



PUTUSAN

Nomor 4 / PDT / 2017 / PT DPS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **I KETUT TIRIM**, Laki-Laki, Umur ± 61 Tahun, Agama Hindu, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Banjar Dinas Giri Dharma, Ungasan/Jalan Kampus Udayana No. 1 A, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **I WAYAN MUDIANA**, Laki-Laki, Umur ± 35 Tahun, Agama Hindu, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Banjar Dinas Giri Dharma, Ungasan/Jalan Kampus Udayana No. 1 A, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
Bahwa selanjutnya Pembanding I dan Pembanding II disebut sebagai Para Pembanding dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **I KETUT ALIT PRIANA NUSANTARA,SH** dan **I NYOMAN SUARTA,SH**, Para Advokat pada Kantor Kantor Hukum “ **BALI LEGAL SERVICE LAW OFFICE**” Komplek Pertokoan Alamanda, Jalan Raya Batu Bulan, Nomor 63 D, Gianyar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2016, sebagaimana telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register Nomor : 2385/daf/2016, tanggal 5

September 2016 ;

M e l a w a n :

I KETUT SUDIANA, Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Hindu,

Beralamat di Jalan Kenanga, No. 2, Banjar Dinas

Labuan Sait, Desa/Kel. Pecatu, Kecamatan Kuta

Selatan, Kabupaten Badung, diwakili oleh kuasanya

hukumnya Sdr. GIOVANNI MELIANUS T, REGINA C.

CENDRAWATI, SH, GUSTI AYU KETUT SARIANI, SH,

Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan

Hukum "GIOVANNI & ASSOCIATES" beralamat di

Komplek Ruko Sesetan Agung, Nomor A-19, Jalan

Raya Sesetan, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal 29 September 2016, sebagaimana telah

didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar,

dibawah register Nomor : 2970/Daf/2016, tanggal 21

November 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai

TERBANDING semula **PENGGUGAT** ;

NI NENGAH SRIKANDHI, Perempuan, Umur ± 49 Tahun, Agama

Hindu, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat

tinggal di Dusun Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan

Kuta Selatan Kabupaten Badung, dan sekarang tidak

diketahui keberadaannya/alamatnya, selanjutnya

disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula

TERGUGAT III ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Memperhatikan surat gugatan Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 28 September 2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawah Register Nomor 719/Pdt.G/2015/PN Dps, tanggal 28 September 2015 telah mengemukakan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah wiraswasta (Pengusaha) perseorangan yang berkeinginan untuk membeli sebidang tanah perumahan yang kebetulan dekat dengan Kampus Universitas Udayana, Jimbaran yang ditawarkan oleh pemilik lahannya secara langsung kepada PENGGUGAT ;
2. Bahwa untuk itu pada pertengahan tahun 2000, PENGGUGAT menerima penawaran yang diberikan oleh TERGUGAT III yang akan menjual sebidang tanah seluas 1200 m2 yang merupakan hasil pemecahan dari Sertifikat Induknya yakni Sertifikat M.4342/Kel.Jimbaran, sehingga dilakukan upaya negosiasi mengenai harga tanah dan keadaan lainnya yang berhubungan dengan bidang tanah yang akan dibeli oleh PENGGUGAT tersebut ;
3. Bahwa akhirnya pada tanggal 30 September 2000 PENGGUGAT membeli sebidang tanah sebagaimana dimaksud yakni tanah dengan identitas : Sertifikat Hak Milik No.7496/Kel.Jimbaran dengan Surat Ukur tanggal 12-12-2000 No. 1099/2000 , seluas 1200 M2. dari Ny. NI NENGAH SRIKANDHI / **TERGUGAT III** yang bertindak selaku Kuasa

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

Penjual dari (I WAYAN SUARTIKA dan NI WAYAN NUMBRIG / NI NUMBRIG) sebagaimana yang terurai dalam Akta Jual-Beli tanggal 30 September 2000 (30-9-2000) Nomor : 588/2000 yang dibuat dihadapan Tn. I WAYAN RASMAWAN,SH.,Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Badung ;

4. Bahwa bidang tanah yang dibeli tersebut adalah merupakan hasil pemecahan dari Sertifikat M.4342/Kel.Jimbaran yang ditempati oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang memiliki hubungan keluarga yakni sebagai Ayah dan Anak, yang mana status / keberadaannya dalam menempati tanah tersebut hanyalah sebagai **Penyakap/Pengelola** tanah milik : I MADE SUENA (Alm), I WAYAN SUARTIKA dan NI WAYAN NUMBRIG / NI NUMBRIG;
5. Bahwa bidang tanah sebagaimana diuraikan diatas kemudian beralih hak kepemilikannya dari I MADE SUENA (Alm), I WAYAN SUARTIKA dan NI WAYAN NUMBRIG / NI NUMBRIG kepada kepada / atas nama I KETUT SUDIANA berdasarkan pada Akta Jual Beli tanggal 30 September 2000 (30-9-2000) Nomor : 588/2000 , sehingga tanah dengan identitas Sertifikat Hak Milik No.7496/Kel.Jimbaran dengan Surat Ukur tanggal 12-12-2000 No. 1099 / 2000 , seluas 1200 M2., yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Timur : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Jalan Raya Kampus Unud;

Selanjutnya bidang tanah sebagaimana diuraikan diatas disebut sebagai : **OBJEK SENGKETA** ;

Bahwa sebenarnya pada saat negosiasi penjualan hingga dilakukan transaksi jual-beli atas Obyek Sengketa tersebut PENGUGAT diberikan janji oleh TERGUGAT III bahwa setelah diselesaikan pembayaran atas proses jual beli Obyek Sengketa tersebut, maka TERGUGAT III selaku Pemegang Kuasa Menjual atas Obyek Sengketa akan mengosongkan lahan/bidang tanah yang diperjualbelikan tersebut dari keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga PENGUGAT selaku Pembeli/pemilik baru atas Obyek Sengketa dapat menikmati hak kepemilikannya tanpa terganggu oleh keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menempati tanah tersebut ;

6. Bahwa demikian pula bahwa pada saat transaksi jual beli atas Obyek Sengketa yakni pada bulan September tahun 2000, diatas lahan Obyek Sengketa hanyalah bediri/ terdapat sebuah rumah tinggal dan sebuah dapur saja, yang digunakan oleh TERGUGAT I sebagai tempat tinggal sementara, mengingat keberadaan TERGUGAT I hanyalah sebagai Penyakap/Pengelola tanah milik orang lain yakni I MADE SUENA (Alm), I WAYAN SUARTIKA dan NI WAYAN NUMBRIG / NI NUMBRIG, hal ini terbukti dari **pengakuan** TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menyatakan bahwa : “ **tanah yang ditempati mereka (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) adalah tanah milik PENGUGAT** “, pernyataan tersebut disampaikan secara lisan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dituangkan dalam Surat Pernyataan TERGUGAT I yang didampingi oleh I MADE DIMPIL (*kakak kandung TERGUGAT I*) pada tanggal 13 Agustus 2015 pada saat kehadirannya di Kantor Kuasa Hukum PENGGUGAT di Denpasar ;

7. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli atas Obyek Sengketa dan dibayar lunas oleh PENGGUGAT, ternyata TERGUGAT III tidak dapat memenuhi janjinya untuk mengosongkan Obyek Sengketa dari keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, demikian pula ternyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap menempati Obyek Sengketa sambil mendirikan bangunan lainnya diatas Obyek Sengketa **tanpa menghiraukan teguran PENGGUGAT untuk TERGUGAT I dan TERGUGAT II keluar atau mengosongkan Obyek Sengketa dan tidak lagi membangun rumah atau bangunan apapun diatas tanah Obyek Sengketa;**

8. Bahwa teguran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II agar mengosongkan Obyek Sengketa dan tidak lagi membangun rumah atau bangunan apapun diatas tanah Obyek Sengketa tersebut sudah sering disampaikan, namun pada kenyataannya teguran tersebut tidak pernah diikuti, bahkan kebalikannya justru TERGUGAT I dan TERGUGAT II semakin giat membangun rumah diatas Obyek Sengketa sehingga jumlah bangunannya kini telah berjumlah ± 8 (delapan) unit bangunan bahkan ada yang disewakan sebagai tempat kost/penginapan bagi mahasiswa/pihak lain;

9. Bahwa bahwa teguran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I untuk segera mengosongkan Obyek Sengketa tersebut sudah

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

sering dilakukan, namun dalam kenyataannya baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II yang ikut menempati Obyek Sengketa tidak menunjukkan niat baik ataupun mengosongkan / meninggalkan Obyek Sengketa secara sukarela, melainkan menunjukkan sikap dan tindakan yang tidak bersahabat yakni dengan janji-janji tukar guling dengan tanah lain yang tidak ada buktinya ;

10. Bahwa keadaan yang demikian itu menyebabkan PENGGUGAT merasa risau karena sama sekali tidak pernah menikmati hasil pembeliannya atas Obyek Sengketa semenjak tahun 2000 hingga gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Denpasar atau paling tidak telah berlangsung sekitar \pm 15 tahun semenjak dibelinya Obyek Sengketa dari TERGUGAT III, sehingga patut secara hukum agar memberikan perlindungan kepada PENGGUGAT selaku PEMBELI yang beritikad baik agar dapat menikmati Obyek Sengketa sebagai harta miliknya secara utuh dan sah secara hukum;

11. Bahwa berdasarkan uraian angka 1 s/d 11, diatas dapat ditarik suatu persangkaan menurut undang-undang bahwa atas kenyataan-kenyataan adanya transaksi jual beli sebagaimana yang diuraikan dalam Akta Jual-Beli tanggal 30 September 2000 (30-9-2000) Nomor : 588/2000 yang dibuat dihadapan Tn. I WAYAN RASMAWAN,SH.,Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Badung , maka secara hukum dapat ditentukan bahwa PENGGUGAT memiliki **hak subyektif** berupa **hak ekonomi** atas Obyek Sengketa, yang secara hukum membatasi hak-hak TERGUGAT I maupun TERGUGAT II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Berdasarkan uraian hukum diatas, terbukti secara nyata dan jelas bahwa PENGUGAT mempunyai kepentingan hukum yang cukup (*raison d'être*) untuk mengajukan gugatan terhadap PARA TERGUGAT ke hadapan Pengadilan Negeri Denpasar karena PENGUGAT telah mengalami kerugian akibat perbuatan PARA TERGUGAT ;

13. Bahwa dengan demikian maka tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang **menguasai tanah milik orang lain (milik PENGUGAT) tanpa hak** digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum yang telah merugikan baik secara materiil maupun secara immaterial, sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa *“Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”*;

- Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana **Putusan Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919** menyatakan sebagai :

“ Suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban dari si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan didalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain, atau dengan kata lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang “;

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 berdasarkan pengertian diatas dan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya Perbuatan (**melawan hukum/onrechtmatig**);
2. Adanya kerugian (**Schadel**) antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (**causaliteitverband**);
3. Kerugian disebabkan Kesalahan (**schuld**).

- Bahwa oleh karena itu jelas dan nyata bahwa perbuatan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum (**onrechtmatige daad**) yang dapat diuraikan sebagai berikut :
- Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang **menguasai tanah milik orang lain (milik PENGGUGAT) tanpa hak tersebut** adalah sebuah **perbuatan melawan hukum**, karena nyatanya hingga kini masih menempati dan menguasai Obyek Sengketa tanpa berniat baik untuk menyerahkan kembali kepada PENGGUGAT;
- Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian nyata bagi PENGGUGAT, karena PENGGUGAT tidak dapat menikmati tanah / Obyek Sengketa dan tidak pula menikmati hak ekonomi atas Obyek Sengketa, bahkan sebaliknya TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat kamar kost yang disewakan kepada orang serta **tidak pernah membayar pajak Bumi dan Bangunan**;

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

- Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT disebabkan oleh kesalahan PARA TERGUGAT, pada hal secara hukum Obyek Sengketa telah dibayar lunas dan telah beralih kepemilikannya kepada PENGGUGAT;

14. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menguasai tanah/Obyek Sengketa milik orang lain (milik PENGGUGAT) tanpa hak dan telah merugikan PENGGUGAT, maka sudah patut secara hukum agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum untuk mengosongkan obyek sengketa dengan biaya sendiri dan menyerahkan kepada PENGGUGAT dalam **keadaan lasia bebas dari penguasaan pihak lain** seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

15. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatige daad**) yakni menguasai tanah milik orang lain (milik PENGGUGAT) tanpa hak, tidak mengosongkan dan tidak menyerahkan Obyek Sengketa, sehingga mengakibatkan kerugian yang diderita PENGGUGAT, oleh karena itu adalah berdasar dan beralasan hukum untuk PENGGUGAT menuntut ganti kerugian kepada PARA TERGUGAT agar secara bersama-sama atau tanggung renteng (**hoofdelijk aansprakelijk**) untuk seluruhnya dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita PENGGUGAT, yang harus dibayar secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, apabila terlambat / lalai memenuhi isi putusan perkara ini, maka PARA TERGUGAT berkewajiban untuk membayar uang **dwangsom** sebesar Rp 10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*) setiap bulannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT adalah:

a. KERUGIAN MATERIIL :

Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah mengalami kerugian materiil berupa hilangnya nilai ekonomis yang semestinya dinikmati PENGGUGAT sejak tahun 2000, yang kalau disewakan sebesar Rp 150.000.000,00 x 15 tahun = Rp 2.250.000.000,00 (*dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah*) ;

Tuntutan ganti rugi materiil yang diajukan PENGGUGAT ini bukanlah mengada-ada, melainkan telah diatur dan berdasarkan ketentuan hukum Indonesia yakni Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdara;

b. KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa PENGGUGAT pun mengalami kerugian secara immaterial berupa perasaan cemas, galau yang timbul oleh karena hasil kerja kerasnya dalam mencari uang untuk pembelian Obyek sengketa menjadi sia-sia, sehingga adalah beralasan menurut hukum bagi PENGGUGAT untuk menuntut ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum dari PARA TERGUGAT tersebut, yang sangat sulit dinilai dengan uang, akan tetapi untuk memudahkan pengadilan, PENGGUGAT menetapkan sebesar Rp 1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*), atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas kerugian yang telah dialami PENGGUGAT tersebut, maka menurut ketentuan hukum, wajib bagi PARA TERGUGAT untuk menanggung atau mengganti kerugian-kerugian yang dialami PENGGUGAT tersebut;

17. Bahwa untuk menghindari itikad buruk PARA TERGUGAT yang dapat melakukan tindakan yang merugikan PENGGUGAT dan / atau mengalihkan harta kekayaannya dikemudian hari kepada PIHAK KETIGA / LAINNYA, dan / atau upaya PARA TERGUGAT untuk tidak akan melaksanakan isi putusan pengadilan, sehingga tidak ada jaminan pemenuhan gugatan ini, maka sepatutnyalah untuk diletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**) atas OBYEK SENGKETA dengan identitas sebagai berikut : Sertifikat Hak Milik No.7496/Kel.Jimbaran, Kel.Jimbaran dengan Surat Ukur tanggal 12-12-2000 No. 1099 / 2000 , seluas 1200 M2. Atas nama I KETUT SUDIANA, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Timur : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Barat : Jalan Raya Kampus Unud;

18. Bahwa PENGGUGAT menuntut ganti kerugian kepada PARA TERGUGAT secara bersama-sama atau tanggung renteng (**hoofdelijk aansprakelijk**) agar seluruhnya dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita PENGGUGAT yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dibayar secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, apabila terlambat / lalai memenuhi isi putusan perkara ini, maka PARA TERGUGAT berkewajiban untuk membayar uang **dwangsom** sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya ;

19. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT ini adalah sah dan beralasan hukum serta berdasarkan bukti yang autentik sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (**Uit Voorbaar Bij Vooraad**) meskipun ada perlawanan (**verzet**), banding maupun kasasi ;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul dan diajukan karena tindakan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, maka pantas dan beralasan hukum, agar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada PARA TERGUGAT;

Berdasarkan uraian di atas, PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa berupa :
Sebidang tanah dengan identitas : Sertifikat Hak Milik No.7496/Kel.Jimbaran, Kel.Jimbaran dengan Surat Ukur tanggal 12-12-2000 No. 1099 / 2000 , seluas 1200 M2. atas nama I KETUT SUDIANA, yang terletak di Kelurahan Jimbaran,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Timur : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Barat : Jalan Raya Kampus Unud;

Adalah hak milik yang sah dari PENGGUGAT;

3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum ("*onrechtmatige daad*") ;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengosongkan tanah / Obyek Sengketa dengan biaya sendiri dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT dalam keadaan lusia bebas dari penguasaan/perikatan dengan pihak lain, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian, setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan seluruh aktivitas penyewaan kamar / kost diatas tanah/Obyek Sengketa kepada pihak lain;
6. Menghukum PARA TERGUGAT baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng (*hoofdelijk aansprakelijk*) untuk turut menanggung dan membayar kepada PENGGUGAT berupa ganti rugi materiil dan Immateriil atas perbuatan yang dilakukannya, yaitu :
 - a. **Kerugian Materiil** sebesar Rp 2.250.000.000,00 (*dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. **Kerugian Immateriil** sebesar Rp 1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*)

yang dibayar secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, apabila terlambat/lalai memenuhi isi putusan perkara ini, maka PARA TERGUGAT berkewajiban untuk membayar uang **dwangsom** sebesar Rp 10.000.000,00 (*Sepuluh juta rupiah*) setiap bulannya;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) atas Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.7496 / Kel.Jimbaran, Kel.Jimbaran dengan Surat Ukur tanggal 12-12-2000 No. 1099 / 2000 , seluas 1200 M2, atas nama I KETUT SUDIANA, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Timur : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Drs. I Putu Parwata, MBA.MSC;

Sebelah Barat : Jalan Raya Kampus Unud;

7. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (**Uit Voorbaar Bij Vooraad**), meskipun ada perlawanan (**verzet**), Banding maupun Kasasi ;

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –
adilnya (*ex aequo et bono*).;

Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal-hal
yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri
Denpasar Nomor : 179 / Pdt.G / 2015 / PN Dps. Tanggal 23 Agustus
2016 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas Tanah Obyek
Sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor
:7496/Kel.Jimbaran, Surat Ukur Nomor 1099/2000, tanggal 12-
12-2000, luas 1200 m2, yang terletak di Kelurahan Jimbaran,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas-
batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Drs.I Putu Parwata,MBA,MSc;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Drs.I Putu Parwata,MBA,MSc;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Drs.I Putu Parwata,MBA,MSc;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Kampus UNUD;
3. Menyatakan Tergugat I,Tergugat II dalam melakukan
penguasaan atas Tanah Obyek Sengketa tanpa alas hak yang
sah, Tergugat III yang tidak dapat menyerahkan penguasaan
Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat, telah melakukan
perbuatan yang melawan/melanggar hukum ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara
bersama-sama untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil
kepada Penggugat yang keseluruhannya berjumlah Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.225.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah Obyek Sengketa secara lasia dan bebas kepada Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya, untuk setiap kali keterlambatan memenuhi isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Membebaskan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, secara bersama-sama, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp.2.470.000. (dua juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

Membaca Surat Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 719 / Pdt.G/ 2015 / PN Dps yang diberitahukan kepada Tergugat III tertanggal 5 Oktober 2016;

Membaca Surat Permohonan Banding Nomor 719/Pdt.G/2015/PN.Dps. yang dibuat oleh I Ketut Sulendra, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa tanggal 5 September 2016 Kuasa Para Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 179 / Pdt.G / 2015 / PN Dps. Tanggal 23 Agustus 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 September 2016 dan melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Tergugat III
/ Turut Terbanding tanggal 13 Oktober 2016 ;

Membaca Memori Banding dari Kuasa Para Tergugat / Para
Pembanding tertanggal 7 Nopember 2016 terhadap Putusan
Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 179 / Pdt.G / 2015 / PN Dps.
Tanggal 23 Agustus 2016, yang diterima Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Denpasar tanggal 8 Nopember 2016 dan salinannya telah
diberitahukan/diserahkan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal
15 Nopember 2016 dan melalui Pengumuman Pemberitahuan dan
Penyerahan Memori Banding kepada Tergugat III / Turut Terbanding
tertanggal 17 Nopember 2016;

Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Penggugat /
Terbanding tertanggal 21 Nopember 2016 terhadap Putusan
Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 179 / Pdt.G / 2015 / PN Dps.
Tanggal 23 Agustus 2016, yang diterima Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Denpasar tanggal 22 Nopember 2016 dan salinannya telah
diberitahukan/diserahkan kepada Para Tergugat / Para Pembanding
pada tanggal 23 Nopember 2016;

Membaca Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara
(inzage) Nomor 719 /Pdt.G/2015/PN.Dps untuk memberikan
kesempatan memeriksa / mempelajari berkas perkara dalam tenggang
waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak diberitahukan kepadanya
sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali, kepada Para
Tergugat / Para Pembanding tanggal 18 Nopember 2016, Penggugat /
Terbanding tanggal 17 Nopember 2016 dan Pengumuman

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

Pemberitahuan Memeriksa Berkas kepada Tergugat III / Turut

Terbanding tertanggal 17 Nopember 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Para Tergugat / Para Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, adapun dasar-dasar dan alasan-alasan keberatan Para Pembanding/ Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :

I. PELANGGARAN-PELANGGARAN HUKUM DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR

1. Bahwa Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding agar apa yang Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II sampaikan dalam Jawaban Gugatan, Duplik, dan Kesimpulan merupakan satu-kesatuan atau bagian yang tak terpisahkan dari Memori Banding ini ;

MAJELIS HAKIM TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN SECARA YURIDIS DAN OBYEKTIF TERKAIT DENGAN BUKTI SURAT MAUPUN SAKSI YANG PARA PEMBANDING AJUKAN

2. Bahwa Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II membaca dan meneliti Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/Pdt.G/2015/PN.Dps, Tanggal 23 Agustus 2016 ternyata dalam memberikan pertimbangan hukum atas perkara ini Majelis Hakim hanya berkuat pada Bukti-bukti Surat dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat, dimana bukti surat maupun saksi-saksi tersebut dianggap sebagai sesuatu hal yang benar. Sedangkan Bukti-bukti Surat dan Saksi-saksi yang Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II ajukan sama sekali tidak mendapat perhatian dan bahkan tidak mendapatkan pertimbangan secara yuridis dan obyektif dari Majelis Hakim. Hal tersebut jelas-jelas bertentangan dengan **Keputusan Bersama Ketua**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI 047/KMA/SKB/IV/2009 dan Ketua Komisi Yudisial RI Nomor : 02/SKB/P.KY/IV/2009 Tentang Kode Etik Dan Pedoman Perilaku Hakim, tertanggal 8 April 2009, dimana seharusnya Majelis Hakim **BERPRILAKU ADIL** karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama di depan hukum. Sehingga bukti surat maupun saksi yang Pembanding/ Tergugat ajukan seharusnya mendapat perhatian dan pertimbangan yang yuridis dan obyektif.

Oleh karena itu tindakan yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut adalah sangat tidak obyektif atau tidak realistis, karena tidak mengungkap secara rinci fakta-fakta yang terjadi dalam persidangan dan tindakan itu dapat dikategorikan kurang cukup memberikan pertimbangan (*Ovoldoende Gemotiveer Verklaard*), serta telah melanggar asas ***"Audi et alteram partem"*** (pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman) **dan melanggar asas imparsialitas karena memihak salah satu pihak yaitu Penggugat/ Terbanding I serta ada indikasi muatan-muatan ekstra legal (diluar hukum) dalam putusan tersebut ;**

**PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR :
719/PDT.G/2015/PN.DPS, TANGGAL 23 AGUSTUS 2016
TIDAK DISERTAI DENGAN ALASAN-ALASAN YANG
OBYEKTIF**

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya sudah mengetahui dengan jelas dalam setiap Putusan Majelis Hakim harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Hal tersebut sesuai dengan Ketentuan dalam ***Pasal 50 Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 184 ayat 1, Pasal 391 HIR, Pasal 195 Pasal 618 Rbg.*** Akan tetapi, faktanya dalam Pertimbangan hukum : Pada Halaman **49 alinea ke-2** Majelis Hakim menyebutkan :

"....Menimbang bahwa bilamana fakta yang terurai dalam warkah sebagaimana terurai diatas, dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-1 dan keterangan saksi Drs. I NYOMAN SUJASTRA dan Saksi DRS. I KETUT SUSILADARMA, ternyata terdapat perseusuaian fakta antara satu dengan yang lainnya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dapat disimpulkan bahwa benar Penggugat I KETUT SUDIANA telah membeli tanah obyek sengketa tersebut sesuai dengan syarat dan prosedur yang telah ditetapkan”.

Para Pembanding sama sekali tidak pernah menerima kalau Terbanding I/Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa tersebut sesuai dengan syarat dan prosedur yang telah ditetapkan.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar sama sekali tidak mempertimbangkan fakta dalam warkah bahwa jual beli tersebut berdasarkan Akta Kuasa No. 2, tanggal 5 Mei 1999, dibuat dihadapan I KTUT PURNA,SH, Notaris/PPAT di Denpasar yang merupakan Akta Kuasa Mutlak yang penggunaanya telah dilarang berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, tentang “Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah” , sebagaimana diatur bagian Pertama dan bagian Kedua huruf (b) jo PP No. 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana maksud pasal 39 ayat (1) huruf (d).

Selain itu, majelis hakim pengadilan negeri Denpasar sama sekali tidak mempertimbangkan bahwa telah terjadi kekaburan bahwa Akta Jual beli dilakukan pada **tanggal 30 September 2000**, sementara Surat ukur yang tertera dalam sertifikat SHM No.7496/Kel. Jimbaran adalah tanggal **12 Desember 2000**. Hal ini membuktikan bahwa pada saat jual beli dilangsungkan **tidak ada** sertifikat tanah SHM No. 7496/ Kel. Jimbaran yang semestinya didudukkan sebagai objek jual beli. Sehingga menjadi benar dan dapat dibuktikan akta jual beli No. 558/2000, tanggal 30 September 2000, yang dibuat dihadapan I Wayan Rasmawan, SH, Notaris/PPAT di Kuta, Kab. Badung adalah **tidak sah** karena **sudah** dilangsungkan **sebelum** tanah yang dijadikan objek jual beli diterbitkan bukti haknya



Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/Pdt.G/2015/PN.Dps, Tanggal 23 Agustus 2016 tersebut jelas-jelas tidak disertai dengan alasan-alasan yang obyektif karena faktanya bukti surat maupun saksi-saksi yang Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II ajukan serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sama sekali tidak ada yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.

Selain itu, dalam putusan tersebut Majelis Hakim sama sekali tidak menyebutkan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara aquo atau sumber hukum yang tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Sehingga dengan tidak disebutkannya dasar-dasar hukum yang jelas dan alasan-alasan dalam pertimbangan hukumnya tersebut semakin memperjelas bahwa **Majelis Hakim memang tidak obyektif dalam memberikan pertimbangan hukum;**

MAJELIS HAKIM MEREKAYASA PUTUSAN UNTUK MEMENANGKAN TERBANDING

4. Bahwa Putusan **Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/Pdt.G/2015/PN.Dps, Tanggal 23 Agustus 2016** cacat hukum karena pertimbangan hukumnya sengaja direkayasa hanya untuk menguntungkan Terbanding I/Penggugat dengan cara membiarkan adanya pelanggaran-pelanggaran tentang syarat-syarat formal dan materiil sehingga sangat bertentangan dengan prosedur hukum yang berlaku.

Adapun ketentuan hukum yang tidak dipertimbangkan atau direkayasa sehingga memenangkan Terbanding I/Penggugat adalah :

1). KEDALUWARSA KARENA BEZIT,

Pasal 529 KUH Perdata, tentang BEZIT yang menyatakan
“menguasai atau menikmati suatu benda yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau perantara orang lain, seakan-akan itu miliknya sendiri”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan **Pasal 1955 KUH Perdata** menyebutkan “seseorang dapat memperoleh hak harus memiliki *Bezit* atas barang yang terus menerus tanpa terputus-putus ataupun diganggu”

Kemudian **Pasal 1957 KUH Perdata** menyebutkan “ orang yang telah membuktikan *bezit* pada saat permulaan dan pada saat gangguan dianggap mempunyai *bezit* itu antara permulaan dan saat gangguan, tanpa mengurangi pembuktian sebaliknya”

Fakta persidangan sebagaimana kesaksian **Saksi I Wayan Kadra, Saksi I Made Sintra, dan Saksi I Nyoman Surid**, telah menyatakan bahwa Para Pembanding telah menguasai tanah tersebut telah secara turun temurun tanpa ada gangguan dari pihak manapun, sehingga sebenarnya terjadi HAK atas tanah tersebut bagi Para Pembanding berdasarkan **BEZIT** yang tidak pernah mendapat gangguan dan dalam hal ini Para Pembanding adalah **BEZITTER** yang memiliki itikad baik, namun kesaksian tersebut ternyata tidak dipertimbangkan.

2) AKTA KUASA MUTLAK

Dalam Persidangan telah terbukti sebagaimana terurai dalam warkah tanah dalam jual beli telah menggunakan **Akta Kuasa Mutlak** padahal penggunaan akta kuasa mutlak telah dilarang berdasarkan **Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, tentang “Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah”**, sebagaimana diatur bagian Pertama dan bagian Kedua huruf (b) jo **PP No. 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana maksud pasal 39 ayat (1) huruf (d)**

3) PENJUALAN HARTA ANAK OLEH WALI

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, telah mengabaikan **Pasal 362 KUH Perdata** tentang kewajiban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana wali wajib melakukan permohonan penetapan ijin menjual harta anak di bawah umur dari pengadilan negeri. Sebab didalam persidangan telah diperlihatkan bahwa perwalian tersebut cacat hukum, sehingga jual beli yang dilakukan juga cacat hukum dan pada akhirnya merugikan Para Pembanding yang memiliki tanah tersebut dan menguasai tanah sengketa secara turun-temurun.

Selain itu pula substansi putusan sangat bertentangan dengan fakta hukum yang dikaitkan dengan Bukti Surat dan Saksi-saksi yang diajukan dimuka persidangan sehingga Putusan Pengadilan Negeri Denpasar salah menerapkan hukum pembuktian;

5. Bahwa selain itu, dalam putusan tersebut juga terlihat jelas adanya kejanggalan-kejanggalan yang dilakukan Majelis Hakim dalam persidangan yang jelas-jelas bertentangan dengan **Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung RI 047/KMA/SKB/IV/2009 dan Ketua Komisi Yudisial RI Nomor : 02/SKB/P.KY/IV/2009 Tentang Kode Etik Dan Pedoman Perilaku Hakim, tertanggal 8 April 2009** yaitu :

- **HAKIM TIDAK BERSIKAP PROFESIONAL DAN TIDAK BERDISIPLIN TINGGI**, dimana Majelis Hakim telah membaca putusan pada tanggal 23 agustus 2016. Akan tetapi, ternyata setelah Para Pembanding menyatakan Banding Putusan baru Penggugat terima Pada Tanggal 30 September 2016 dengan alasan hakim memiliki banyak kesibukan dan ada perbaikan, Sehingga sangat menyulitkan para pembanding untuk menyusun Memori Banding yang berkualitas, dan setelah Para Pembanding membaca dan meneliti Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/Pdt.G/2015/PN.Dps, Tanggal 23 Agustus 2016 ternyata Majelis Hakim tidak menyebutkan dan menguraikan secara lengkap keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat maupun Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II. Dan dalam putusan tersebut Majelis Hakim hanya mencantumkan keterangan saksi-saksi yang menguntungkan pihak Terbanding I /Penggugat saja.

II. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PEMBANDING MEMILIKI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PEMBERIAN DAN MENGUASAINYA SECARA TURUN TEMURUN TANPA GANGGUANG DARI MANAPUN (BEZIT)

1. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar **Halaman 50 alinea ke-2**, yang menyebutkan :

“.....tidak ada satupun bukti yang dijadikan sebagai alas hak yang sah dalam penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II”

Adalah Pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat salah dan keliru karena :

Faktanya Saksi I Wayan Kadra, Saksi I Made Sintra, dan Saksi I Nyoman Surid, telah menyatakan bahwa Para Pembanding menguasai tanah tersebut telah secara turun temurun. Penguasaan tersebut sejak tahun 1942 sampai pada gugatan ini (lebih dari 74 Tahun) tanpa ada gangguan sama sekali. sehingga sebenarnya terjadi HAK atas tanah tersebut bagi Para Pembanding berdasarkan BEZIT yang tidak pernah mendapat gangguan, sebagaimana ketentuan Pasal 529 KUH Perdata, **Pasal 1955 KUH Perdata dan Pasal 1957 KUH Perdata**.

Para Pembanding tidak pernah dibuktikan sebagai bezitter yang berniat buruk, sehingga Hak untuk tanah tersebut muncul secara hukum Hanya Pengadilanlah yang dapat menyatakan penguasaan tanah tersebut lahir dari niat buruk sebagaimana Pasal 533 KUH Perdata.

Penguasaan yang secara turun temurun tanpa gangguan sebenarnya telah menyebabkan Gugatan Kadaluwarsa, sebagaimana **Hal tersebut diatur dalam Putusan MA. tanggal 19 April 1972 No. 26 K / Sip /1972, Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972, dan sebagaimana pula diungkapkan oleh Prof. Dr. sudikno Mertokusumo , SH dalam bukunya Hukum acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Yogyakarta, Cetakan Ketiga, Tahun `1981 Hal. 78 menjelaskan bahwa “Menduduki tanah selama 20 Tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum". Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka gugatan Terbanding I/Penggugat seharusnya sudah kadaluarsa. Oleh karena itu, gugatan Terbanding I/Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa dalil Terbanding I yang menyatakan Para Pemanding adalah Penggarap ternyata **tidak terbukti** sebab tidak ada satu alat buktipun yang dihadirkan dapat membuktikan adanya dalil tersebut, justru **Saksi I Wayan Kadra, Saksi I Made Sintra, dan Saksi I Nyoman Surid** menjelaskan secara turun temurun Para Pemanding telah hidup di obyek sengketa.

Bahwa dengan demikian terlihat jelas, jual beli yang dilakukan sebenarnya telah merampas Hak Para Pemanding yang telah mendapat haknya secara **bezit**. Untuk itu, seharusnya Majelis Hakim pengadilan Negeri Denpasar lebih mempertimbangkan kesaksian **Faktanya Saksi I Wayan Kadra, Saksi I Made Sintra, dan Saksi I Nyoman Surid** dari pada mendukung dalil Terbanding I/Penggugat yang tidak terbukti;

JUAL BELI TIDAK SAH KARENA TERBUKTI DALAM PROSESNYA TERJADI PELANGGARAN HUKUM DARI TERBANDING I/PENGGUGAT DENGAN TERBANDING II/TERGUGAT III

3. Bahwa dalam fakta persidangan sebenarnya telah terbukti adanya rangkaian perbuatan yang melanggar hukum dalam proses jual beli tanah sengeta namun dikesampingkan oleh majelis hakim karena hanya untuk memenangkan Terbanding I/Penggugat.

Adapun bentuk perbuatan melanggar hukum yang telah terbukti dalam perkara *a quo* adalah :

I MADE SUENA/SUAMI TERBANDING III BUKANLAH AHLI WARIS I JEDOG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.200 M2, SEBAB PEMEGANG HAK YANG TERTULIS ATAU I MADE SUENA (ALM), I WAYAN SUARTIKA DAN NI NUMBRIG TERNYATA BUKANLAH AHLI WARIS I JEDOG (ALM).

Bahwa sebagaimana **bukti surat pernyataan silsilah waris I JEDOG tanggal 1 Mei 2016 (bukti TI & TII : 7) dan keterangan saksi-saksi masing-masing I Nyoman Surid, I Made Sintra, I Wayan Kadra**, ditemukan fakta yang tidak terbantahkan bahwa I JEDOG (alm) selama masa hidupnya tidak pernah kawin dan tidak pernah mengangkat anak. I JEDOG adalah anak dari I KERURUK (alm) yang memiliki 5 (lima) saudara kandung masing-masing I Made Kantun (alm), I Nyoman Radeg (alm), I Ketut Embun, Ni Wayan Rebek (alm) dan Ni Made Rebit (alm). Atas Hal tersebut diketahui para ahli waris I JEDOG yang sesungguhnya adalah semua keponakan dan cucu-cucu I JEDOG yang lahir dari **anak saudara kandungnya bernama I KETUT EMBUN yaitu : I Wayan Nimbrug (alm) yang mempunyai anak bernama I Made Sintra (saksi) , I Made Nimbreg (alm) yang mempunyai anak bernama I Made Sarna dan I Nyoman Surid (saksi).**

Bahwa apabila **bukti TI & TII : 7** dihubungkan dengan **keterangan saksi-saksi I Nyoman Surid, I Made Sintra, I Wayan Kadra** terdapat kesesuaian satu sama yang lain, dan pihak Penggugat sama sekali tidak membantah kebenaran bukti dan keterangan saksi-saksi tersebut, oleh karenanya menurut hukum pembuktian adalah sah dan dapat diterima kebenarannya **ahli waris dari I JEDOG adalah I Nyoman Surid, I Made Sintra dan I Made Sarna.**

Bahwa dari **bukti TI & TII : 7** dapat diketahui pula **seungguhnya I Made Suwena, I Wayan Suartika dan Ni Numbrig bukanlah ahli waris dari I JEDOG.** Sehingga dapat diketahui bahwa surat pernyataan waris dan silsilah yang dipergunakan oleh ketiga nama itu untuk memperoleh **hak atas sertifikat SHM 4342/ Desa Jimbaran, seluas 31.500 M2, termasuk pecahannya yaitu sertifikat SHM No. 7496/ Desa**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jimbaran, seluas 1200 M2 yang telah dijual kepada pihak Penggugat adalah tidak benar dan diperoleh secara melawan hak.

Bahwa dari uraian fakta-fakta tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa telah terjadi rekayasa dalam penerbitan surat pernyataan waris dan silsilah yang dipergunakan oleh I Made Suwena (alm), I Wayan Suartika dan Ni Numbrig untuk memperoleh hak atas sertifikat induk SHM 4342/ Desa Jimbaran, seluas 31.500 M2, termasuk pecahannya yaitu sertifikat SHM No. 7496/ Desa Jimbaran, seluas 1200 M2, karena senyatanya orang-orang tersebut diatas adalah bukan ahli waris dari I JEDOG.

Bahwa Tindakan I Made Suwena (alm), I Wayan Suartika dan Ni Numbrig yang mengesankan dirinya seolah-olah sebagai ahli waris dari I JEDOG sebagaimana dituangkan dalam surat pernyataan waris tanggal 21 Desember 1998 nyata-nyata adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya berdampak pula pada kecacatan hukum pada seluruh akta-akta yang dibuat setelahnya, termasuk dan tidak terbatas pada Surat Kuasa No. 2 Tanggal 05 Mei Tahun 1999 , Akta Jual Beli No. 588 Tanggal 30 September Tahun 2000, dan sertifikat Induk SHM No. 4342 dan SHM No. 7496/Kel.Jimbaran dengan Surat Ukur Tgl. 12-12-2000 No. 1099/2000, Luas 1200m2, Atas Nama I Ketut Sudiana.

PENGUNAAN KUASA MUTLAK DILARANG SECARA HUKUM

b.TERBANDING II/TERGUGAT III BERTINDAK SEBAGAI PENJUAL BERDASARKAN SURAT KUASA MUTLAK YANG BERTENTANGAN DENGAN INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NO.14 TAHUN 1982 DAN PASAL 39 AYAT (1) HURUF (D) PP NO.24/1997) DAN YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG.

Di dalam persidangan sebenarnya telah terungkap bahwa Terbanding II/Tergugat III NI NENGAH SRIKANDHI selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tua yang masih hidup, mewakili anak-anaknya yang masih dibawah umur yaitu : NI PUTU PEBRIANTINI, umur 8 tahun dan I KADEK WAHYU KRISNANDA PUTRA, umur 3 tahun, yang sama-sama merupakan para ahli waris dari I MADE SUWENA (almarhum) yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 April 1998, karena sakit, yang demikian itu berdasar **Surat Pernyataan Perwalian, Surat Pernyataan Waris, dan Silsilah.**

Bahwa, Tergugat III bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 2 Tanggal 05 Mei 1999 yang merupakan kuasa mutlak sebagai dasar bertindak dalam proses jual beli yang termuat dalam Akta Jual Beli No. 588 tahun 2000 jelas dilarang karena bertentangan dengan :

Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah, dimana dikatakan alasan pelarangan karena :

- *Kuasa Mutlak itu didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa*
- *Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh Pemegang Haknya.*

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 39 ayat (1) huruf (d) yang menyatakan:

“(1) PPAT menolak untuk membuat akta jika : d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain Larangan penggunaan Kuasa Mutlak dalam jual beli hak atas tanah tersebut ditegaskan dalam **Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 dan bertentangan dengan PP No. 24/1997 pasal 39 ayat (1) huruf (d), terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menegaskan pelarangan kuasa mutlak, diantaranya :**

- 1) **Putusan Mahkamah Agung RI No. 2584/K/Pdt/1996 :**
"Surat Kuasa Mutlak mengenai Jual-Beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk penyelundupan Jual-Beli tanah."
- 2) **Putusan Mahkamah Agung RI No. 2817/K/Pdt/1994 :**
"Bahwa Jual-Beli yang dilakukan dengan dasar Kuasa Mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum."
- 3) **Putusan Mahkamah Agung RI No. 2584/K/Pdt/1996**
- 4) **Putusan Mahkamah Agung RI No. 2817/K/Pdt/1994**

PERWALIAN DALAM JUAL BELI HARTA WARISAN OLEH TERBANDING I DAN TERBANDING II TIDAK SAH

c.PERWALIAN TIDAH SAH KARENA PENJUALAN HARTA ANAK TANPA PENETAPAN PENGADILAN DAN MENJUAL HARTA MILIK ORANG LAIN.

- 1) Perwalian yang dibuat oleh Terbanding II/Tergugat III tidak sah karena menjual harta pusaka (harta warisan dari almarhum I Made Suena) tanpa penetapan pengadilan.

Terbanding II/Tergugat III bertindak sebagai kuasa dari ahli waris dari I Made Suena (alm) yaitu Ni Putu Febriantini, perempuan, umur 8 (delapan) tahun dan I Kadek Wahyu Krisnananda Putra, laki-laki, umur (3), surat kuasa mana dibuat hanya berdasarkan surat pernyataan perwalian dari anak-anak yang masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah umur. Sementara tanah-tanah yang dijual oleh Terbanding II/Tergugat III bukanlah harta gono gini yang ditinggalkan oleh almarhum I Made Suwena sehingga dengan demikian Terbanding II/Tergugat III tidak berwenang mewakili anak-anak dari I Made Suwena (alm) berdasarkan surat pernyataan perwalian anak-anak yang masih di bawah umur. Perwalian terhadap anak-anak yang masih dibawah umur, **untuk bertindak menjual harta peninggalan I JEDOG (alm) dalam hal ini haruslah dibuat melalui penetapan pengadilan yang berwenang.**

2) Perwalian yang dibuat oleh Terbanding II/Tergugat III tidak sah, karena Terbanding II/Tergugat III bukan merupakan ahli waris dari I JEDOG dan bertindak hanya berdasarkan surat pernyataan waris dibawah tangan.

Surat pernyataan perwalian dibawah tangan, tertanggal 21 Desember 1998, yang dipergunakan oleh Terbanding II/Tergugat III untuk mewakili anak-anaknya yang masih dibawah umur, menjual harta waris milik suaminya I Made Suwena (alm) adalah pelanggaran hukum dan bertentangan dengan **Pasal 362 KUH Perdata** karena menurut hukum haruslah didahului dengan penetapan perwalian oleh pengadilan yang berwenang sesuai dengan bukti warkah SHM 7496, Desa Jimbaran, yang dikuatkan dengan **Saksi I Wayan Kadra, Saksi I Made Sintra, dan Saksi I Nyoman Surid.**

AKTA JUAL BELI CACAT HUKUM SEHINGGA HARUS DIBATALKAN

d.AKTA JUAL BELI NO. AKTA JUAL BELI NO. 558/2000, TANGGAL 30 SEPTEMBER TAHUN 2000, DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PPAT I WAYAN RASMAWAN, SH CACAT HUKUM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun cacat hukum tersebut ada 3 (tiga) hal :

- **Para Pemilik Asal (I Made Suen a (alm), I Wayan Suartika dan Ni Numbrig)** sebagai pemegang hak atas SHM 7496/Desa Jimbaran **bukanlah** ahli waris I JEDOG, dengan demikian yang bersangkutan tidak berwenang memberikan surat kuasa kepada Tergugat III untuk menjual objek sengketa.
- Akta Jual Beli dilangsungkan dengan menggunakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang undang-undang.
- Akta Jual Beli telah dilangsungkan dan sangat dipaksakan terbit padahal pada saat dibuat objek tanah yang diperjualbelikan yaitu SHM 7496/Desa Jimbaran belum diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Badung, sesuai dengan, bukti warkah SHM 7496, Desa Jimbaran, **bukti P1, Bukti T1 & T2 :7 yang dikuatkan oleh Saksi I Wayan Kadra, Saksi I Made Sintra, dan Saksi I Nyoman Surid.**

PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OBYEK SENGKETA MELANGGAR HUKUM

e. PEMBUATAN AKTA JUAL BELI NO. 558/2000, TANGGAL 30 SEPTEMBER 2000 MELANGGAR HUKUM.

Terdapat beberapa pelanggaran hukum yang terjadi dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 558/2000, tanggal 30 September 2000 antara lain :

1. **Akta Jual Beli No. 588/2000, tanggal 30 September 2000 yang dibuat dihadapan I Wayan Rasmawan,SH, PPAT Kabupaten Badung mengandung cacat hukum karena dibuat sebelum terbitnya sertifikat M.7496/ Kelurahan Jimbaran.**

Akta Jual Beli berbeda dengan perjanjian (pengikatan) jual beli yang dapat dibuat terlebih dahulu oleh Notaris sebelum persyaratan jual beli terpenuhi. Sedangkan dalam persidangan terungkap bahwa jual beli obyek sengketa terjadi pada tanggal 30 September 2000 berdasarkan akta tersebut diatas. Sementara Penggugat juga menyebutkan nomor dan tanggal surat ukur sertifikat M. 7496/ Kelurahan Jimbaran No. 1099/2000 tertanggal 12 -12-2000 (12 Desember 2000). **Hal**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini berarti, akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat III sudah dibuat atau sudah ada akan tetapi sertifikat M.7496/ Kelurahan Jimbaran, seluas 1.200 M2 yang menjadi objek jual beli belum diterbitkan.

2. Bahwa Akta Jual Beli No. 588/2000, tanggal 30 September 2000 yang dibuat dihadapan I Wayan Rasmawan,SH, PPAT Kabupaten Badung, juga bertentangan dengan ketentuan pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam ketentuan pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan PPAT haruslah menolak pembuatan akta jual beli sebelum pihak penjual menerbitkan sertifikat asli yang menjadi bukti formal objek jual beli. Sedangkan dalam fakta persidangan terungkap Terbanding I/Penggugat menerima penyerahan objek tanah berdasarkan akta jual beli diatas, sementara sertifikat SHM No. M.7496/ Kelurahan Jimbaran seluas 1.200 M2 yang menjadi bukti objek jual beli belum diterbitkan.

3. Akta Jual Beli No. 588/2000, tanggal 30 September 2000 yang dibuat dihadapan I Wayan Rasmawan,SH, PPAT Kabupaten Badung Melawan HAK pemilik sesungguhnya

Akta Jual beli tersebut adalah berupa tanah termasuk rumah dan segala jenis bangunan yang menjadi milik Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II, rumah dan bangunan mana telah secara diam-diam, tanpa ijin dan persetujuan dari Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II telah dijual oleh Terbanding II/Tergugat III kepada Terbanding I/Pengugat, padahal dapat dibuktikan kebenarannya dalam persidangan baik Terbanding II/Tergugat III dan Terbanding I/Pengugat mengetahui prihal keberadaan rumah dan bangunan tersebut **sebagaimana bukti sidang pemeriksaan setempat (PS) yang dikuatkan Saksi I Wayan Kadra, Saksi I Made Sintra, dan Saksi I Nyoman Surid.**

Bahwa secara umum akta jual beli tanah pada hakekatnya memuat perjanjian, dimana didalamnya harus memenuhi syarat-syarat tentang sahnya perjanjian sebagaimana maksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam kasus ini, akta jual beli yang dibuat Tergugat III dan Penggugat pada tanggal 30 September 2000 adalah sebuah akta tanpa ada kejelasan tentang tanah yang dijadikan objek jual beli. Dengan demikian akta tersebut belum memenuhi unsur objek yang jelas sebagaimana **disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdata dan oleh karenanya akta jual beli itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.**

Dengan demikian, benar dan beralasan hukum untuk menyatakan Akta Jual Beli No. 588/2000, tanggal 30 September 2000 yang dibuat dihadapan I Wayan Rasmawan, SH, PPAT Kabupaten Badung mengandung cacat hukum karena sudah dibuat sebelum terbitnya sertifikat SHM.7496/ Kelurahan Jimbaran.

4. Bahwa dengan terbuktinya proses jual-beli antara Terbanding I/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat III ternyata berdasarkan adanya manipulasi dan rekayasa yang dilakukan secara sadar dalam semua perjanjian maka sebenarnya telah tidak memenuhi ketentuan pasal tentang sahnya perjanjian **1320 KUHPerdata**, maka perbuatan jual beli obyek sengketa adalah tidak sah karena dilakukan dengan Sebab yang tidak halal atau bertentangan dengan hukum **SEHINGGA** seluruh surat-surat, akta-akta dan sertifikat Hak Milik yang digunakan dalam jual beli tersebut **HARUS DIBATALKAN KARENA TERJADI ATAS sebab yang tidak halal Berupa Penipuan SEHINGGA MELANGGAR PASAL 1321 KUH PERDATA** sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat;
5. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya pembuktian-pembuktian penting yang telah dilakukan Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II maka menjadikan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 719/PDT.G/2015/PN.Dps, tertanggal 23 Agustus 2016 menjadi cacat dan patut untuk dibatalkan;

PENGGUGAT / TERBANDING I BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

- f. Penggugat/Terbanding I bukanlah pembeli yang beritikad baik, sehingga tidak harus dilindungi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam Pertimbangan Hukum Pada Halaman 50 Majelis Hakim menyebutkan :

“...Menimbang bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, maka kedudukan Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga haruslah dilindungi”

1. Kenyataannya Penggugat/Terbanding I bukanlah pembeli yang beritikad baik, Penggugat/Terbanding I secara diam-diam telah membeli tanah Obyek Sengketa pada tahun 2000 namun sampai pertengahan tahun 2015 tidak pernah memberi teguran apapun kepada Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding. Akhirnya Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding baru mengetahui secara terbuka ada teguran untuk mengosongkan Obyek Sengketa setelah menerima surat teguran / Somasi dari Kantor Hukum Giovani & Associates pada pertengahan tahun 2015 (berturut-turut Somasi No. 054/GA-SOM/VIII/2015 tanggal 06 Agustus 2015 dan Somasi No.060/GA-SOM/IX/2015 pada tanggal 01 September 2015)

Apabila Penggugat/Terbanding I beritikad baik, mengapa somasi diajukan kepada Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding dalam hitungan waktu 15 tahun berikutnya setelah Penggugat/Terbanding I membeli tanah Obyek Sengketa? Padahal di Obyek Sengketa sudah jelas-jelas dikuasai, ditempati, dan ada rumah Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding.

Sebelum membeli tanah Obyek Sengketa, Penggugat/Terbanding I telah mengetahui keadaan tanah yang akan dibeli berupa tanah pekarangan dimana diatasnya berdiri bangunan-bangunan. Apabila Penggugat/Terbanding I mempunyai itikad baik semestinya menyampaikan terlebih dahulu niatnya sebelum membeli tanah Obyek Sengketa, sebab Penggugat/Terbanding I membeli tanah saja bukan beserta bangunannya, akan tetapi Penggugat/Terbanding I secara diam-diam tetap meneruskan niatnya membeli tanah Obyek Sengketa dari Tergugat II/Terbanding II.

2. Mengenai keberadaan Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding sebagai orang yang bertempat tinggal di tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa, sebelum adanya jual beli pada tahun 2000 tidaklah terbantahkan. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi Penggugat/ Terbanding I maupun saksi Tergugat I dan II/ Pemanding yang menerangkan dibawah sumpah di hadapan Persidangan Pengadilan Negeri Denpasar yakni :

a. Keterangan Saksi Penggugat/ Terbanding I :

- DRS. Inyoman Sujastra : Bahwa setau saksi keadaan Obyek Sengketa sebelum tahun 2000, terdapat rumah, akan tetapi sekarang sudah banyak bangunan.
- DRS. I Ketut Susiladarma : Bahwa yang dibangun di Obyek Sengketa adalah rumah.

Kemudian keterangan Saksi Penggugat/ Terbanding I terbantahkan oleh keterangan Saksi Tergugat I dan Tergugat II/ Pemanding.

b. Keterangan Saksi Tergugat I dan Tergugat II/ Pemanding :

- I Nyoman Surid : Bahwa berdasarkan ingatannya kira-kira pada tahun 1950 di Obyek Sengketa ada rumah, ada sanggah, bale kangin, bale kaje, tiangnya kayu, ada sakenya, ada bale lumbung, tidak ada sanggah turus lumbung.
- Saksi I Made Sintra : Bahwa saksi mengetahui rumah tempat tinggal Tergugat I pada tahun 1980an ada bangunan sanggah kuno, rumah di utara, ada rumah di timur, dapur di selatan, ada jineng. Bahwa saksi sebagai krama banjar pernah menghadiri upacara adat di rumah Tergugat I diantaranya adalah perkawinan, potong gigi, kematian, tiga bulanan, dilangsungkan di sanggah. Upacara tersebut berlangsung dibawah tahun 2000.
- Saksi I Wayan Kadra : Bahwa saksi pernah tinggal bersama dengan Tergugat I, sejak lahir sudah bertempat tinggal bersama Tergugat I, saksi lahir pada tahun 1960. Bahwa saksi menjelaskan pada saat umur 15 tahun, ketika tahun 1970 waktu bertempat tinggal bersama Tergugat I, di rumah yang ditempati terdapat bale kaje, bale kangin, tempat pemujaan (Sanggah), dapur dan jineng.

Dari keterangan saksi Penggugat/ Terbanding I maupun saksi Tergugat I dan II/ Pemanding, tidak terbantahkan lagi bahwa pada saat terjadinya jual beli pada tahun 2000, di tanah Obyek Sengketa memang benar tanah tersebut ditempati sebagai tempat tinggal oleh Tergugat I dan Tergugat II/ Pemanding, karena tidak ada keberatan dari pihak manapun, Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II/Pembanding melanjutkan membangun dan merenovasi bangunan-bangunan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada yang terhormat Ketua Majelis Hakim atau Hakim Anggota Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berkenan memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/Pdt.G/2015/PN.Dps, tertanggal 23 Agustus 2016;
3. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Nopember 2016, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN PERKARA Nomor :

719/ Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 23 Agustus 2016.

1. Bahwa TERBANDING I dapat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan perkara a quo, karena menurut hemat TERBANDING I, *judex facti* tidaklah salah dalam menerapkan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/ Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 23 Agustus 2016, serta *judex facti* tidak pula melanggar kewenangannya, oleh karenanya sudah sepatutnya putusan a quo dipertahankan atau dikuatkan ;
2. Bahwa terhadap dalil keberatan PARA PEMBANDING sebagaimana yang diuraikan dalam point **nomor 1, 2, dan point nomor 3** Memori Bandingnya, adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena PARA PEMBANDING tidak memiliki hak untuk melakukan perlawanan hukum, oleh karena fakta menunjukkan bahwa PARA PEMBANDING **tidak memiliki legal standing** atau alas hak ataupun suatu alasan hukum yang sah untuk menguasai obyek sengketa dalam perkara a quo, yang mana obyek sengketa merupakan hak milik TERBANDING I, sebagaimana terurai dalam Bukti P-1, P-2, P-3 yang telah diperkuat dengan keterangan Saksi : Drs. I NYOMAN SUJASTRA dan Drs. I KETUT SUSILO DARMA dalam persidangan tertanggal 12 Mei 2016; Bahwa terhadap dalil keberatan PARA PEMBANDING sebagaimana yang diuraikan dalam point **nomor 4** memori bandingnya, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa posisi hukum PARA PEMBANDING hanyalah sebagai **Penggarap tanah** milik orang lain (*Tn. I Jedog .alm*) dan PARA PEMBANDING bukanlah sebagai pemilik tanah obyek sengketa serta PARA PEMBANDING tidak memiliki hubungan kekeluargaan atau waris dengan pemilik tanah tersebut ;

Oleh karena itu alasan/dalil PARA PEMBANDING dengan menggunakan ketentuan Pasal 529 KUH Perdata tentang **Bezit** adalah keliru, karena tanah yang dikuasi oleh PARA PEMBANDING tersebut adalah **tanah milik orang lain dan tidak dalam keadaan ditinggalkan oleh pemiliknya**, terbukti dari kepemilikan atas obyek sengketa berupa :

- Bukti kepemilikan diawali dengan Pipil Nomor 54 Persil 149 B, Klas VI Desa Jimbaran atas nama : I Jedog, dengan luas asal 48.000 m²;
- Kemudian setelah dikonversi, menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4342 / Kelurahan Jimbaran;
- Selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 4342 tersebut dipecah menjadi beberapa bagian yaitu : Sertifikat Hak Milik 7492 sampai dengan 7496, sebagaimana *terurai dalam Pertimbangan hukum judex factie, halaman : 48 putusan perkara a quo*;
- Semuanya bermuara pada obyek sengketa berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7496, yang telah dibeli oleh TERBANDING I sejak tahun 2000;

Oleh karena itu dalil yang menyatakan obyek sengketa ditelantarkan dan ditinggalkan oleh pemiliknya/bezit adalah dalil tidak beralasan hukum dan merupakan sebagai dalil baru yang merugikan PARA PEMBANDING sendiri, oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak;

2. Bahwa Akta Kuasa yang digunakan dalam transaksi Jual Beli Obyek sengketa berupa Akta Kuasa tertanggal 15-5-1999 Nomor : 2 dibuat dihadapan I KETUT PURNO,SH , adalah Akta Kuasa yang benar dan sah serta bukan merupakan Akta Kuasa Mutlak , karena Akta Kuasa Mutlak adalah Kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa, hal mana Kuasa tersebut telah dilarang sebagaimana Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor : 14/1982 , oleh karena itu dalil PARA PEMBANDING yang menyatakan bahwa akta tersebut adalah akta kuasa mutlak adalah keliru dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak ;
3. Bahwa PARA PEMBANDING pada prinsipnya **TIDAK memiliki suatu hak** apapun dalam proses transaksi atas obyek sengketa, karena kedudukan hukumnya atas obyek sengketa hanyalah **sebatas sebagai PENGGARAP** tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik orang lain (vide : Hal.50 Alinea ke-3 jo. keterangan Saksi : Drs. I NYOMAN SUJASTRA), yang semestinya mengetahui akan hak dan kewajibannya serta tidak memiliki hak untuk masuk kedalam permasalahan transaksi jual beli atas obyek sengketa, demikian pula transaksi atas obyek sengketa tidak pernah merugikan PARA PEMBANDING; Oleh karena itu dalil PARA PEMBANDING tersebut patutlah ditolak;

- 4 Bahwa terhadap keberatan PARA PEMBANDING sebagaimana diuraikan dalam **point nomor 5** Memori Bandingnya, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena segala pertimbangan *judex factie* dalam perkara a quo telah benar dan tepat serta tidak melanggar hukum acara yang berlaku di Indonesia, sehingga dalil PARA PEMBANDING tersebut patutlah ditolak :

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap keberatan PARA PEMBANDING sebagaimana diuraikan dalam **point nomor 1** Memori Bandingnya, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena Pertimbangan hukum *judex factie* yang menyatakan "**tidak ada satupun bukti yang dijadikan sebagai alas hak yang sah dalam penguasaan tanah obyek sengketa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II**

Bahwa peretimbangan *judex factie* tersebut adalah benar dan tepat, karena kenyataannya bahwa **PARA PEMBANDING tidak dapat membuktikan** alas haknya atas penguasaan obyek sengketa, sebaliknya TERBANDING I dapat membuktikan haknya atas obyek sengketa berupa **Bukti P-1, P-2 , P-3** yang telah diproses sesuai huukm yang berlaku dan secara yuridis formal telah sah serta fakta hukum tersebut diperkuat lagi dengan keterangan Saksi : Drs. I NYOMAN SUJASTRA dan Drs. I KETUT SUSILO DARMA dalam persidangan tertanggal 12 Mei 2016, yang menyatakan bahwa benar tanah obyek sengketa telah dibeli oleh TERBANDING I melalui proses peralihan hak yang benar pada notaris, karena saksi hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;

2. Bahwa terhadap keberatan PARA PEMBANDING sebagaimana diuraikan dalam **point nomor 2** Memori Bandingnya, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum, karena hubungan antara PARA PEMBANDING dengan pemilik tanah asal yakni I Jedog telah diuraikan secara jelas dan terang berdasarkan Bukti T I, II – 7 berupa Silsilah Keluarga dan uraian pertimbangan hukumnya *judex factie* yang diuraikan pada Halaman 50 Alinea ke-3 putusan perkara aquo, yang menyatakan : “ ...**keterangan saksi dari Tergugat I dan Tergugat II masing-masing atas nama I Nyoman Surid dan I Wayan Kadra, yang menerangkan bahwa benar I KETUT TIRIM / Tergugat I dan orang tuanya hanyalah sebagai PENGGARAP tanah I Jedog** ...;

Bahwa fakta hukum dan pertimbangan hukum *judex factie* tersebut telah bersesuaian dengan keterangan yang diberikan oleh Saksi : Drs. I NYOMAN SUJASTRA dalam persidangan tertanggal 12 Mei 2016;

3. Bahwa terhadap keberatan PARA PEMBANDING sebagaimana diuraikan dalam point **nomor 3** Memori Bandingnya, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum :

a. Karena PARA PEMBANDING tidak memiliki hak untuk melakukan perlawanan hukum, oleh **karena PARA PEMBANDING tidak memilik Legal Standing** atau alas hak ataupun suatu alasan hukum yang sah untuk menguasai obyek sengketa dalam perkara a quo, yang mana obyek sengketa merupakan hak milik TERBANDING I, sebagaimana terurai dalam Bukti P-1, P-2, P-3 yang telah diperkuat dengan keterangan Saksi : Drs. I NYOMAN SUJASTRA dan Drs. I KETUT SUSILO DARMA dalam persidangan tertanggal 12 Mei 2016;

Bahwa semestinya PARA PEMBANDING merasa malu karena telah menguasai serta mengakui harta milik orang lain (obyek sengketa) seakan-akan miliknya sendiri dengan berlindung pada dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum ;

b. Bahwa Akta Kuasa tertanggal 15-5-1999 Nomor : 2 dibuat dihadapan I KETUT PURNOSH, Notaris di Denpasar, yang dijadikan dasar dalam transaksi Jual Beli atas Obyek sengketa (Akta Jual-Beli Nomor : 588/2000 tanggal 30 September 2000 / 30-9-2000), adalah Akta Kuasa yang benar dan sah serta bukan merupakan Akta Kuasa Mutlak, karena Akta Kuasa Mutlak adalah Kuasa **yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa**, hal mana Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dilarang sebagaimana Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor : 14/1982;

Sehingga **secara yuridis formal** transaksi Jual Beli atas Obyek Sengketa tersebut *adalah sah dan sesuai hukum* di Indonesia, oleh karena itu menurut hukum akta tersebut memiliki nilai Pembuktian yang sempurna dan mengikat (**volledig en bindende bewijskracht**) sebagaimana maksud ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara ;

Bahwa oleh karena itu transaksi jual beli atas obyek sengketa tersebut telah dilakukan sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepantasnya PENGUGAT/TERBANDING I sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** baik patut dilindungi oleh Hukum;

- c. Bahwa PARA PEMBANDING pada prinsipnya **TIDAK memiliki suatu hak** apapun dalam proses transaksi jual-beli atas obyek sengketa karena kedudukan hukumnya hanyalah **sebatas sebagai PENGARAP** tanah milik orang lain, yang semestinya mengetahui akan hak dan kewajibannya serta tidak memiliki hak untuk masuk kedalam permasalahan transaksi jual beli atas obyek sengketa, demikian pula transaksi atas obyek sengketa tidak pernah merugikan PARA PEMBANDING;

Bahwa terhadap dalil yang lain mengenai Perwalian yang tidak sah, adalah dalil yang tidak ada relevansinya dengan perkara a quo, karena kedudukan TERBANDING II / TERGUGAT III dalam transaksi jual beli obyek sengketa telah benar dan tidak melanggar hukum, serta PARA PEMBANDING tidak memiliki hak untuk masuk ataupun tidak memiliki hak untuk berkeberatan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERBANDING II / TERGUGAT III;

- d. Terhadap dalil yang diuraikan pada **huruf : d, dan e**, menunjukkan bahwa PARA PEMBANDING **telah keliru dan salah menempatkan dirinya** dalam mempermasalahkan Akta Jual-Beli tanggal 30 September 2000 (30-9-2000) yang dibuat dihadapan Tn. I WAYAN RASMAWAN ,SH. , Notaris dan PPAT di wilayah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung, karena kenyataannya PARA PEMBANDING tidak memiliki suatu legal standing untuk turut masuk atau menilai sah atau tidaknya suatu produk hukum yang dibuat oleh orang lain (*antara TERBANDING I dan TERBANDING II*) karena PARA PEMBANDING tidak memiliki kepentingan hukum untuk itu;

Bahwa Akta Jual-Beli Nomor : 588/2000 tanggal 30 September 2000 (30-9-2000) yang dibuat dihadapan Tn. I WAYAN RASMAWAN ,SH. , Notaris dan PPAT tersebut adalah akta Autentik yang telah sesuai dengan ketentuan huukm yang berlaku sehingga merupakan bukti yang sempurna dan mengikat (***volledig en bindende bewijskracht***) sebagaimana maksud ketentuan Pasal 1870 KUHPerduta;

3. Bahwa terhadap keberatan PARA PEMBANDING sebagaimana diuraikan dalam point **nomor 4** Memori Bandingnya, tentang : sahnya perjanjian jual- beli, manipulasi dan rekayasa dalam perjanjian [*tidak diuraikan*] adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena dalil tersebut **tidak pernah dibuktikan baik dalam perkara a quo** maupun perkara lainnya, sehingga dalil tersebut tidak mempunyai relevansinya dalam perkara a quo, sehingga patutlah diabaikan atau ditolak ;
4. Bahwa dalil PARA PEMBANDING sebagaimana diuraikan dalam point **nomor 5** dalam Memori Bandingnya, yang menyatakan putusan perkara a quo adalah cacat adalah merupakan “***obrolan iseng di warung kopi***”, karena tidak ada alasan yang kuat dari PARA PEMBANDING untuk menyatakan putusan perkara a quo tidak sah, dalil tersebut hanya semata-mata karena tuduhan dan ego yang tidak beralasan hukm dari PARA PEMBANDING sendiri, oleh karena itu semua dalil yang tidak beralasan hukum tersebut patutlah ditolak;
5. Bahwa dalil PARA PEMBANDING sebagaimana diuraikan dalam **huruf f** , dalam Memori Bandingnya, tentang :***berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, maka kedudukan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi*** ;
1. Bahwa pertimbangan *judex facti* tersebut adalah tepat dan benar, karena dapat dibuktikan bahwa TERBANDING I / PENGGUGAT memang benar sebagai Pembeli yang beritikad baik, karena telah melaksanakan kewajibannya dalam transaksi jual beli atas obyek sengketa melalui cara dan mekanisme sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dan perundang-undangan yang berlaku, sehingga **secara yuridis formal** adalah sah dan sesuai hukum di Indonesia;

2. Bahwa ternyata PARA PEMBANDING tidak cermat membaca dan memahami isi Surat Gugatan PENGGUGAT tertanggal 28 September 2015 tentang perkara a quo, bahwa sebenarnya PARA PEMBANDING telah diingatkan berkali-kali untuk meninggalkan obyek sengketa, namun oleh karena keras kepala dan membandel sehingga tidak mau meninggalkan obyek sengketa, yang nota bene tidak memiliki suatu hak apa pun atas tanah obyek sengketa tersebut ;
3. Bahwa benar PARA PEMBANDING menguasai dan menempati tanah obyek sengketa tanpa hak dan melawan hukum, karena dalam persidangan tidak pernah membuktikan suatu alasan hukum yang membenarkan perbuatannya tersebut, dan perbuatan PARA PEMBANDING tersebut telah merugikan TERBANDING I / PENGGUGAT.;

Berdasarkan uraian Kontra Memori Banding tersebut diatas, maka TERBANDING I mohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara a quo pada Tingkat Banding, berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding PARA PEMBANDING untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/ Pdt.G/ 2015 / PN.Dps tanggal 23 Agustus 2016;
3. Menghukum PARA PEMBANDING untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor: 719/ Pdt.G/2015/PN. Dps tanggal 23 Agustus 2016., dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding, bukti-bukti dan saksi -saksi dari para pihak, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat keberatan Para Pembanding dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan dalilnya dalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama dan tidak ada lagi hal - hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan selanjutnya hal tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka pertimbangan – pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara 719/ Pdt.G/2015/PN. Dps tanggal 23 Agustus 2016 dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan karenanya putusan tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena para pihak pembanding semula para Tergugat dalam perkara a quo adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Peradilan Tingkat Banding, dan biaya perkara dalam Peradilan Tingkat Banding adalah sebagaimana dalam amar putusan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat RBg, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum

Perdata, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan

Umum, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

--- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat ;

--- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 719/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 23 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;

--- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Bali pada hari : **Selasa, Tanggal 14 Maret 2017**, oleh kami : **H. MULYANI, SH.MH** Hakim Pengadilan Tinggi Bali selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **TJOKORDA RAI SUAMBA, SH.MH** dan **MADE NGURAH ATMADJA, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 4/Pen.Pdt/2017/PT.DPS. tanggal 10 Januari 2017 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa, Tanggal 21 Maret 2017**, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta I KETUT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUMADHI, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Bali, tanpa
dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ttd

Ttd

TJOKORDA RAI SUAMBA, SH. MH

H. MULYANI, SH. MH

Ttd

MADE NGURAH ATMADJA, SH

Panitera Pengganti

Ttd

I KETUT SUMADHI, SH

Perincian biaya perkara banding :

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

J u m l a h Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi
Denpasar, Maret 2017
Panitera

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