana ;
- Bahwa setelah proses jual beli tersebut terjadi didalam buku tanah tidak ada catatan pemasalahan ;
- Bahwa berdasarkan buku tanah sebelum kepemilikan beralih menjadi atas nama Arlyna Chandrawaty pemilik sebelumnya adalah I Nyoman Rudita atas dasar akta jual beli No.7/Kuta/1996 tanggal 4 Januari 1996 yang dibuat oleh Notaris Putu Chandra;
- Bahwa dasar peralihan tanah sengketa menjadi atas nama Arlyna Chandrawaty berdasarkan akta jual beli No.45 / 2012 dan tidak ada pemblokiran ;
- Bahwa dalam buku Tanah tidak ditunjukkan Penjual dan Pembelinya dan dalam pengikatan jual beli ;
- Bahwa saksi belum meneliti secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I dan II mengajukan alat bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.3329/Desa Benoa , luas tanah 828 M2 atas nama pemegang hak I Nyoman Rudita , diberi tanda Bukti T-1;

Hal. 34 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Jual Beli No.7/Kuta/1996 , tanggal 4 Januari 1996 yang dibuat oleh I Putu Chandra SH , diberi tanda Bukti T-2 ;
3. Fotokopi surat pernyataan yang dibuat oleh I Nyoman Wana Putra,BA tertanggal 13 April 2013 diberi tanda Bukti T-2;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran atas tanah yang diterima oleh I Nyoman Rudita senilai Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ,tanggal 27-11-1994 diberi tanda Bukti T -4;
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran atas tanah yang diterima oleh I Nyoman Rudita senilaiRp.96.000.000,-, tanggal 3-5-1995 , diberi tanda Bukti T-5 ;
6. Fotokopi kwitansi pembayaran atas biaya pendaftaran ke BPN ,Pajak PPH 5 % , dan honor notaris yang diterima dari I Nyoman Rudita senilai Rp.1.662.000,- oleh Notaris I Putu Chandra, tanggal 25-8-1995 diberi tanda Bukti T-6 ;
7. Fotocopy Kwitansi pembayaran yang diterima dari I Nyoman Rudita senilai Rp.500.000,- oleh Nyoman Wana Putra, tanggal 4-12-1995 diberi tanda Bukti T-7 ;
8. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2001 No.SPPT 51.03.050.004.0020.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.64.275,- diberi tanda Bukti T-8 ;
9. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2001 No.SPPT 51.03.050.005.004 0022.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.14.400,- diberi tanda Bukti T-9;
- 10.Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2002 No.SPPT 51.03.050..005. 004.0020.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.80.915,- diberi tanda Bukti T-10 ;
- 11.Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2002 No.SPPT 51.03.050.005.004 0022.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.19.200,- diberi tanda Bukti T-11;

Hal. 35 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2003 No.SPPT 51.03.050..005. 004.0020.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.80.915,- diberi tanda Bukti T-12 ;
13. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2003 No.SPPT 51.03.050.005.004 0022.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.19.200,- diberi tanda Bukti T-13;
14. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2008 No.SPPT 51.03.050..005. 004.0020.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.128.915,- diberi tanda Bukti T-14 ;
15. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2008 No.SPPT 51.03.050..005. 004.0020.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.48.000,- diberi tanda Bukti T-15 ;
16. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 20011 No.SPPT 51.03.050..005. 004.0020.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.320.480,- diberi tanda Bukti T-16 ;
17. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2012 No.SPPT 51.03.050..005. 004.0020.0 , Nama Wajib pajak I Nyoman Rudiarta dibayar senilai Rp.310.480,- diberi tanda Bukti T-17 ;
18. Fotocopy Nota Kredit Advise BNI cabang Denpasar No.referensi : 001-034-082295-113607 a/n I Nyoman Rudita , No.rekening 0780209746 jumlah Rp.199.986.500,- tanggal 26-9-1995 ,diberi tanda Bukti T-18;
19. Fotocopy Nota Kredit Advise BNI cabang Denpasar No.referensi : 001-034-092595-100753 a/n I Nyoman Rudita , No.rekening 0780209746 jumlah Rp.149.986.500,- tanggal 26-9-1995 ,diberi tanda Bukti T-19;

Hal. 36 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



20. Fotocopy surat teguran No.ST-22/WPJ.14/KP.0103/1998 kepada PT Bena Teknik Utama yang dikeluarkan oleh Dep.keuangan RI. Dirjen Pajak kantor Pelayanan Pajak Denpasar tanggal 8 Mei 1998 ,diberi tanda Bukti T-20 ;

21. Fotocopy surat nomor : 01/sp/LPS/I/2013 tentang surat pemberitahuan pengosongan rumah ,diberi tanda Bukti T-21;

22. Fotocopy akta nomor 56 Tanggal 30 Mei 1996 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan I Gede Semester Winarno ; diberi tanda Bukti T-22

Terhadap foto copy bukti surat yang diberi tanda Bukti T.III- 1 sampai dengan Bukti T.III-22 bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III.1 , T.III 2, T.III 3 ,T.III 21, T.III 22 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti Surat, Para Tergugat juga mengajukan alat bukti Saksi, sebagai berikut:

1. **Saksi dr.I Made Sugianta**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat hanya kenal nama saja , sedangkan dengan Para Tergugat saksi kenal dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2010 saksi tinggal di Denpasar ;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Lingkungan Purwa Santhi sejak tahun 2011 sampai sekarang ;
- Bahwa tanah yang disengketakan terletak di Lingkungan Purwa Santhi dengan luas tanah sengketa kurang lebih 8 are ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa :

Selatan : Gang ;

Timur : Gang ;

Utara : Tanah milik warga;

Hal. 37 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tanah milik warga;

- Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Pak Nyoman Rudita sejak tahun 1994 ;
- Bahwa saksi dari kecil memang tinggal di Desa Tanjung Benoa ;
- Bahwa saksi tahu asal usul tanah sengketa sebelumnya tanah sengketa adalah tanah warisan milik Ketut Rubang alias Guru Weneng kemudian dibeli oleh Pak Nyoman Rudita atas dasar jual beli ;
- Bahwa tanah sengketa di jual berupa tanah saja dan tidak ada bangunan , kemudian dalam perjalanan waktu ada bangunan ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membangun diatas tanah sengketa dan yang saksi tahu tanah tersebut ditempati oleh Pak Nyoman Rudita ;
- Bahwa saksi tahu tentang jual beli tanah sengketa , saksi hanya mendengar cerita dari masyarakat jual beli tanah sengketa terjadi tahun 1994;
- Bahwa selain Pak Nyoman Rudita yang menempati tanah tersebut ada orang lain yang pernah menempati namanya Ibu Yanti namun saksi tidak tahu sejak kapan tinggal disana ;
- Bahwa status Ibu Yanti selaku pembantu rumah tangga dari Ibu Arlyna Chandrawaty;
- Bahwa saksi pernah membuat surat pengosongan rumah tersebut (bukti T.21) karena saksi selaku Kepala Lingkungan mengayomi aspirasi masyarakat karena sekitar bulan Desember ada warga yang bernama Pak Nyoman Rudita datang memohon untuk bisa menempati rumah tersebut karena akan direnovasi ;
- Bahwa Pak Nyoman Rudita waktu itu datang menemui saksi dengan membawa fotocopy sertifikat dan surat pajak asli tanah tersebut atas nama Nyoman Rudita ;

Hal. 38 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu saksi sempat tanya asli sertifikat tanah tersebut dan Pak Nyoman Rudita bilang sertifikat aslinya ada di Notaris karena ada sewa menyewa ;
- Bahwa pada waktu hari Natal saksi ke rumah yang ditempati oleh Ibu Yanti tersebut dan saksi tanya kepada Ibu Yanti apakah memiliki rumah ini dan ibu yanti jawab ia pembantu rumah tangga dan bosnya adalah Ibu Arlyna Chandrawaty dan Ibu Yanti bilang bahwa pemilik rumah itu adalah Ibu Arlyna Chandrawaty kemudian saksi sampaikan kepada ibu Yanti bisa saya bertemu dengan Ibu Arlyna tetapi ibu Arlyna Chandrawati tidak muncul-muncul kemudian saksi membuat surat pengosongan rumah itu agar ibu Yanti keluar dari rumah itu karena rumah itu mau direnovasi , ibu Yanti kemudian minta waktu 1 bulan untuk keluar dari rumah itu;
- Bahwa saksi sempat melakukan mediasi pada tanggal 6 januari 2016 , pihak lurah memanggil Pak Nyoman Rudita dan Ibu Arlyna Chandrawaty namun ibu Arlyna tidak pernah datang sehingga mediasi gagal ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan rumah itu dikosongkan ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah itu pernah di jual kepada pihak lain ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut pernah disewa kepada Ibu Marianne;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 1994 Pak Rudita yang tinggal di rumah itu kemudian tahun 1995 saksi kerja di denpasar saksi tidak tahu yang menempati rumah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana caranya melakukan pengosongan rumah itu;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Rumbawa, dahulu ia sebagai pengusaha kemudian menjadi Pemangku Pura Prajapati;

Hal. 39 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Pak Rumbawa sebagai pengusaha , ia sering di pantai menyelam dan punya usaha Water sport ;
- Bahwa saksi dengar dari masyarakat Pak Rudita punya istri kedua yaitu orang asing namun saksi tidak tahu namanya ;
- Bahwa saksi tidak tahu Setelah tanah itu dibeli oleh pak Rudita apakah di jual lagi;
- Bahwa saksi pernah dipanggil ke Polda Bali sebagai saksi masalah penguasaan tanah tanpa hak dan saksi ditanya oleh pihak polda tentang penerbitan surat pengosongan rumah itu ;
- Bahwa selain saksi yang dipanggil oleh pihak Polda adalah Pak Lurah ;
- Bahwa pada waktu di Polda Bali saksi pernah ditunjukkan sertifikat tanah itu sudah beralih ke Arlyna Chandrawaty ;
- Bahwa Bukti P.10 dibenarkan oleh saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perkawinan Pak Rudita dengan orang asing karena setahu saksi kalau kawin lagi harus ada ijin dari istri pertamanya

2. **Saksi I Wayan Diphtha**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi tahu lokasi tanah sengketa karena saksi tinggal bersebelahan dengan tanah sengketa ;
- Bahwa saksi adalah tetangga Pak Nyoman Rudita dari tahun 1998 ;
- Bahwa yang menempati tanah sengketa dari tahun 1998 sampai dengan sekarang adalah Pak Nyoman Rudita ;
- Bahwa sebelum tahun 1998 saksi tidak tahu yang menempati tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu perolehan tanah sengketa ;

Hal. 40 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1998 diatas tanah sengketa sudah ada bangunan , dulunya ada kolam , ada pohon kelapa sawit besar sekarang sudah tidak ada ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membangun diatas tanah sengketa
- Bahwa kolam sudah ditiadakan karena sirkulasi kolam sudah tidak jalan , apabila musim hujan ada genangan air , sarang nyamuk dan masyarakat sekitar mengeluh sehingga Pak Rudita punya inisiatif membongkar kolam itu ;
- Bahwa Pohon kelapa sawit yang besar merusak bangunan suci kalau ada angin dan hujan sehingga pohon tersebut ditebang ;
- Bahwa selain Pak Rudita ada orang lain yang tinggal disana namanya saksi tidak jelas yang laki-laki dipanggil pak agus dan yang perempuan dipanggil Ibu Karen, namun kapan mereka tinggal disana saksi tidak tahu
- saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti, pak Agus dan Ibu karen tinggal di rumah itu status kontrak atau disewa;
- Bahwa saksi tidak tahu Kenapa Pak Agus dan Ibu Karen bisa tinggal di rumah itu;
- Bahwa pada tahun 2011 ada pembantu rumah tangga tinggal disana dan setelah tahun 2011 sudah tidak tinggal disana lagi ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar rumah itu di jual kepada orang lain ;
- Bahwa Pak Nyoman Rudita masih tinggal dirumah itu sampai sekarang ;
- Bahwa dari Tahun 1998 Ibu Karen dan Pak Agus belum ada di rumah itu dan yang merawat rumah itu adalah keluarga Pak Rudita ;
- Bahwa dari tahun 1998 sampai dengan sekarang Ibu Arlyna Chandrawaty tidak pernah menempati rumah itu ;

Hal. 41 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Rudita punya Rumah lain selain rumah sengketa ;
- Bahwa pada saat Pak Agus dan Ibu Karen tinggal di rumah itu , pak Rudita tidak tinggal di rumah itu ;
- Bahwa pada saat Ibu Yanti menempati rumah itu, Pak Rudita tidak menempati rumah itu , ia hanya merawat dan tempat suci di rumah itu diupacarai oleh Pak Rudita ;
- Bahwa saksi tahu tanah itu milik Pak Rudita karena saksi dengar dari Kepala Lingkungan pernah ada surat pengosongan rumah atas dasar sertifikat tetapi saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah itu ;
- Bahwa keluarga Pak Rudita kesehariannya sering tinggal di rumah itu dan tempat suci rumah itu diupacarai oleh Pak Rudita sehingga saksi berasumsi tanah itu milik Pak Rudita ;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah itu sekarang atas nama Ibu Arlyna Chandrawaty ;
- Bahwa saksi dengar dari Keluarga Pak Rudita tanah tersebut sekarang ada masalah tetapi masalah apa saksi tidak tahu ;

3. **Saksi Trisnawati**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Nyoman Rudita karena satu desa dan tempat tinggal saksi berdekatan ;
- Bahwa saksi asli dari Tanjung Bena ;
- Bahwa tanah yang ditempati oleh Pak Nyoman Rudita di Jalan Pratama Gang Dalang ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa :

Barat : rumah penduduk (saksi tidak tahu namanya)

Selatan : Gang ;

Hal. 42 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Gang ;

Utara : rumah penduduk (rumah Bu Novi) ;

- Bahwa Pak Rudita mulai memiliki tanah itu karena saksi yang duluan ditawarkan tanah itu pada bulan Februari tahun 1994, kemudian saksi datang lagi pada bulan Desember 1994 untuk menanyakan tanah itu namun katanya tanah itu sudah di beli oleh Pak Rudita ;
- Bahwa Pemilik tanah sengketa sebelumnya adalah Pak Rubang ;
- Bahwa pada tahun 1994 saksi ditawarkan seharga 20 juta rupiah per are ;
- Bahwa memang benar tanah tersebut di jual kepada Pak Rudita, saksi tahu karena saksi pernah menanyakan tanah itu kepada pak Rudita pada bulan Juni 1995 untuk saksi kontrak buat gudang tetapi pak Rudita tidak mengizinkan saksi mengontrak karena ada orang asing yang sudah kontrak tanah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu nama orang asing yang kontrak tanah itu ;
- Bahwa kata Pak Rudita orang asing tersebut kontrak tanah itu puluhan tahun ;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah uang kontrak tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang menempati tanah sengketa tahun 1995 karena tahun 1995 saksi kesana tanah masih kosong ;
- Bahwa luas tanah sengketa sekitar 8 are ;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah itu saksi tidak tahu , saksi hanya tahu dari pak Rubang bahwa tanah itu sudah di jual dan pada waktu itu saksi hanya ditunjukkan kwitansi jual beli tanah itu oleh Pak Rubang dan di kwitansi jual beli tanah itu saksi lihat atas nama Pak Rudita ;

Hal. 43 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah sengketa sekarang ada bangunan, tetapi yang membangun diatas tanah sengketa saksi tidak tahu dan yang menempati tanah sengketa sekarang adalah pak Rudita sekelurga ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar nama ibu yanti ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar ada PT Bena Tehnik di rumah Pak Rudita ;
- Bahwa pada waktu mudanya Pak Rudita kerja di hotel , mulai kapan ia kerja di hotel saksi tidak tahu persis ;
- Bahwa saksi tidak tahu jelas kapan Pak Rudita menikah ;
- Bahwa setelah menikah pak Rudita punya 3 orang anak, anak pertamanya lahir tahun 1983 ;
- Bahwa Pak Rudita setahu saksi tidak pernah punya usaha water sport ;
- Bahwa Keseharian pak Rudita memancing untuk refresing , kalau usaha tidak ada ;
- Bahwa Pak Rudita tidak pernah menikah lagi ;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan fotocopy sertifikat tanah itu pada tahun 1995 pada waktu saksi mau mengontrak tanah itu, sertifikat tanah itu atas nama Pak Rudita ;
- Bahwa Pak Rudita membeli tanah itu tahun 1994 ;
- Bahwa saksi tidak ada ditunjukkan bukti kontrak tanah itu , Pak Rudita bilang secara lisan bahwa tanah itu sudah dikontrakandan saksi tidak tahu selanjutnya perkembangan tanah itu karena keseharian saksi dari pagi sampai sore diatas kapal dan pulangny malam, saksi tidak pernah melihat penghuni rumah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun 2010tanah itu ada ditempati orang asing;

Hal. 44 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu tanah itu dikontrakkan oleh Pak Rudita, ia tidak menempati rumah itu, kemudian pada tahun 2012 Pak Rudita kembali menempati tanah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah lihat rumah itu digunakan sebagai gudang floris/bunga;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat di rumah itu ada kolam renang ;
- Bahwa saksi tidak pernah berbindang-bincang sama Pak Rudita bahwa rumah itu sekarang atas nama orang lain dan saksi tidak tahu sertifikat tanah itu sekarang atas nama orang lain ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Ibu marianne ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar Pak Rudita menikah dengan orang asing ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar tanah itu dijual kepada pihak lain ;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat penyerahan uang dari Pak Rudita ke pak Ruban, saksi tidak tahu pembelian tanah itu;

4. Ahli Dr.(c) Irit Suseno , SH. MH di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli memperoleh S1 Fakultas Hukum universitas 17 Agustus 1945 , S2 Ilmu Hukum Univ Diponogoro Semarang , 2007 sedangkan menempuh pendidikan program doktor Ilmu Hukum , Universitas Brawijaya Malang
- Bahwa Yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal 1313 KUHperdata dalam arti luas adalah perjanjian yang dilakukan antara satu orang atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum ;
- Bahwa Dalam pasal 1320 KUHperdata disebutkan untuk sahnya suatu perjanjian ada 4 syarat perjanjian yaitu kesepakatan kedua belah pihak , kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum , adanya obyek dan adanya kausa yang halal, dari keempat syarat tersebut ada suatu

Hal. 45 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



perkembangan khususnya kesepakatan tidak hanya dibatasi oleh pasal 1320 BW , Setelah tahun 1990 sudah ada yurisprudensi adanya penyalahgunaan keadaan ;

- Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 KUHP ada 2 syarat yaitu subyektif dan obyektif ,
- Bahwa yang dimaksud dengan syarat subyektif adalah berkenaan dengan subyek perjanjian konsekwensinya apabila kedua syarat tersebut tidak dipenuhi perjanjian dapat dibatalkan dan diminta dibalkan oleh pihak yang berkepentingan, apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti uatu kontrak yang sah ;
- Bahwa Yang dimaksud dengan syarat obyektif berkenaan dengan obyek perjanjian konsekwensinya apabila tidak dipenuhinya salah satu obyektif akibatnya kontrak yang dibuat batal demi hukum sejak kontrak tersebut dibuat
- Bahwa Kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dalam pasal 1338 KUHPerdata bahwa semua kontrak dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ;
- Bahwa apabila ada perjanjian antara warga negara Asing dengan warga negara Indonesia harus dibuat dalam 2 bahasa sehingga bunyi perjanjian harus dimengerti oleh para pihak , ketika kesepakatan terhalang dengan bahasa yang tidak dimengerti oleh seseorang yang membuat perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan ;
- Bahwa Membuat perjanjian antara WNA dan WNI tidak masalah tetapi hal tertentu diatur dalam undang-undang misalnya apabila ada perjanjian yang obyeknya tanah harus melihat undang-undang pokok agraria (UUPA) , karena kepemilikan tanah dibatasi yang boleh memiliki tanah adalah WNI dan apabila ada pengalihan hak atas tanah yang

Hal. 46 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



bertentangan dengan UUPA dan pasal 1337 KUHPerdara tidak terpenuhi akibatnya batal demi hukum;

- Bahwa di dalam praktek untuk mempermudah proses jual beli dibuatlah kuasa menjual terkait dengan perjanjian pokok, surat kuasa notaris lahir karena adanya ketidaksempurnaan proses jual beli ;
- Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 bahwa yang berhak memiliki tanah di wilayah negara Republik Indonesia adalah warga negara Indonesia dan apabila ada penerima kuasa atas obyek berupa tanah adalah warga negara asing maka terhadap kuasa tersebut harus segera dialihkan yakni dalam jangka waktu selama 1 tahun
- Bahwa apabila Ada kuasa Tahun 1996 baru dilaksanakan tahun 2005 tentunya sudah lebih dari 1 tahun sehingga keberadaan kuasa tersebut tidak berlaku ;
- Bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian, bisa sebagai hak guna usaha dan hak guna bangunan dan pemilik hak tanah ;
- Bahwa Sertifikat yang terbit karena cacat tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Bahwa kekuatan eksekutorial artinya kalau ada yang wanprestasi terhadap hak tanggungan maka hak tanggungan itu bisa diajukan eksekusi ke pengadilan ;
- Bahwa substansi perjanjian harus seimbang antara hak dan kewajiban harus dikembalikan kepada proses lelang dan akan dihitung lelang ;
- Bahwa mengenai perjanjian yang notarial di Indonesia yang berwenang adalah Notaris, Notaris adalah pejabat negara yang diberi kewenangan membuat akta termasuk bagi WNA dan WNI
- Bahwa apabila UU Hak Tanggungan berupa akta tersebut sudah terdaftar mempunyai kekuatan eksekutorial ;

Hal. 47 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli obyek benda tetap diatur dalam PP No. 106/1921 dan PP No.24 / 1997 ;
- Bahwa Jual beli tunduk pada KUHPerdata /BW asalkan ada kesepakatan dan dibayarkan ;
- Bahwa peralihan hak atas tanah yang membuat perjanjiannya adalah PPAT dan pengalihan haknya adalah Kantor Badan Pertanahan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa pada hari Jumat, tanggal 18 Nopember 2016, yang hasil pemeriksaan setempat tersebut termuat dalam Berita Acara pemeriksaan tanggal 18 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 2 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur(Obscuur Libel), karena Penggugat tidak menguraikan secara jelas batas-batas dari tanah sengketa, dimana tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dengan membeli dari I Rubag (almarhum) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 7/Kuta/1996, Tanggal 4 Januari 1996 dihadapan Notaris/ PPAT I Putu Candra, Sarjana Hukum, dengan bukti

Hal. 48 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat hak Milik Nomor : 3329/ Desa Benoa, Gambar Situasi Tanggal 23 September 1996, No. 5892/ 1996, seluas 828 M2 atas nama pemegang hak I Nyoman Rudita, yang terletak di Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Atmika, Tanah Milik Ni Nyoman Murtini, Tanah Milik Ni Ketut Sujani
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wardio
- Sebelah Selatan : Jalan

Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas dari obyek sengketa sudah sepatutnya obyek gugatan Penggugat dinyatakan kabur (obscuur libel); Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan bahwa : "Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"; untuk itu sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat menanggapi dengan menyatakan obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 828 m2 adalah tanah yang telah bersertifikat sehingga tidak ada kewajiban untuk menunjukkan batas-batas obyek sengketa, dan disamping itu apabila diperlukan untuk memperjelas obyek sengketa masih dapat dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa sehingga eksepsi tersebut tidaklah berdasar hukum dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat dan tanggapan dari Penggugat majelis berpendapat oleh karena dalam surat gugatan Penggugat tanah obyek sengketa dinyatakan telah bersertifikat maka tentunya telah

Hal. 49 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat secara lengkap mengenai letak, luas dan batas-batas tanah sengketa, maka eksepsi ini haruslah ditolak;

DALAM KONPENS:

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari rumah, tanah dan bangunan dengan SHM No. 507/Tanjung Benoa seluas 828 m² atas nama Penggugat yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa, yang diperoleh perikatan jual beli, dengan harga Rp. 756.000.000,- (tujuh ratus lima puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) berdasarkan akta kuasa tertanggal 21 Januari 2012 No. 47 yang berkaitan dengan Akta Perjanjian tertanggal 21 Januari 2012 No. 46 di buat dihadapan I Gede Semester Winarno, SH, Notaris di Denpasar, sebagai kuasa dari, dan karenanya untuk dan atas nama Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika, yang dalam hal ini bertindak berdasarkan akta pemindahan kuasa tertanggal 4 Maret 2004 Nomer 9, dibuat dihadapan Notaris yang sama, sebagai kuasa dari, dan karenanya untuk dan atas nama Marianne Gisela Wieser, yang berkaitan dengan akta kuasa tertanggal 30 Mei 1996 Nomer 56, di buat di hadapan Amir Sjariffudin, Notaris di Denpasar, selaku kuasa dari, dan karenanya untuk dan atas nama Tergugat I, dan untuk tindakan dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari istrinya Nyonya Ni Made Jurni;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa yang merupakan milik Penggugat bahkan telah merubah bentuknya yang semula terdapat kolam renang dirubah dan diurug menjadi rata dengan tanah;

Hal. 50 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian berupa hilangnya hak untuk menempati dan menggunakan obyek sengketa selama 3 (tiga) tahun lebih 4 (empat) bulan ditambah kerugian karena merubah bentuk kolam renang yang keseluruhannya sejumlah Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, para Tergugat membantahnya dengan menyatakan Tergugat I merupakan pemilik sah dari obyek sengketa berdasarkan SHM No. 259 atas nama Tergugat I yang diperoleh melalui jual beli dengan membeli dari I Ketut Rubag (almarhum);

Menimbang, bahwa dalam bantahannya para Tergugat menyatakan sebab proses peralihan hak sehingga terbitnya sertifikat hak milik No. 507/ Tanjung Bena atas nama Penggugat adalah melalui proses yang tidak sah dimana proses jual beli dan peralihan tersebut atas dasar Akta Kuasa dari Tergugat I kepada Marianne Gisela Wieser, kemudian terbit Akta Pemindahan Kuasa dari Marianne Gisela Wieser kepada Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika, kemudian dibuat lagi Akta Kuasa dari Nyonya Tjokorda Istri Oka Sutjika kepada Penggugat, peralihan hak atas tanah tersebut sehingga menjadi atas nama Arlyna Chandrawaty adalah tidak sah dan sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum, sebab Akta Kuasa tersebut didalamnya tidak memuat perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Marianne Gisela Wieser yang disertai dengan pemberian surat kuasa menjual/ mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain, sehingga Akta kuasa No. 56 tertanggal 30 Mei 1996 ini adalah bertentangan dengan hukum yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Tahun 1982 Tentang "Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah". Sehingga surat kuasa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan batal;

Hal. 51 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para Tergugat dalam bantahannya menyatakan surat kuasa tersebut adalah surat kuasa menjual tanah yaitu obyek sengketa kepada "siapa pun", yang dalam hal ini berarti dapat dijual kepada dirinya sendiri atau orang asing yang menurut Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia (WNI), sedangkan dalam Akta Kuasa No. 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarto, SH, tersebut penerima kuasa adalah warganegara asing yaitu Marianne Gisela Wieser berkebangsaan Jerman, Sehingga surat kuasa tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960, pasal 21 ayat (1), "hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik". Dan pasal 26 ayat (2), "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali" oleh karenanya Akta Kuasa, tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya patut dinyatakan batal.

Menimbang, bahwa selanjutnya masih dalam bantahannya, para Tergugat mendalilkan, oleh karena Tergugat I merupakan pemilik obyek sengketa yang sah maka para Tergugat dalam menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya tidak ada alasan bagi penggugat untuk menuntut ganti rugi;

Hal. 52 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tersebut disangkal oleh paraTergugat, maka Penggugat wajib membuktikan kebenaran dalil gugatannya tersebut, sedangkan Tergugat wajib membuktikan sangkalannya berdasarkan pembuktian berimbang sesuai pasal 283 RBg/163 HIR ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-19, serta 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-22 serta 3 (tiga) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang mana atas pemeriksaan setempat tersebut antara Penggugat dengan para Tergugat telah di dapat kesepakatan mengenai tanah sengketa yaitu terletak di Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 828 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Atmika, Tanah Milik Ni Nyoman Murtini, Tanah Milik Ni Ketut Sujani
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wardio
- Sebelah Selatan : Jalan

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa diantara Penggugat dengan para Tergugat sebagai pihak yang berhak atas tanah sengketa maka majelis akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan segala sesuatu yang diajukan para pihak, maka terdapat hal-hal yang telah diakui kebenarannya oleh para pihak dan yang dibenarkan oleh para saksi maupun bukti-bukti, bahwa letak tanah obyek sengketa adalah di di Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,

Hal. 53 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 828 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Atmika, Tanah Milik Ni Nyoman Murtini, Tanah Milik Ni Ketut Sujani
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wardio
- Sebelah Selatan : Jalan

sebagaimana tanah yang telah dilakukan pemeriksaan setempat dan letaknya telah disepakati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti secara seksama dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan jawaban, replik serta duplik dan bukti-bukti surat maupun saksi dan ahli yang telah diajukan di persidangan oleh kedua belah pihak yang berperkara maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut adalah :

1. Siapakah yang dapat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa yang terletak di Jalan Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 828 M2;
2. Apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai obyek sengketa dan merubah bentuk kolam renang menjadi rata dengan tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan pertama yaitu mengenai siapakah pihak yang berhak dan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Jl. Pratama Gang Dalang No. 3, Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 828 M2;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I sama-sama mendalilkan bahwa tanah sengketa merupakan tanah miliknya

Hal. 54 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian majelis akan menguraikan mengenai dengan cara bagaimana para pihak memperoleh obyek sengketa dengan memperhatikan dan mencermati bukti-bukti yang diajukan keduabelah pihak;

Menimbang, bahwa para pihak dipersidangan telah mengajukan masing-masing surat berupa Sertifikat Hak Milik yaitu oleh Penggugat diajukan SHM No.507/Tanjung Bena atas nama Penggugat sedangkan Tergugat I mengajukan SHM No. 3329/Desa Bena atas nama Tergugat I, dengan demikian oleh karena bukti yang diajukan tersebut merupakan bukti yang otentik maka kewajiban dari masing-masing pihak untuk dapat membuktikan bukti kepemilikannya tersebut dan juga harus dapat mematahkan bukti lawannya;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat ini, Penggugat mendalilkan memperolehnya dari jual beli yang dilakukan berdasarkan akta jual beli pada tanggal 12 Juli 2012 sedangkan Tergugat I memperolehnya berdasarkan akta jual beli pada tanggal 4 Januari 1996, maka menurut pendapat majelis yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu adalah SHM yang didapat terdahulu yaitu SHM milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat I menyatakan obyek sengketa tersebut diperolehnya dari I Ketut Rubag (almarhum) berdasarkan akta jual beli Nomor: 7/Kuta/1996 yang dibuat oleh Putu Chanra, SH, Notaris di Denpasar tertanggal 4 Januari 1996 (bukti T-2), dan dipersidangan telah dihadirkan saksi Krisnawaty yang menerangkan telah mengetahui pembelian obyek sengketa tersebut pada sekira bulan Desember 1994 kemudian dikuatkan pula dengan bukti T-3 berupa fotocopy surat pernyataan yang dibuat oleh anak kandung dari I Ketut Rumbag (almarhum) yang pada pokoknya membenarkan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dari pembuktian para Tergugat tersebut majelis berpendapat Tergugat I dapat membuktikan obyek sengketa memang telah dimiliki oleh Tergugat I dengan cara jual beli yang dilakukan dengan I Ketut

Hal. 55 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rubag (almarhum) seharga RP 65.000.000 (enampuluh lima juta rupiah) berdasarkan akta jual beli No.7/kuta/1996 yang dibuat dihadapan Notaris Putu Chanra, SH pada tanggal 4 Januari 1996 dan kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No 3329/Desa Benoa, sehingga kewajiban untuk membuktikan sebaliknya atau mementahkan bukti tersebut ada pada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan obyek sengketa adalah miliknya karena sudah di beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/2012 tertanggal 12 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 507/Tanjung Benoa atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat juga mengajukan akta otentik berupa SHM atas obyek sengketa, dan akta otentik ini dibuat sebagai balik nama dari akta otentik sebelumnya milik Tergugat I yang mana proses jual beli yang dilakukan telah dibantah oleh para Tergugat dengan menyatakan bahwa proses jual beli yang dilakukan didahului dengan menggunakan surat kuasa yang berbentuk surat kuasa mutlak sehingga peralihan hak atas tanah sampai menjadi atas nama Arlyna Chandrawaty adalah tidak sah dan sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum, sebab dasar dari peralihan tersebut adalah awalnya dari Kuasa Nomor: 56 tanggal 30 Mei 1996 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester, SH, yang menyebutkan I Nyoman Rudita memberikan kuasa kepada Nona Marianne Gisela Wiester, warga negara Jerman, dimana kuasa yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan dari pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri namun didalam akta kuasa ini tidak ada perjanjian jual beli antara I Nyoman Rudita dengan Marianne Gisela Wiesser yang disertai dengan pemberian surat kuasa menjual/mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain, sehingga akta ini bertentangan dengan hukum

Hal. 56 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Tahun 1982 tentang "Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah", sehingga surat kuasa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih dalam bantahannya para Tergugat menyatakan surat kuasa tersebut adalah surat kuasa menjual tanah yaitu obyek sengketa kepada "siapa pun", yang dalam hal ini berarti dapat dijual kepada dirinya sendiri atau orang asing, dimana dalam hal ini menurut Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia (WNI), sedangkan dalam Akta Kuasa tersebut penerima kuasa adalah warga negara asing yaitu Marianne Gisela Wieser, seseorang yang berkebangsaan Jerman, sehingga surat kuasa tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960, pasal 21 ayat (1), "hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik". Dan pasal 26 ayat (2), "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali" oleh karenanya, Akta Kuasa No. 56 ini adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya patut dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih dalam bantahannya para Tergugat menyatakan oleh karena Akta Kuasa No. 56 adalah tidak sah dan batal demi hukum maka sudah sepatutnya pula Akta Pemindahan Kuasa No. 9 tertanggal 4

Hal. 57 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Maret 2004 dibuat dihadapan Notaris Amir Sjariffudin, SH, juga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya patut dinyatakan batal, demikian pula Akta Kuasa No. 47 tertanggal 21 Januari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH, juga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya patut dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat dan bantahan dari para Tergugat tersebut, maka majelis akan mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat menggunakan peraturan Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 yang sekarang tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 10 Tahun 2014 tanggal 28 Agustus 2014 tentang pencabutan Peraturan Per-undang-undangan mengenai pertanahan tertuang dalam lampiran angka 80, akan tetapi oleh karena peristiwa hukum terjadi dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2012 maka peraturan tersebut dapat diterapkan dalam perkaa ini, namun majelis akan mempertimbangkan apakah surat kuasa yang dimaksud dalam bantahan para Tergugat tersebut merupakan surat kuasa mutlak atau tidak sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa arti kuasa mutlak sebagaimana disebutkan dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 yang isinya suatu kuasa di dalam prakteknya berisi:

1. Segala macam tindakan hukum antara lain menjual, menyewakan, meminjam-pakaikan, melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga untuk memanfaatkan tanah tersebut;
2. Kata-kata tidak dapat dicabut;
3. Substitusi;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih mengenai pengertian Surat Kuasa Mutlak menurut Instruksi Mendagri pada bagian kedua yaitu:

Hal. 58 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. Kuasa Mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Menimbang, bahwa makna surat kuasa sebagaimana pasal 1792 KUH Perdata adalah "pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang yang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan" namun dalam KUHPerdata tidak ditemui pengaturan mengenai surat kuasa mutlak;

Menimbang, bahwa surat kuasa dikatakan surat kuasa mutlak yaitu kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kemudian dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan mengesampingkan berlakunya pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdata mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, dengan demikian pemberi kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa;

Menimbang, bahwa disamping itu, terdapat Kuasa Mutlak yang diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan instruksi Mendagri diatas, yaitu Surat Kuasa mutlak yang berupa akta pengikatan jual beli yang telah dibayar secara lunas, dimana surat kuasa mutlak tersebut hanya berfungsi untuk melakukan balik nama sertifikat dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang telah dibeli secara lunas;

Menimbang, bahwa dasar dari pemberian kuasa dari pemberi kuasa yaitu Tergugat I kepada penerima kuasa yaitu Maranne GW adalah berupa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan (bukti P-2) guna menjamin pelunasan hutang Tergugat I kepada Marianne GW sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus

Hal. 59 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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



juta rupiah) berdasarkan akta pengakuan hutang dengan jaminan hak tanggungan yaitu jaminan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa pada bukti surat P-3 yaitu akta Notaris Amir Syariffuddin, SH tentang Kuasa Nomor 55 tanggal 30 Mei 1996 antara Tergugat I dengan Marianne GW pada halaman 2 disebutkan “ kuasa ini diberikan dengan ketentuan dapat dialihkan oleh penerima kuasa kepada pihak-pihak lain (substitusi), baik sebahagian maupun seluruhnya, serta dengan hak untuk mencabut kembali pengalihan kuasa tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan isi dari Akta notaris No.55 tentang kuasa tersebut, sebagaimana telah diuraikan diatas, maka sudah jelas terbukti bahwa Akta Notaris No.55 tanggal 30 Mei 1996 antara Tergugat I dengan Marianne GW (bukti P-3) adalah bukan merupakan surat kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Mendagri N0.14 Tahun 1982, karena dalam klausula Akta Notaris tersebut disebutkan bahwa Surat Kuasa tersebut dengan hak untuk mencabut kembali pengalihan kuasa tersebut, sedangkan salah satu syarat disebut sebagai surat kuasa mutlak adalah surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Notaris Nomor 55 tanggal 30 Mei 1996 adalah bukan merupakan surat kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982, dan oleh karena akta tersebut merupakan Akta Notaris maka mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pembuktian dipersidangan tidak ada bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang menerangkan bahwa ada pencabutan terhadap Akta Notaris No.55 tanggal 30 Mei 1996 dan juga tidak ada alat bukti yang dapat mematahkan keberadaan Akta Notaris No. 55, maka dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa Akta Notaris No.55 tanggal 30 Mei 1996 tentang Kuasa (bukti P-3) mempunyai

Hal. 60 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum yang mengikat antara Tergugat I dengan Marianne Gisela Weisner;

Menimbang, bahwa terkait surat kuasa membebaskan hak tanggungan, berdasarkan pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah mengatur bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir oleh sebab apapun juga, termasuk apabila pemberi kuasa meninggal dunia kecuali karena telah dilaksanakan atau habis masa berlakunya, dengan demikian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.54 tanggal 30 Mei 1996 antara Tergugat I dengan Marianne GW yang berupa akta Notaris telah dibuat sesuai dengan peraturan ini maka haruslah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat antara Tergugat I dengan Marianne Gisela Weisner;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai bantahan para tergugat selanjutnya yang menyatakan oleh karena didalam surat kuasa menjual tanah tersebut ternyata penerima kuasanya adalah orang asing, padahal didalam UUPA tahun 1960 dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia dan setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, atau WNI yang mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli terhadap tanah sengketa yang dilakukan yang dilakukan oleh penggugat dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada awalnya telah terjadi hutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Marianne Gisela Wiesser sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan jaminan obyek sengketa kemudian dibuat Akta

Hal. 61 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hutang secara notariil (bukti P-1);

- Bahwa kemudian Tergugat I memberikan kuasa kepada Marianne Gisela Wieser guna menjamin hutangnya untuk membebaskan hak tanggungan tingkat I secara notariil (bukti P-2);
- Bahwa Tergugat I kemudian memberikan kuasa kepada Marianne Gisela Wiesser untuk mengurus pendaftaran (balik nama) atas obyek sengketa secara notariil (bukti P-3);
- Bahwa Tergugat I memberikan kuasa untuk menjual kepada Marianne Gisela Wiesser terhadap obyek sengketa secara notariil (bukti P-4);
- Bahwa Marianne Gisela Wiesser kemudian memindahkan kuasa menjual obyek sengketa kepada Tjokorda Istri Oka Sutjita secara notariil (bukti P-5);
- Bahwa kemudian berdasarkan rekomendasi dari Marianne Gisela Wiesser Tjokorda Istri Oka Sujita telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual atau melepaskan hak atas obyek sengketa secara notariil (bukti P-8);
- Bahwa telah terjadi jual beli berdasarkan Akta pengikatan Jual Beli yang dilakukan Penggugat terhadap obyek sengketa secara notariil dan telah dibayar secara lunas (bukti P-9);
- Bahwa kemudian berdasarkan akta jual beli diatas terbitlah SHM No.507/Tanjung Benoa atas nama Penggugat sebagai balik nama dari SHM No.259/Benoa atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah di Indonesia, berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah menganut asas Nasionalisme yang pada intinya menyatakan hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai Hak Milik atas tanah dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita baik WNI asli maupun keturunan, Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum (pasal 21 ayat (1) (2) UUPA);

Hal. 62 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa yang harus dipertimbangkan disini adalah apakah pemindahan hak yang dilakukan terhadap obyek sengketa dalam perkara ini dilakukan kepada orang asing yang bukan Warga Negara Indonesia atau kepada Warga Negara Indonesia, untuk menjawabnya akan diuraikan sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, telah ternyata Tergugat I telah menjaminkan obyek sengketa sebagai jaminan hutangnya kepada Marianne Gisela Wiesser yang berkewarganegaraan Jerman, kemudian oleh Marianne Gisela Wiesser yang telah diberikan kuasa oleh Tergugat I untuk membebaskan hak tanggungan dan membalik nama obyek sengketa telah memberikan kuasa kepada Tjokorda Istri Oka Sutjita dan selanjutnya Tjokorda Istri Oka Sutjita memberikan kuasa kepada Penggugat, dengan demikian menurut majelis pemindah tanganan obyek sengketa telah dilakukan antar warga negara Indonesia karena Penggugat adalah seorang Warga Negara Indonesia maka proses perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan Penggugat yang mendapat kuasa dari Tjokorda Istri Oka Sutjita selaku penjual yang dilakukan berdasarkan akta pengikatan jual beli dihadapan notaris I Putu Ngurah Aryana tertanggal 12 Juli 2012 sehingga terbit SHM No.507/tanjung Benoa atas nama Penggugat adalah dilakukan bukan terhadap warga negara asing sebagaimana dalil bantahan para Tergugat;

Menimbang,, bahwa kemudian akan dipertimbangkan mengenai apakah proses jual beli tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli dapat dikatakan sah apabila dilakukan dengan :

1. Terang : dilakukan secara terbuka, jelas obyek dan subyeknya (tanah dan pemiliknya) dan lengkap surat-surat dan bukti kepemilikannya;

Hal. 63 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tunai : dibayar seketika dan sekaligus, dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli kemudian diproses balik nama sertifikatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7, Akta Perjanjian jual beli No.46/2012 tanggal 21 Januari 2012 yang dibuat antara Ny. Tjokorda Istri Oka Sutjika dengan penggugat (berdasarkan akta pemindahan kuasa, bukti P-5, No.09 tanggal 4 Maret 2004), terhadap obyek sengketa telah dibayar secara lunas seharga Rp 756.900.000,- (tujuh ratus limapuluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan salah satu klausulnya berbunyi : pihak pertama (Tjokorda Istri Oka sutjika) telah memberikan kuasa kepada pihak kedua (Penggugat) untuk mengurus identifikasi bidang tanah (NIB) pada instansi yang berwenang dan selanjutnya melaksanakan sendiri pembuatan akta jual beli atas tanah beserta bangunan dimaksud (obyek sengketa), kemudian dibuatlah kuasa untuk menjual dari Tjokorda Istri Oka Sutjika kepada Penggugat (bukti P-8) dan selanjutnya dibuatlah akta Jual Beli (P-9) No.45/2012 tanggal 12 Juli 2012, yang kesemuanya itu dibuat dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa yang tidak termasuk kuasa mutlak yaitu kuasa yang merupakan bagian dari perjanjian induk antara lain pengikatan jual beli dengan pembayaran angsuran/lunas, dengan ketentuan manakala pembeli sudah membayar lunas harga jual beli maka penjual telah memberi kuasa kepada pembeli untuk mewakili penjual melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), maka berdasarkan bukti P-9 yaitu akta jual beli No.45/2012 telah dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik No 507/Tanjung Benoa atas nama Penggugat hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, dan selama ini penerbitan SHM No.507/ Tanjung Benoa sebagai balik nama dari SHM No.3329/Desa Benoa atas nama Tergugat I tidak pernah ada catatan maupun keberatan terhadap penerbitan SHM dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas

Hal. 64 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat telah dilakukan dengan prosedur yang dapat dibenarkan sesuai dengan syarat dari syahnya transaksi jual beli sebagaimana uraian di atas sehingga majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan kedua yaitu apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyuruh pergi Yanti Anaci Seme kemudian mengakui sebagai pemilik obyek sengketa serta menempatnya, majelis akan mempertimbangkannya sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa syarat adanya Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan;
- Adanya kerugian dan ;
- Adanya hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa terhadap syarat perbuatan tersebut melawan hukum, majelis berpendapat oleh karena telah terbukti sebagaimana pertimbangan di atas Penggugatlah yang berhak atas obyek sengketa maka tindakan para Tergugat yang menyuruh pergi Yanti Anaci Seme orang suruhan Penggugat, kemudian mengakui sebagai pemilik atas obyek sengketa dan menempati obyek sengketa sampai dengan sekarang ini, dapat dikatakan perbuatan tersebut adalah melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap syarat yang menyatakan tentang adanya kesalahan, majelis berpendapat tindakan para Tergugat yang telah mengusir Yanti Amacce Seme, orang yang dipercaya Penggugat untuk menempati obyek sengketa, dan kemudian para Tergugat telah menguasai obyek sengketa, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa maka perbuatan para Tergugat tersebut merupakan unsur adanya kesalahan dari para Tergugat;

Hal. 65 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap syarat adanya kerugian, Penggugat telah mengajukan bukti yang menyatakan sebelum obyek sengketa tersebut dikuasai oleh para Tergugat, Penggugat telah membangun kolam renang diatas obyek sengketa (bukti P-13), dan setelah obyek sengketa dikuasai oleh para Tergugat, kolam renang tersebut telah diurug dan diratakan dengan tanah, selain itu Penggugat juga mengalami kerugian berupa hilangnya hak untuk menempati dan menggunakan obyek sengketa, dengan demikian unsur inipun telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat adanya hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian maka menurut pendapat majelis perbuatan para tergugat yang telah memaksa untuk menempati dan menguasai tanah sengketa telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian syarat inipun telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat-syarat tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat terhadap Penggugat telah terpenuhi maka terhadap para Tergugat patutlah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan diatas, maka petitem angka 3 yang mohon agar Jual Beli Nomor : 45/2012, tanggal 12 Juli 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan I Putu Ngurah Aryana, SH. Notaris/PPAT di Kabupaten Badung dinyatakan sah patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitem angka 4 gugatan Penggugat, yang mohon agar SHM. No. 507/Tanjung Bena atas nama Arlina Chandrawaty diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2012 No. 526/2012 seluas 828 m2 yang terletak di Kel. Tanjung Bena, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, dinyatakan sah patutlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitem angka 5 yang mohon agar Tergugat I, dan II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu

Hal. 66 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara sengaja menyuruh pergi Yanti Anaci seme dan mengakui memiliki dan menempati obyek sengketa patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang mohon agar Tergugat I dan II dihukum untuk segera mengosongkan obyek sengketa tanpa syarat, atau siapapun yang menempati obyek sengketa baik atas perintah para Tergugat ataupun siapa saja dan apa bila diperlukan menggunakan bantuan alat Negara, patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang mohon agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa hilangnya hak untuk menempati dan menggunakan obyek sengketa karena dikuasai dan di tempati oleh Tergugat I dan II bila di perhitungkan sampai gugatan ini diajukan adalah selama hampir 3 tahun lebih yaitu 3 tahun 4 bulan, per tahunnya di hitung Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) maka kerugian selama ini adalah 3 tahun yaitu Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) + 4 bulan yaitu Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga total adalah Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan merubah bentuk kolam renang menjadi rata dengan tanah yang bila dikembalikan kebentuk semula diperkirakan senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dalam hal ini majelis berpendapat oleh karena di muka persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci dan pasti perihal kedua item kerugian tersebut maka tuntutan ganti kerugian ini patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, yang mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immateriele, yang dapat ditafsirkan dengan uang sejumlah Rp. 5.000.000.000- (lima milyar rupiah), mengenai kerugian immateriil ini tidaklah dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti rugi sebagaimana maksud Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka oleh karenanya tuntutan ganti rugi dalam bentuk kerugian immateriil sebagaimana petitum gugatan angka 8 haruslah ditolak;

Hal. 67 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, yang mohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, terhitung sejak hari ke-7 setelah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, majelis berpendapat mengenai pembebanan uang paksa (dwangsom), menurut Majelis Hakim adalah berlebihan, karena pemenuhan tuntutan pokok perkara Penggugat agar obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat dapat dilakukan pemenuhannya melalui eksekusi oleh karenanya petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 yang mohon agar para Tergugat dihukum untuk melaksanakan isi putusan sebagaimana tersebut di atas secara suka rela dan apa bila tidak bersedia dapat dilakukan secara paksa dan bila perlu menggunakan bantuan alat Negara, sudah terpenuhi dalam petitum angka 6, oleh karenanya petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 yang mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari para Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad), menurut Majelis Hakim tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) Rbg., maka oleh karenanya petitum gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 yang mohon agar sita jaminan atas harta milik tergugat I yaitu sebidang tanah SHM di Lingkungan Tanjung Benoa, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung dinyatakan sah, oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan atas barang milik Tergugat I dengan alasan bahwa pemenuhan ganti kerugian yang menjadi hak Penggugat dapat ditempuh melalui sita eksekusi, maka terhadap petitum gugatan angka 2 menurut Majelis Hakim haruslah ditolak;

Hal. 68 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan yang dikabulkan mengenai petitum gugatan yang pokok maka para Tergugat berada di pihak yang kalah dan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp.1.336.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

DALAM REKONPENSI:

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

Menimbang, bahwa sebelum membuktikan apa yang didalilkan para Penggugat Rekonsensi secara mutatis mutandis segala pertimbangan yang telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan gugatan dalam konsensi diambil alih dalam mempertimbangkan gugatan rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sah obyek sengketa dengan membeli dari I Rubag (almarhum) berdasarkan akta jual beli Nomor: 7/Kuta/1996, tanggal 4 Januari 1996 dihadapan notaris I Putu Candra, SH;
- Bahwa pada bulan Maret 1996 obyek sengketa disewa oleh Marianne Weiser dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yakni sejak tanggal 23 Maret 2006 sampai dengan tanggal 23 Maret 2016, dengan uang sewa sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan apabila sewa berakhir maka segala sesuatu yang tertanam di atas tanah obyek sengketa menjadi milik pemilik tanah atau pemberi sewa, kesepakatan ini dilakukan secara lisan antara Penggugat Rekonsensi dengan Marianne Weiser;

Hal. 69 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat bersamaan pula Marianne Weiser mengajak Penggugat Rekonpensi untuk mendirikan usaha yaitu PT. Bena Teknik Utama;
- Bahwa kemudian Penggugat Rekonpensi terkejut dengan adanya pengalihan hak terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 45 tanggal 12 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH atas dasar surat kuasa sebagaimana yang telah diuraikan dalam konpensi diatas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi telah menanggapi dengan menyatakan:

- Bahwa Marianne Weser merupakan turis asing yang sedang berlibur ke Bali dan kemudian memindahkan hartanya untuk diinvestasika di Indonesia dengan diatasmakan Tergugat I yang pada waktu itu mereka sedang menjalin hubungan asmara, termasuk obyek sengketa adalah tanah yang di beli oleh Tergugat I dari I Ketut Rubag dengan uang dari Maranne Gisela Weiser;
- Bahwa oleh karena hubungan asmara mulai retak maka untuk mengantisipasi dibuatlah kesepakatan uang yang dipakai untuk membeli tanah obyek sengketa dianggap sebagai hutang dari Penggugat Rekonpensi kepada Marianne GW atas persetujuan isteri dari Penggugat rekonpensi;
- Bahwa selanjutnya dibuatlah surat kuasa sebagaimana dalam dalil dalil gugatan dalam konpensi;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Rekonpensi dan tanggapan dari Tergugat Rekonpensi tersebut berdasarkan keterangan saksi Karen Anjasmara Dini Wilson bahwa Marianne GW pernah bisnis water sport di Tanjung Bena tapi sekarang sudah bangkrut dan assetnya diambil oleh Tergugat I, sedangkan saksi dari para Tergugat yaitu dr. I Made Sugianta dan

Hal. 70 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



I Wayan Dipta menerangkan mengenai siapa yang membangun rumah diatas tanah sengketa saksi tidak tahu, dengan demikian mengenai hubungan bisnis yang terjadi antara Tergugat I dengan Maranne GW masing-masing pihak tidak dapat membuktikan dengan demikian haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya seluruh uraian duduk perkara/posita dari gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sama dengan uraian dalam Kompensi sehingga majelis akan mengambil alih seluruh pertimbangan dalam kompensi dan akan langsung mempertimbangkan petitum dari gugatan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 yang mohon agar obyek sengketa dinyatakan sah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi maka oleh karena dalam pertimbangan Kompensi telah dinyatakan statusnya sebagai milik dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi maka petitum ini haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Rekonsensi angka 3 sampai dengan 7 telah dipertimbangkan dalam kompensi maka majelis mengambil alih pertimbangan dalam kompensi tersebut dan menolak petitum ini;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan rekonsensi angka 2 sampai dengan angka 7 telah ditolak maka petitum angka 8, 9 dan 10 inipun haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka seluruh petitum gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsi/Tergugat kompensi ini ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat Rekonsensi dinyatakan pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya sebesar nihil;

Hal. 71 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan pasal-pasal dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Jual Beli Nomor : 45/2012, tanggal 12 Juli 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan I Putu Ngurah Aryana, SH. Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;
3. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik. No. 507/Tanjung Bena atas nama Arlina Chandrawaty, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2012 No. 526/2012 seluas 828 m² yang terletak di Kel. Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan mengusir orang suruhan Penggugat yang menempati obyek sengketa dan mengakui memiliki serta menempati obyek sengketa;
5. Menghukum Tergugat I dan II untuk segera mengosongkan obyek sengketa tanpa syarat, atau siapapun yang menempati obyek sengketa dan apabila diperlukan menggunakan bantuan alat Negara;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.336.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)
7. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya;

Hal. 72 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sebesar Nihil;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari: KAMIS, Tanggal 23 MARET 2017, oleh kami: ESTHAR OKTAVI, SH.MH selaku Ketua Majelis, AGUS WALUJO TJAHJONO, SH.M.Hum dan I MADE PASEK, SH.MH. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari ini : KAMIS, Tanggal 30 MARET 2017, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh **Ni Putu Kermayati , SH** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri oleh oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

AGUS WALUJO TJAHJONO,SH.M.Hum.

ESTHAR OKTAVI, SH.MH

Hakim Anggota II

t.t.d.

I MADE PASEK, SH.MH.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Ni Putu Kermayati , SH

Hal. 73 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

- Biaya pendaftaran.....Rp. 30.000;
- Biaya Proses.....Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan..... Rp. 635.000,-
- Biaya PNPB Risalah Panggilan.....Rp. 10.000,-
- Biaya pemeriksaan setempat.....Rp. 600.000,-
- Redaksi.....Rp. 5.000,-
- Meterai.....Rp. 6.000,-

Jumlah.....Rp. 1.336.000,-

(satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari Rabu, tanggal 12 April 2017, Para Tergugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps., tanggal 30 Maret 2017 ;

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Ni Wayan Arwati, SH

Untuk Salinan Resmi

Plh. Panitera

Penitera Muda Perdata

Pengadilan Negeri Denpasar.

I KETUT SURYAWAN ,SH

Nip : 19651231 198503 1 021

Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 450 /Pdt.G./2016/PN.Dps, tanggal 30 Maret 2017 telah diberikan kepada dan atas permintaan **Kuasa Penggugat** pada hari : , tanggal 2017 dengan perincian biaya sebagai berikut :

- Upah tulis Rp. 23.100,-
 - Meterai Rp. 6.000,-
- J u m l a h Rp. 2 9.100,-

Hal. 74 dari 74 halaman Putusan Perkara Nomor 450/Pdt.G/2016/PN Dps.

Disclaimer

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

