



P U T U S A N

NOMOR : 193/ PDT / 2016/ PT.DPS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

P.T. BALI PECATU GRAHA,beralamatdan berkantor di Jalan Raya Uluwatu Kawasan Pecatu Indah Resort Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Bali; Yang dalam hal ini diwakili direktornyaTuan RICHARD HENDARMO, KTP Nomor : 3311122209550001, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Bumbak, Gang P. Singkep No. 9, Lingkungan Anyar kelod, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, telah memberi kuasa kepada :

- Dr. NYOMAN SUKANDIA, SH.MH;
- I MADE ADHY MUSTIKA, SH, MH;
- JOKO FITRIAN PRABOWO, SH; dan
- NI MADE MURNIATI, SH.

Semuanya Advokat, baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri serta saling mewakili, bertindak sebagai kuasa berdasarkan surat kuasa khusus nomor : - tanggal 20 September 2016 untuk selanjutnya di sebut sebagai : Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi;



M e l a w a n :

1.HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH. Tempat tanggal lahir, Sibolga 5 April 1960, Agama Islam, Jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Advokat, alamat Jln. Tukad Balian Gang II No. I Renon Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama : 1. TAKARIA MARCUS,SH., 2. I WAYAN KARIM,SH., 3. YANUARIUS NAHAK TAEK,SH., 4. KADEK ARIS KRISNAMURTI,SH., semuanya Advokat/Pengacara beralamat dan berkantor pada Law Office H2B Harmaini Idris Hasibuan,SH. & Associates Jalan Tukad Balian Gang II No. 1 Desa Renon-Denpasar,berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai : Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensasi/ Tergugat dalam Rekonpensasi;

2. PERSEROAN TERBATAS LUMINARY WIRA BHAKTI , Beralamat dan berkantor di Jalan Raya Uluwatu Kawasan Pecatu Indah Resort, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama : Jerry Stevenson,SH.,MH., Kelen Mahamanas Tali,SH.,MH, para Advokat pada Kantor Hukum Jerry Stevenson & Partners (JSP Advokates) yang beralamat di Jalan Tomang Raya No. 5 Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 15 April 2016, selanjutnya disebut sebagai: Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Konpensasi / Penggugat dalam Rekonpensasi;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, berkantor dan beralamat Jalan Dewi Saraswati No. 3 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;yang dalam hal ini diwakili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya yang bernama : Gede Yuda Setiawan,SH. dan Anak Agung Sri Partami,SH, berdasarkan Surat Tugas, tanggal 12 April 2016 Nomor : 1748/ST/13-51.03.100/IV/2016, Selanjutnya disebut sebagai : Turut Terbanding II / semula sebagai Tergugat III dalam Kompensi ; -

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKPERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekompensi, dengan surat gugatannya tertanggal 18 Mei 2016 , yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. mengajukan gugatan dengan dasar-dasar dan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1995 tanah obyek sengketa termasuk areal pembebasan tanah PT. Bali Pecatu Graha (Tergugat I) exs. milik tanah duwe Pura Jro Kuta (DP 20) (Lot a2) seluas 7,8 Ha (**P.31**), dimana Tergugat I dan Tergugat II belum membeli obyek perkara masih dikuasai oleh Puri Jro Kuta dan digarap oleh I Wayan Rana, dkk secara turun temurun ;

Bahwa akibat adanya perubahan bentuk-bentuk tanah serta perubahan kepemilikan yang dilakukan Tergugat II tanpa prosedur seperti yang diatur oleh undang-undang tentang pertanahan mengakibatkan Tergugat II dan Tergugat III terlibat dan sebagai pihak para Tergugat dalam perkara ini. Hal ini bermula pada :

1. Tanggal **26 Februari 1998** bentuk tanah obyek sengketa menjadi berubah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurut Tergugat I masih ada tanah negara dipinggir tebing seluas 15.302 m² (lima belas ribu tiga ratus dua meter persegi) dan dibawah tebing 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) berdasarkan patok tanah yang disepakati dan telah dipagari oleh Tergugat II. (P.32)
- Menurut Tergugat II disebabkan setelah dilakukan pengukuran oleh Tergugat II dan Tergugat III masih ada sisa tanah seluas 15.302 m² dipinggir tebing sehingga Tergugat II merasa tanah negara seluas 15.302 m² nantinya akan mengganggu konsep pembangunan hotel Tergugat II sehingga Tergugat II menggeser kedepan sejauh ± 42 meter (P.33) dari batas patok tanah yang telah dipagar dan disepakati sebelumnya sebagai patok batas kepemilikan tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I, sehingga akibat pergeseran ini ada tanah kosong dibelakang seluas 15.302 m² yang timbul akibat pergeseran tersebut dan pergeseran patok tanah tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat II secara prosedural dan menyembunyikan hal ini kepada Tergugat I (P.33) inilah yang mengakibatkan terjadinya perkara ini ;

2. Tanggal 19 Desember 2008 bentuk tanah obyek sengketa telah dirubah oleh Tergugat II secara diam-diam bekerjasama dengan Tergugat III telah menerbitkan 3 buah sertifikat (P.37) yang sebelumnya Penggugat tanggal 25 Mei 2005 (P.17, P.18) telah terlebih dahulu mengurus penerbitan sertifikat tanah negara yang terletak didepan tanah Tergugat II tersebut, ternyata hal ini yang ditakutkan oleh Tergugat II sehingga tidak pernah bersedia melakukan pengukuran penetapan batas secara bersama karena takut ketahuan kalau Tergugat II telah mencaplok tanah milik Penggugat yang ada didepan tanah Tergugat II dan pada tahun 2007 Tergugat II secara diam-diam telah mengurus penerbitan 3 buah sertifikat

Halaman 4 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 12.777 m² yang ada didalam pagar dibawah penguasaan Tergugat II yang seharusnya Tergugat III menyerahkan kepada Penggugat 3 buah sertifikat hak guna bangunan tersebut yaitu No. HGB 690 (**P.25**), 693 (**P.24**), 718/Pecatu (**P.23**) atas nama Tergugat I (point 1 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**).

2. Bahwa Penggugat telah diberikan pekerjaan oleh Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat atas tanah negara yang terletak di depan tanah Tergugat II yang ternyata tanah negara tersebut telah digarap secara turun temurun oleh Penggarap I Wayan Rana, dkk diatas tebing seluas 15.302 m² sedangkan dibawah tebing seluas 13.000 m² dimana untuk tanah seluas 13.000 m² ini sudah pernah terbit gambar situasi atas nama Tergugat I dengan menerbitkan Kartu Kuning DI No. 302/1997 No. 6201 dan DI No. 305/1997 No. 7765, sehingga antara Penggugat dengan I Wayan Rana, dkk bekerjasama mengajukan permohonan atas tanah negara tersebut seluas 16.000 m² kepada Tergugat III (**P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.22**) (point 2 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**).

3. Bahwa perlu Penggugat sampaikan disini tanah yang Penggugat permasalahan adalah **bukan tanah milik Tergugat I** yang bermasalah kemudian karena itu Penggugat mendapat surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (**P.9**) dari Tergugat I untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Tergugat I, **melainkan** Penggugat mendapat surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 dari Tergugat I untuk **mengurus tanah negara** yang telah digarap oleh I Wayan Rana, dkk secara turun temurun **yang ada di depan lot Westin (Tergugat II)** seluas 16.000 m² (**P.17, P.18**) untuk bisa menjadi tanah hak milik Tergugat I. Sehingga pembagian antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan kerjasama No. 798/2000 adalah pembagian yang **wajar dan sepiantasnya**.

Dimana awalnya terbit surat kuasa khusus dari Direktur Utama PT. Bali Pecatu Graha (Tergugat I) kepada Nyoman Sukandia, SH untuk mengurus tanah seluas 15.000 m² di depan Lot Westin (Tergugat II) dan ternyata setelah diukur luasnya 13.000 m² sesuai dengan gambar situasi atas tanah seluas 13.000 m² Kartu Kuning DI No. 302/1997, No. 6201 dan DI 305/1997 No. 7765 tertulis atas nama Tergugat I dengan penunjuk batas Nyoman Sukandia, SH, sedangkan diatas tebing tanah negara yang digarap oleh I Wayan Rana, dkk tersisa ± 15.302 m² **(P.32)** (point 3 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**).

4. Bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Tergugat II hanya seluas 63.100 m² yang terdiri dari 3 sertifikat hak guna bangunan yaitu :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71 luas 58.480 m² **(P.21)**
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 78 luas 4.360 m² **(P.19)**
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 76 luas 260 m² **(P.20)**

Akan tetapi Tergugat II telah memagari tanah yang dibeli dari Tergugat I bukan seluas 63.100 m² akan tetapi seluas 7,8 Ha, sedangkan sisa tanah seluas 15.302 m² adalah tanah negara yang telah diserahkan pengurusannya kepada Penggugat oleh Tergugat I yang letaknya sudah dipagari oleh Tergugat II. Akibat perbuatan dari Tergugat II yang telah memagari tanah ± 7,8 Ha telah mengakibatkan kerugian baik Penggugat maupun Tergugat I (point 4 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5**).

5. Bahwa untuk memperjuangkan tanah negara tersebut menjadi milik Tergugat I, Penggugat telah berusaha memanggil Tergugat II melalui kantor Tergugat III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat III telah melakukan pemanggilan berulang kali kepada Tergugat II(P.14, P.15) berdasarkan permohonan Penggugat yang bertindak atas nama Tergugat I, tetapi Tergugat II **tidak pernah mengindahkannya sama sekali**.

Bahwa untuk memproses penerbitan sertifikat atas tanah negara yang luasannya belum pasti, dimana tanah negara tersebut selama ini digarap oleh I Wayan Rana, dkk (P.38, P.39, P.40) dan tanah negara tersebut telah dilepaskan haknya oleh I Wayan Rana kepada Tergugat I melalui Penggugat berdasarkan surat perjanjian tanggal 23 Desember 2005 (P.11) maka berdasarkan surat kuasa No. 790/2000 tanggal 7 Juni 2000 (P.9), Penggugat atas nama Tergugat I telah melakukan langkah-langkah hukum sebagai berikut :

1. Mengajukan surat permohonan penerbitan sertifikat atas tanah negara seluas 16.000 m² dengan menerbitkan berbagai jenis surat sesuai dengan bukti (P.17, P.18).
2. Melakukan pemanggilan kepada Tergugat II (PT. Luminary Wira Bhakti) sebagai berikut :
 - a. Surat panggilan No. 09/SP/LF/2006 tanggal 23 Nopember 2005 (P.1)
 - b. Surat panggilan ke I No. 610.61-021-Bd tanggal 15 Januari 2007 (P.14)
 - c. Surat panggilan ke II No. 610.61-082-Bd tanggal 12 Pebruari 2007 dari Kantor Pertanahan Badung (P.15)

Bahwa sehinggadenganketidak hadirannya Tergugat II dalam rangka pelaksanaan penetapan batas bidang tanah **yang begitu penting** untuk memenuhi ketentuan pasal 18 PP No.24 tahun 1997 Jo pasal 19 PMNA No.1/1997 tentang ketentuan pelaksanaan pemerintah No. 24 tahun 1997 membuat Penggugat yakin bahwa Tergugat II takut datang dan mengukur ulang berupa penetapan batas agar tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketahuan telah mencaplok tanah negara (P.19, P.20, P.21, P.23, P.24, P.25) yang sedang kami urus, oleh karena itu :

- d. Karena desakan Penggugat (P.1 s/d P.10, P.14, P.15, P.28) maka Tergugat I melakukan pengukuran ulang sendiri secara intern (P.32, P.33, P.34, P.36, P.38) yang akhirnya diketahui bahwa ada tanah kelebihan seluas 15.302 m² (P.33) yang kemudian telah disertifikatkan.
 - e. Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas sudah jelas bahwa Tergugat II (PT. Luminary Wira Bhakti) telah mencaplok tanah negara yang merupakan garapan I Wayan Rana, dkk sehingga ada tanah dibelakang dan sekaligus menunjukkan dengan diketahuinya permasalahan ini terbukti bahwa Penggugat sebagai penerima kuasa Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) **telah melakukan kewajiban dengan sempurna** (point 5 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)
6. Bahwa permohonan hak milik yang diajukan oleh I Wayan Rana, dkk atas tanah seluas 16.000 m² sehingga terbit sertifikat hak milik No. 2707/Pecatu (P.22) atas nama I Wayan Rana seluas 3.920 m² adalah merupakan permohonan dari I Wayan Rana sendiri, dimana berkas permohonan dari Penggugat sebagai kuasa dari Tergugat I yang Penggugat gabungkan menjadi satu telah ditolak dan dicabut oleh Tergugat III (P.18) dengan alasan bahwa tanah Tergugat II batasnya adalah tebing padahal sesungguhnya tidaklah demikian disebabkan diatas tebing masih tersisa tanah negara garapan I Wayan Rana, dkk seluas 15.302 m² (lima belas ribu tiga ratus dua meter persegi) (P.32) (point 6 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk memuluskan upaya Penggugat menjadikan tanah negara tersebut menjadi milik Tergugat I, maka penggugat telah membuat kesepakatan/perjanjian dengan I Wayan Rana, dkk tanggal 4 Desember 2009 yang didalam Pasal 2 surat perjanjian tersebut berbunyi **(P.12)** :

Bahwa I Wayan Rana, dkk telah mengetahui informasi bahwa Tergugat III hanya dapat menerbitkan sertifikat tanah yang dimohon oleh I Wayan Rana, dkk lebih kurang 5.000 m², sehingga kelebihan tanah yang digarap I Wayan Rana, dkk yang sebelumnya telah dibayar oleh Penggugat sesuai Akta Perjanjian No. 18 tanggal 23 Desember 2005 **(P.11)** maka **kelebihan dari 5.000 m² tersebut dilepaskan haknya oleh I Wayan Rana, dkk kepada Penggugat yang mewakili Tergugat I sesuai :**

1. Surat Kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar antara Penggugat dengan Tergugat I **(P.9)**.
2. Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar antara Penggugat dengan Tergugat I **(P.10)** (point 7 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6)**
8. Bahwa adapun I Wayan Rana, dkk bersedia membuat surat perjanjian tanggal 4 Desember 2009 seperti tersebut diatas adalah disebabkan Penggugat telah membeli hak garap dari I Wayan Rana, dkk dengan **Akta Perjanjian No. 18 tanggal 23 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH di Denpasar (P.11)** (point 8 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6)**
9. Bahwa dalam proses pengurusan penerbitan sertifikat tanah seluas 16.000 m² yang dikuasakan kepada Penggugat oleh Tergugat I telah mengakibatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II merasa terganggu karena merasa permohonan penerbitan sertifikat tanah seluas 16.000 m² pada tahun 2005 didepan tanah Tergugat II akan mengakibatkan Penggugat sebagai kuasa Tergugat I akan mengetahui bentuk tanah yang sesungguhnya dari Tergugat II dan akan mengetahui juga pencaplokan tanah yang telah dilakukan oleh Tergugat II dimana Tergugat II telah menggeser patok tanah kedepan sejauh \pm 42 meter dengan lebar 292,97 meter dengan total luas tanah yang **dicaplok oleh Tergugat II seluas 12.777 m²** (point 9 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**).

10. Bahwa Tergugat II betul-betul tidak ingin perbuatannya diketahui oleh Penggugat yang merupakan kuasa dari Tergugat I, sehingga Tergugat II telah menghindar dengan tidak menghadiri panggilan pertama pada tanggal 15 Januari 2007 (**P.14**) dan panggilan kedua pada tanggal 12 Pebruari 2007 (**P.15**) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada waktu pengukuran penetapan batas tanah atas obyek tanah sengketa. Sehingga entah dengan cara bagaimana Tergugat II telah bermain mata dengan Tergugat III dimana Tergugat III telah mendahulukan kepentingan Tergugat II dengan menerima terlebih dahulu permohonan Tergugat II dengan menerbitkan 3 buah sertifikat pada tanggal 18 Desember tahun 2008 yaitu :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m².
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m².
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan kepada Penggugat yang terlebih dahulu memohon penerbitan sertifikat kepada Tergugat III pada tahun 2005 diulur dan ditunda-tunda penerbitannya sampai pada tanggal 6 Januari 2010 (**P.22**), sehingga terbukti Tergugat III telah merekayasa sesuatu dengan Tergugat II dengan maksud tertentu yang hanya diketahui Tergugat II dan Tergugat III, akan tetapi telah merugikan Penggugat dan Tergugat I (point 10 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)

11. Bahwa Tergugat II selalu menghindari dari Penggugat untuk bertemu atau untuk menjawab Somasi dari Penggugat akan tetapi anehnya Tergugat II malah berkomunikasi dan mengirim 3 buah surat konfirmasi kepada Tergugat I yaitu :

1. tanggal 12 Mei 2015 ;
2. tanggal 21 Mei 2015 (**P.26**) ;
3. tanggal 25 Juni 2015 (**P.27**) ;

yang mempertanyakan surat dari Penggugat yaitu surat No. 16/LP/H2B/V/2015 tertanggal 29 April 2015 perihal : Laporan Pengaduan Konflik yang meminta agar 3 buah sertifikat HGB No. 71, 78, 76/Pecatu atas nama Tergugat II dibatalkan disertai mohon konfirmasi dan mempertanyakan apakah benar Tergugat I telah memberikan kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (**P.9**) kepada Penggugat yang mana ketiga surat tersebut telah dijawab oleh Tergugat I dengan surat No. Ref : 071/BPG-EM/PWD/IX/2015 tanggal 17 September 2015 (**P.29**) yang isinya tidak menjawab pertanyaan Tergugat II yang bertanya “apakah benar Tergugat I memberikan surat kuasa dan surat kesepakatan kerjasama karena Tergugat I memang tidak bisa berdalih karena kedua surat tersebut dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin yang jelas kedua surat tersebut adalah akta autentik” malah jawaban Tergugat I kepada Tergugat II bersesuaian dengan surat dari Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I yaitu surat No. 17/SP/H2B/IV/2015 tanggal 27 April 2015 (**P.28**) yang meminta agar dapat secara bersama-sama melakukan pengukuran ulang atas tanah obyek sengketa antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Artinya Tergugat I meminta agar Tergugat II mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas lahan kepada Tergugat III sesuai luasan yang dimiliki oleh Tergugat II berdasarkan sertifikat nomor 71, 76 dan 78 total luas = 6.31 Ha karena telah diketahui oleh Tergugat I bahwa Tergugat II telah memagari tanah melebihi luasan miliknya yang seharusnya seluas 6,3 Ha tetapi Tergugat II telah menguasai dan memagari tanah seluas 7,8 Ha (point 11 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**).

12. Bahwa fakta dilapangan ternyata sesungguhnya tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II seluas 6,3 Ha tidak sampai ke batas tebing sesuai (**P.32**) terhalang oleh tanah negara yang digarap oleh keluarga I Wayan Rana, dkk seluas 16.000m² yang telah Penggugat beli, tetapi kemudian entah dengan cara bagaimana telah terbit sertifikat HGB (**P.19, P.20, P.21**) atas nama Tergugat II seluas 6,3 Ha dengan gambar yang baru yang mencaplok tanah negara yang digarap oleh I Wayan Rana, dkk sehingga ketika diukur kembali batas tanah sertifikat Tergugat II jadi bergeser kedepan yang akibat pergeseran ini **mengakibatkan Tergugat I mendapatkan tanah seluas 12.777 m² dengan 3 (tiga) buah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690, No. 693, No. 718/Pecatu yang terbit pada tanggal 10 Desember 2008(P.23, P.24, P.25)** (point 12 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)

13. Bahwa tanah yang Penggugat urus dan telah Penggugat bayar hak garapnya sesuai Akta Perjanjian No. 18 tanggal 23 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH di Denpasar berpindah letaknya yang seharusnya didepan (**P.32**) menjadi kebelakang (**P.33**), sehingga jika

Halaman 12 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali diukur dengan benar sesungguhnya luas asal dari ketiga sertifikat HGB tersebut dengan luas 12.777 m² adalah seluas 15.302 m², dimana jumlah luas tanah yang telah bergeser/dicaplok persis sama dengan luas tanah negara yang terletak didepan tanah Tergugat II(P.32) yaitu seluas 15.302 m² mengakibatkan ada sisa tanah seluas 15.302 m² dikurangi 12.777 m² = 2.525 m² yang belum bersertifikat yang merupakan hak milik dari Penggugat (point 13 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6)**

14. Bahwa akibat proses pengurusan yang Penggugat lakukan dengan membuat surat somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II akhirnya Tergugat II pada tanggal 22 Januari 2016 telah membuat pernyataan kepada Tergugat I (P.30) yang isinya **sepakat melakukan pengukuran ulang atau pengembalian batas bersama dengan Tergugat III dan Tergugat II menyatakan akan mengikuti hasil pengukuran ulang atau pengembalian batas tersebut dan jika ternyata ada kelebihan fisik tanah akan dikembalikan kepada Pihak Tergugat I dan pengukuran ulang atau pengembalian batas tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 22 Pebruari 2016 yang disaksikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dimana hasilnya terbukti bahwa didalam pagar tanah Tergugat II terdapat tanah milik Penggugat seluas 15.302 m² dan sebahagian telah bersertifikat seluas 12.777 m² yang mana tanah ini timbul adalah akibat tanah negara yang didepan milik Penggugat dicaplok oleh Tergugat II sehingga akibat pergeseran tersebut telah terbit sertifikat atas nama Tergugat I yaitu :**

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² (P.25) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m² (**P.24**) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² (**P.23**) yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sedangkan sisanya masih terdapat dipinggir tebing sebelah kanan tanah negara milik Penggugat seluas 2.525 m² yang belum bersertifikat sehingga kalau ditotal jumlah luas tanah adalah = 12.777 m² + 2.525 m² = 15.322 m² (point 14 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)

15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat II dengan bantuan Tergugat III yang melakukan penggeseran patok tanah tanpa diketahui oleh Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sepanjang 42 meter kearah pantai yang mengakibatkan tanah negara yang telah dikuasai oleh Penggugat sebelumnya seluas 15.322 m² dicaplok oleh Tergugat II **dibuktikan** dengan penguasaan tanah oleh Tergugat II seluas 7,8 Ha padahal yang telah dibeli oleh Tergugat II hanya seluas 63.100 m² sesuai sertifikat HGB No. 71, 76, 78/Pecatu **telah merugikan dan mengakibatkan pemberian kuasa yang didasari oleh perjanjian dari Tergugat I kepada Penggugat akhirnya membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit dalam penyelesaian pekerjaan proses penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa.**

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas tidak bisa dipungkiri bahwa Penggugat sebagai penerima kuasa dari Tergugat I telah melakukan dan melaksanakan pekerjaan dengan baik sehingga kewajiban telah terpenuhi yang menimbulkan hak bagi Penggugat, dimana kewajiban telah Penggugat laksanakan dengan sempurna sehingga sesuai dengan kaidah hukum perikatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang bersumber kepada Pasal 1313, Pasal 1338 dimana syarat syahnya perjanjian secara general dan universal diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara ditambah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I diikat dengan akta autentik yang tunduk kepada **Pasal 1320, 1321, 1322, 1329 KUHPerdara** (Vide **Pasal 1866 jo Pasal 1868 KUHPerdara**) (point 15 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)

BAB III. ANALISA HUKUM.

Bahwa disini Penggugat akan meyakinkan Majelis Hakim Yang Mulia bahwa Tergugat I telah terbukti dengan sangat meyakinkan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sesuai Akta Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (**P.10**) yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar.

Bahwa isi Pasal 2 Akta Kesepakatan Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I berbunyi sebagai berikut :

Pihak Pertama (Penggugat) dengan adanya kesepakatan seperti tersebut diatas maka dengan ini Pihak Pertama (Penggugat) akan mengganti kerugian atas semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua (Tergugat I) untuk pengurusan surat-surat seperti tersebut diatas kepada Pihak Kedua (Tergugat I) yang mana Pihak Kedua (Tergugat I) juga berjanji akan membantu Pihak Pertama (Penggugat) dalam menyelesaikan proses penerbitan sertifikatnya, maka untuk ini Pihak Pertama (Penggugat) juga mengikatkan diri untuk berjanji bahwa atas bantuan dan jasa Pihak Kedua (Tergugat I), Pihak Pertama (Penggugat) akan memberikan imbalan atas jasa kepada Pihak Kedua (Tergugat I) sebesar 50% dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m² (HGB No. 690, No. 693, No. 718/Pecatu atas nama PT. Bali Pecatu Graha) tersebut diatas setelah dikurangi nantinya dengan biaya-biaya pengurusan sertifikat dan biaya operasional lainnya.

Bahwa berdasarkan adanya surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (**P.9**) dan kesepakatan kerjasama No. 798/2000 (**P.10**) yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin dan upaya hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat berupa :

1. Untuk kelancaran pengurusan berdasarkan kuasa dari Tergugat I Penggugat mengeluarkan biaya pembebasan hak garap sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian No. 18 tanggal 23 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH.M.Hum (**P.11**).
2. Mengajukan Permohonan Hak Milik tanggal 25 Mei 2005 kepada Tergugat III (**P.17, P.18**).

Halaman 16 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang telah di register pada Kantor Pemerintahan Desa Pecatu Register No. 05943/72/XII/2005/Pem Tanggal 25 Mei 2005 (**P.16**).
4. Surat Pernyataan (Memenuhi Ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 99 ayat 1) (**P.38**).
5. Surat Pernyataan Penggarap atas nama I Wayan Rana yang telah ditandatangani oleh Kepala Desa Pecatu Register No. 474/XII/2005/Pem Tanggal 25 Mei 2005 (**P.40**).
6. Surat Pernyataan Penyanding yang telah ditandatangani PT. Bali Pecatu Graha tanggal 25 Mei 2005 (**P.41**).
7. Surat Pernyataan/Pengakuan Tidak Keberatan tanah ini disertifikatkan atas nama I Wayan Rana dan pengakuan bahwa yang menggarap/menguasai secara turun temurun adalah I Wayan Rana (**P.39**).
8. Surat Pemberitahuan Jadwal Penetapan Batas dan Pengukuran tanggal 31 Juli 2000 Daftar Isian 302 No. 3352/2006 Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (**P.15**).
9. Tanda Terima Berkas Permohonan Hak Atas Tanah tanggal 08 Nopember 2006 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (**P.17**).
10. **Tergugat III baru menerima permohonan hak milik atas nama I Wayan Rana berdasarkan surat No. 01/H2AT/410/I/2009 tanggal 22 Januari 2009 (P.17).**
11. Surat Perjanjian tanggal 4 Desember 2009 antara Penggugat dengan I Wayan Rana yang menyatakan kelebihan tanah 5.000 m² dilepaskan haknya oleh I Wayan Rana kepada Tergugat I melalui Penggugat (**P.12**).

Halaman 17 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Mengirimkan surat kepada Tergugat II (PT. Luminary Wira Bhakti) No. 09/SP/LF/2008 tanggal 23 November 2005 dengan tembusan Dirut PT. Bali Pecatu Graha dan Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta (**P.1**).
13. Mengirimkan surat mohon penyelesaian kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Up. Bapak Deputy II Pendaftaran Tanah di Jakarta tanggal 26 Februari 2007 dengan tembusan Dirut PT. Bali Pecatu Graha di Jakarta (**P.2**).
14. Dengan mengirimkan surat Somasi No. 077/SMS/LOH2B/2011 tanggal 14 Desember 2011. (Terlampir) kepada Tergugat II (**P.3**).
15. Mengirimkan surat kepada pimpinan PT. Bali Pecatu Graha (Tergugat I) perihal : mohon kesediaan waktu untuk dapat secara bersama melakukan pengukuran ulang terhadap tanah obyek sengketa (**P.28**).
16. Mengirimkan surat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 168/SP/H2B/VIII/2015 tanggal 31 Agustus 2015 dengan tembusan Tergugat III (**P.4**).
17. Bersama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) mengirimkan surat Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan untuk diselesaikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pertanahan nasional agar sertifikat HGB No. 71, 78, 76 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti dibatalkan/direvisi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 17/LPK/H2B/IX/2015 tanggal 11 September 2015 (**P.5**).
18. Mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 89/H2B/XII/2015 tanggal 15 Desember 2015 dengan tembusan Dirut PT. Bali Pecatu Graha (**P.6**).

Halaman 18 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Mengirimkan surat Somasi I kepada Tergugat II (PT. Luminary Wira Bhakti) dengan tembusan Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) No. 34/SMS/H2B/I/2016 tanggal 21 Januari 2016 dan Tergugat III (P.7).

20. Mengirimkan Somasi II kepada pimpinan PT. Bali Pecatu Graha No. 35/SMS/H2B/I/2016 tanggal 25 Januari 2016 dengan tembusan kepada Tergugat II (pimpinan PT. Luminary Wira Bhakti) di Jakarta dan Tergugat III (P.8).

21. Berdasarkan surat-surat tersebut diatas akhirnya Tergugat II mengirimkan jawaban berupa pernyataan tanggal 22 Januari 2016 (P.30) kepada Tergugat I yang isinya menyatakan dan membenarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa kami (Tergugat II) telah sepakat untuk melakukan pengukuran ulang/pengembalian batas atas tanah kami (Tergugat II) yang berada di kawasan PT. Bali Pecatu Graha (Tergugat I); bersama-sama dengan pihak dari Tergugat III dan juga pihak Tergugat I ;
2. Bahwa kami (Tergugat II) akan mengikuti hasil pengukuran ulang/pengembalian batas tersebut, serta akan mengembalikan kelebihan fisik tanah yang Tergugat II kuasai kepada BPG (Tergugat I);

Bahwa awal kesepakatan kerjasama adalah Penggugat dengan Tergugat I, dimana dari kesepakatan tersebut Penggugat telah melakukan kewajiban berupa upaya hukum seperti melakukan perbuatan hukum dengan 20 jenis surat seperti tersebut diatas yang berakibat hukum Penggugat dapat membuktikan kepada Tergugat I dengan perbuatan-perbuatan dan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat secara terus menerus selama 16 tahun telah menghasilkan dan membuktikan pekerjaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhi secara baik dan sempurna dengan terbitnya 3 buah sertifikat hak guna bangunan yaitu :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008
luas 6.981 m². (P.23)
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008
luas 3.425 m². (P.24)
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008
dengan luas 2.371 m². (P.25)

Sehingga dengan demikian Tergugat I mempunyai kewajiban memenuhi hak dari Penggugat berupa setengah dari total tanah seluas 12.777 m² yaitu 6.388 m² adalah merupakan hak dari Penggugat berdasarkan kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (P.10) antara Penggugat dengan Tergugat I.

Dan Tergugat II berkewajiban mengembalikan penguasaan tanah seluas 12.777 m² + 2.525 m² dengan total 15.302 m² kepada Penggugat dan Tergugat I.

BAB IV. PERMOHONAN.

Bahwa dengan membaca dan memahami permasalahan hukum yang sedang dialami oleh Penggugat dengan para Tergugat sebagaimana uraian tersebut diatas maka telah cukup sebagai alasan atau dasar bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo untuk mempertimbangkan dan menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat adalah sebagai perbuatan ingkar janji.

Pasal 1320 dalam ranah ilmu hukum perjanjian dianggap suatu pasal yang kramat sehingga seluruh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kontrak baik yang lahir karena perbuatan hukum dan atau karena undang-undang harus tunduk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara taat azas karena Pasal 1320 merupakan kaidah hukum tertinggi dalam kaidah hukum perjanjian (perikatan). Pasal 1320 mengamanatkan secara yuridis formal dan material ataupun secara implisit dan eksplisit bahwa syahnya perjanjian atau sebaliknya suatu perjanjian ditinjau dari dua hal, yaitu terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia Penggugat memohon agar menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan tidak memberikan setengah bahagian dari tanah seluas 12.777 m² yang telah bersertifikat hak guna bangunan yaitu :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m². **(P.25)** ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m². **(P.24)** ;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha). **(P.23)** ;

Yaitu 50% dari 12.777 m² : seluas 6.388 m² adalah perbuatan ingkar janji dan menyatakan hukum bahwa akta kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 dan kesepakatan kerjasama No. 798/2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin antara Penggugat dengan Tergugat I adalah syah dan mengikat secara hukum dan memerintahkan kepada para Tergugat untuk mengembalikan sisa tanah negara seluas 2.525 m² kepada Penggugat. **(P.36)** ;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak hampa (illusoir) karena ada kekhawatiran dari Pengugat jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bisa segera menjual atau mengalihkan tanah-tanahnya kepada pihak lain maka tidaklah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlebihan bila Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menjatuhkan putusan dengan meletakkan sita jaminan terhadap :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² (**P.25**) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB) ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG) ;
- Sebelah timur berbatasan dengan pangkung ;
- Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG) ;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m²(**P.24**) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB) ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG) ;
- Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG) ;
- Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG) ;

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² (**P.23**) yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB) ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG) ;
- Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG) ;
- Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG) ;

Halaman 22 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk menjamin kepastian dan kepentingan Penggugat kelak ;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya bahwa pemberian ganti rugi wajib diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat karena Penggugat telah dirugikan oleh perbuatan para Tergugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat dengan ketentuan tersebut maka Penggugat minta ganti rugi sebagai berikut :

1. Untuk tanah atau dapat dihitung dengan uang serta jasa hukum seluas 12.777 m² (HGB No. 690, No. 693, No. 718) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) x 127 are x 50% = Rp. 127.000.000.000,- x 50% = 63.500.000.000,- (Enam Puluh Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
2. Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini selama 16 tahun adalah sebesar Rp. 1.700.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah).

Sehingga total ganti rugi dan pemenuhan perjanjian sesuai akta kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar yang harus dibayar Tergugat I adalah Rp. 127.000.000.000,- - Rp. 1.700.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) = Rp. 125.300.000.000,- x 50% = **Rp. 62.650.000.000,- (Enam Puluh Dua Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).**

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh para Tergugat maka Penggugat juga memohon agar Yang Mulia Majelis

Halaman 23 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim bisa menyatakan menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsang) kepada Penggugat sebesar Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) setiap hari setiap para Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa mengingat Tergugat II atas bantuan Tergugat III telah terbukti melakukan perubahan bentuk tanah melebihi luasan kepemilikan tanah milik Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat dan Tergugat I maka Penggugat juga memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menyatakan menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan serta menyerahkan penguasaan tanah seluas 12.777 m² (HGB No. 690, 693, 718) ditambah tanah negara seluas 2.525 m² kepada Penggugat dan Tergugat I.

Bahwa mengingat pula gugatan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang sebahagian merupakan bukti otentik dari Penggugat kiranya tidak berlebihan. Jika Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan pula menyatakan putusan perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun Tergugat I, II dan III secara bersama-sama ataupun salah satu dari Tergugat dan atau melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Bahwa Penggugat telah menguraikan fakta-fakta hukum tentang perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat, maka berdasarkan atas dalil-dalil atau argumentasi hukum tersebut diatas dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 24 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan tidak memenuhi dan tidak mematuhi isi akta kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar dengan Penggugat adalah perbuatan ingkar janji.
3. Menyatakan hukum bahwa akta kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar adalah syah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan telah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat.
4. Menghukum agar Tergugat I menyerahkan setengah bagian dari luas tanah 12.777 m² yaitu seluas 6.389 m² atau setengah bagian berupa uang dari hasil penjualan tanah seluas 12.777 m² kepada Penggugat yang terdiri dari 3 buah sertifikat yaitu :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Halaman 25 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

5. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas 6.389 m² yang merupakan sebahagian dari luas 12.777 m² adalah syah tanah milik Penggugat.

6. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan kepemilikan tanah sertifikat :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Yang telah dikuasai tanpa hak oleh Tergugat II kepada Tergugat I berikut sisa tanah negara seluas 2.525 m² kepada Penggugat dan dikembalikan dalam keadaan seperti semula.

7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan serta menyerahkan penguasaan tanah seluas 12.777 m² :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn
2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn
2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT.
Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Kepada Penggugat dan Tergugat I.;

8. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn
2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

9. Menghukum Tergugat I agar segera melakukan proses peralihan hak kepada Penggugat di Kantor Notaris untuk tanah seluas 6.389 m² sebahagian dari luas tanah sertifikat :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn

2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn

2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT.

Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

10. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsong)

kepada Penggugat sebesar Rp. 900.000,- setiap hari untuk setiap Tergugat I, II

dan III lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah

memiliki kekuatan hukum yang tetap.

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun

ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Para

Tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad).

Halaman 30 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip serta memperhatikan uraian - uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : 207 / Pdt. G / 2016 / PN.Dps. tanggal 19 September 2016 Yang amar selengkapanya sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk Seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan Yang Telah Dilaksanakan ;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan tidak memenuhi dan tidak mematuhi isi akta kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar dengan Penggugat adalah Perbuatan Ingkar Janji ;
4. Menyatakan hukum bahwa akta kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar adalah syah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan telah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat ;

Halaman 31 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan setengah bagian dari luas tanah 12.777 m² yaitu seluas 6.389 m² atau setengah bagian berupa uang dari hasil penjualan tanah seluas 12.777 m² kepada Penggugat yang terdiri dari 3 buah sertifikat yaitu :

- **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagaiberikut :**

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :**

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :**

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Halaman 32 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

6. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas 6.389 m² yang merupakan sebahagian dari luas 12.777 m² adalah syah tanah milik Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I agar segera melakukan proses peralihan hak kepada Penggugat di Kantor Notaris untuk tanah seluas 6.389 m² sebahagian dari luas tanah sertifikat :

- **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :**

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung ;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :**

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut:**

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

8. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I Dalam Kompensi dan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 1.076.000,- (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 September 2016 Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonsensi telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar nomor : 207 / Pdt. G / 2016 / PN. Dps. tanggal 19 September 2016 agar perkaranya diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Halaman 34 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 Oktober 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Turut Terbanding I, Turut Terbanding II sedangkan kepada Terbanding disampaikan pada tanggal 11 Oktober 2016 ;

Membaca surat memori Banding yang diajukan oleh Pembanding sebagaimana surat tertanggal 7 Nopember 2016 Nomor : 032/SPL/NS/X/2016, pada pokoknya sebagai berikut : -----
Dengan ini mengajukan Banding Terhadap : -----

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 19 September 2016 Register nomor: 207/Pdt.G/2016/PN. Dps yang amarnya berbunyi sebagai berikut : ----

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat-II dan Tergugat-III untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan ;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat-I dengan tidak memenuhi dan tidak mematuhi isi akta kesepakatan kerjasama No. 798/2000, tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar dengan Penggugat adalah Perbuatan Ingkar Janji;
4. Menyatakan hukum bahwa akta Kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan telah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan setengah bagian dari luas tanah 12.777 m2 yaitu seluas 6.389 m2 atau setengah bagian berupa uang dari hasil penjualan tanah seluas 12.777 m2 kepada Penggugat yang terdiri dari 3 buah sertifikat yaitu :
 - Sertifikat HGB No. 690/Pecatu, Surat Ukur No. 1910/thn2008 dengan luas 2.371 m2
 - Sertifikat HGB No. 693/Pecatu, Surat Ukur No. 1913/thn2008 dengan luas 3.425 m2

Halaman 35dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat HGB No.718/Pecatu, Surat Ukur No. 1919/thn2008 dengan luas 6981 m² ;
- 6. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas 6.389 m² yang merupakan sebahagian dari luas 12.777 m² adalah sah tanah milik Penggugat.
- 7. Menghukum Tergugat I agar segera melakukan proses peralihan Hak kepada Penggugat di Kantor Notaris untuk tanah seluas 6.389 m² sebagian dari luas tanah sertipikat :
 - Sertipikat HGB No. 690/Pecatu, Surat Ukur No. 1910/thn2008 dengan luas 2.371 m²
 - Sertipikat HGB No. 693/Pecatu, Surat Ukur No. 1913/thn2008 dengan luas 3.425 m²
 - Sertipikat HGB No.718/Pecatu, Surat Ukur No. 1919/thn2008 dengan luas 6981 m² ;
- 8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi tidak dapat diterima

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I dalam Konpensi dan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggunng renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.076.000

Bahwa atas Putusan tersebut, ternyata Majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar, telah melakukan pelanggaran pelanggaran, karena disamping pertimbangannya dipaksakan, tetapi Putusan tersebut juga melanggar hukum pembuktian, dan juga melanggar KODE ETIK Profesi hakim.

Pelanggaran Pelanggaran yang dimaksud adalah sebagai berikut karena : ---

- I. *Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, yang dipimpin oleh **ACHMAD PETEN SILI** SH, MH; dengan anggota PUTU GDE HARIADI, SH. MH; dan M.DJAELANI, SH, telah mengabulkan gugatan Penggugat, **tanpa bukti yang mendukung sama sekali**. Selanjutnya walaupun perihal pokok sengketa tanpa didukung bukti sama sekali, tetapi bertetap memaksakannya sehingga terjadi Putusan seperti itu yakni telah mengabulkan Gugatan Penggugat.*
- II. *Obyek Sengketa sesungguhnya adalah pemberian kuasa Substitusi dari Divisi Hukum PT Bali Pecatu Graha yang bernama **NYOMAN SUKANDIA SH**, kepada **PENGGUGAT**, dalam usaha "**adu nasib**" mengurus obyek tanah timbul, dan oleh karena merupakan tanah timbul, maka sepatutnya diberi status sebagai tanah Negara, dan yang terletak dibawah tebing di bibir pantai, namun dari proses awal telah terjadi kecurangan yang dilakukan oleh Penggugat.*

Halaman 36 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fakta "Kecurangan" dipersidangan dengan jelas membuktikan bahwa **Justru Sesungguhnya pihak PENGUGAT TERBANDING telah mengingkari kesepakatan kerja sama tersebut**, oleh karena walaupun pihak Penggugat telah mengajukan permohonan persertifikatan atas Tanah Timbul (tanah Negara) tersebut, kenyataannya bukan untuk kepentingan PT Bali Pecatu Graha (PEMBANDING) sebagaimana yang disepakati sebelumnya; akan tetapi justru Proses Pengajuan tersebut dilakukannya untuk kepentingan dan demi untuk menguntungkan dirinya sendiri, yakni dari proses awal sudah dilakukannya dengan mengatas namakan orang lain yaitu (I RANA).

Selanjutnya lebih jauh lagi, bahwa dari hasil pensertifikatan tanah tersebut setelah menjadi atas nama I Rana, telah dijualnya pula, dan hasil penjualan tersebut telah dinikmatinya sendiri, sebagaimana telah dengan terang benderang bahwa kecurangan terbanding tersebut telah dengan terang benderang pula dijelaskan oleh keterangan **saksi KEPALA DUSUN Banjar Kauh Pecatu** dan Mantan **KEPALA DESA Pecatu** yang pada waktu itu ikut memproses, yang mewilayahi serta wajib ikut menandatangani proses permohonan tersebut.

- III. Walaupun obyek sengketa adalah sudah jelas merupakan tanah timbul (tanah Negara), dan telah terjadi kecurangan yang dilakukan oleh Penggugat, namun pihak Penggugatternyata belum merasa puas;

Oleh karena serta kini telah beraksi lagi yakni dengan berspekulasi gugatan yakni dengan mengajukan gugatan, dan sungguh sangat mengherankan karena gugatan tersebut menyasar pada tanah tanah milik TERGUGAT-I yang lain, dan letaknya jauh diatas tebing dan yang sangat jelas asal usulnya, yakni : Tanah SHGB NO. 690, 693, dan 718. Yang di-DAKU oleh PENGUGAT sebagai PRESTASI PENGUGAT yakni sebagai obyek prestasi dalam menjalankan kuasa substitusi dimaksud, pada hal tidak disertai bukti sama sekali.

Tanah Tanah tersebut adalah milik TERGUGAT-I PEMBANDING yang berasal dari pembebasan Tanah Duwe Pura Uluwatu, yang tidak ada hubungan sama sekali dengan obyek surat Kuasa dan Perjanjian Kerja sama; namun oleh karena dipaksakan dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, maka obyek obyek tanah ini ikut menjadi korban bagi tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dengan Putusannya tersebut.

Bahwa adapun yang melandasi pertimbangan tersebut yakni sebagaimana Perimbangan majelis hakim pada Putusan halaman **114 s/d 115** tersebut, yang hanya bersandarkan pada **bukti bukti P-1 s/d P.12; Bukti P-15 s/d P-18; Bukti P-23 s/d P-25; Bukti P-28, Bukti P-30; Bukti P-38 s/d P-41;** ; ----

Karenanya untuk lebih jelasnya, yakni perihal pelanggaran pelanggaran serius yang dilakukan oleh majelis hakim tersebut, selengkapny akan diuraikan dalam memori banding ini, yakni sebagai berikut berikut; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.I. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR, TELAH MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT TERBANDING SEKALIPUN TANPA DUKUNGAN BUKTI.

1. Bahwa menurut hukum perjanjian, yakni apabila hakim berkeyakinan bahwa Penggugat memiliki prestasi atas apa yang diperjanjikan dalam perkara ini semestinya dan menurut hukum pembuktian maka PENGGUGAT diwajibkan untuk membuktikan secara kronologis perihal dalil bahwa untuk kepentingan TERGUGAT-I bahwa PENGGUGAT TERBANDING telah berprestasi telah menjalankan pekerjaan tersebut, serta bentuk bentuk prestasinya. Bahwa di depan Persidangan pihak PENGGUGAT TERBANDING sama sekali tidak pernah mengajukan bukti bukti dimaksud, dan apalagi permohonan tersebut adalah sarat dengan ketentuan ketentuan formal yang harus diajukan kepada Pemerintah, incasu Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, serta syarat –syarat tersebut terikat dengan aturan aturan hukum sebagaimana ditentukan dalam Undang Undang Pokok Agraria, yucto PP. No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang secara kronologis kurang lebih seperti terurai dibawah ini;

P e r t a m a :

- Bukti-bukti adanya daftar isian dari form form sehubungan dengan permohonan Tanah Negara atau TANAH TAK BERTUAN tersebut; yakni berupa blanco blanco yang disediakan secara standar oleh Pemerintah, incasu Kantor Pertanahan Kabupaten Badung; selanjutnya dan setelah diisi data data subyek maupun obyek yang dimohon harus diketahui oleh pejabat yang berwenang dari tingkat Kepala Lingkungan, Kepala Desa atau Lurah, dan terakhir oleh Camat. Selanjutnya oleh Penggugat dilakukan pendaftaran dan tanda pendaftaran tersebut akan dibuatkan pula sebagai daftar isian model; 301 (kartu kuning), sudah tentu kesemuanya itu untuk dan atas nama, serta kepentingan Pihak Tergugat-I.

-Selanjutnya adanya surat permohonan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Badan Pertanahan Nasional kantor Wilayah Provinsi Bali , agar Kanwil Kantor Pertanahan Wilayah Provinsi Bali mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan.

-Karenanya dimohon akte perihal adanya keputusan Pemerintah, incasu Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Bali, yang mengabulkan permohonan Hak atas Tanah Negara dimaksud, yakni atas prakarsa Penggugat, dan yang sudah tentu diperuntukkan bagi kepentingan Tergugat-I.

-Adanya bukti Jadwal Pengukuran, biaya biaya pengukuran, dan hasil pengukuran yang kesemuanya tercatat untuk kepentingan dan teratas nama PT. Bali Pecatu Graha.

Halaman 38 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Adanya bukti bukti tanda terima dari pemohon kepada Pemerintah berupa biaya-biaya rekognasi sebagai biaya setoran kepada kas negara, sehubungan dengan SK. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional tersebut.

-Pendaftaran SK Kepala Kantor Wilayah Provinsi Bali, Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

-Jadwal dan berita acara sidang panitia A yang diselenggarakan di kantor Kepala Desa Pecatu Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.

Kedua :

- Terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah nama PT BALI PECATU GRAHA, sebagai wujud tanggung jawab atas obyek Surat Kuasa yang disubstitusikan pada PENGGUGAT tersebut;

-Atau singkatnya Penggugat/TERBANDING tidak pernah dan tidak ada membuktikan sederet bukti yang membuktikan bahwa SHGB No. 718, SHGB No.693, SHGB No. 690 adalah berasal dari Tanah Negara atau TANAH TAK BERTUAN (sebagaimana dituntut dan dikabulkan oleh Majelis Hakim, dalam petitum angka 4,5,6 dan 7 Gugatan Penggugat), yang diklaim dan akhirnya dikabulkan sebagai prestasi atas permohonan Penggugat tersebut.

Bahwa namun demikian, ternyata seluruh bukti bukti Surat yang diajukan oleh PENGGUGAT TERNADING yakni bertanda P-1 s/d P-49; sama sekali tidak mendukung adanya rentetan permohonan formal atas prestasi yang didalilkan tersebut selain hanya berupa koresponden, dan semestinya bukti bukti tersebut haruslah bukti bukti surat sebagaimana kurang lebih diuraikan diatas tersebut.

Bahwa demikian juga SAKSI SAKSI yang diajukan oleh PENGGUGAT yakni dari 6 Orang Saksi masing masing I Wayan Punia, I Made Sumina, AA Made Wiasa, I Wayan Sumbang, Dr. Wayan Wiryawan (ahli), Dr. Ahmad Nur (ahli) sama sekali tidak dapat membuktikan perihal peristiwa, maupun prestasi Penggugat tersebut.

Bahwa atas kenyataan tersebut diatas, terbukti Majelis hakim tersebut telah melanggar hukum pembuktian, yakni sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 283 R.Bg.** tentang beban pembuktian, oleh karena sekalipun Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya khususnya klaim telah berprestasi, tetapi Majelis Hakim telah mengabulkan Gugatan Penggugat tersebut.

2. Bahwa sungguh sangat mengherankan yakni sebagaimana dengan Pertimbangan Majelis Hakim *pada halaman 114 s/d 115 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar;* yang sampai pada kesimpulan bahwa PENGGUGAT TERBANDING disimpulkan telah berprestasi dan sebaliknya

Halaman 39 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT-I PEMBANDING disimpulkan telah wan Prestasi, pertimbangan inilah yang benar benar tidak sehat, dan bertentangan dengan hukum, karena dipaksakan.

Bahwa adapun yang melandasi pertimbangan tersebut yakni sebagaimana Perimbangan majelis hakim pada Putusan halaman 114 s/d 115 tersebut, yang hanya bersandarkan pada **bukti bukti P-1 s/d P.12; Bukti P-15 s/d P-18; Bukti P-23 s/d P-25; Bukti P-28, Bukti P-30; Bukti P-38 s/d P-41;** ; ----

Bahwa atas bukti bukti tersebut selanjutnya Majelis Hakim berpendirian bahwa PENGGUGAT TERBANDING telah BERPRESTASI, sedangkan katanya lagi TERGUGAT-I PEMBANDING telah WANPRESTSI; pada hal bukti bukti tersebut tidak memiliki kriteria sebagaimana uraian Pembanding pada: **angka I. pertama dan Kedua di atas.**

Ad.II. JUSTRU PENGGUGAT TERBANDING TELAH MENINGKARI KESEPAKATAN, DAN DENGAN BERBUAT CURANG TELAH MEMPROSES HASIL KERJA SAMA TERSEBUT UNTUK KEPENTINGANNYA SENDIRI, DAN HASIL PENJUALANNYA DENGAN MEMAKANNYA SENDIRI PULA.

3. Bahwa dalam persidangan terungkap fakta kecurangan PENGGUGAT TERBANDING bahwa;

Walaupun Pihak Penggugat telah memproses tanah timbul (tanah Negara) yang belum bertuan tersebut tetapi ternyata bukan untuk dan atas nama kepentingan TERGUGAT-I PEMBANDING, (PT Bali Pecatu Graha) selaku pemberi kuasa substitusi, tetapi ternyata permohonan tersebut di atas namakan orang lain terlebih dahu yaitu orang yang bernama **I RANA**. Selanjutnya setelah menjadi atas nama I Rana, Penggugat telah pula menjualnya kepada pihak lain, tetapi uangnya dimakan sendiri, atau dengan bahasa hukumnya bahwa hasil penjualan dari tanah permohonan tersebut dinikmatinya sendiri, dan terhadap hal ini telah dibuktikan dengan keterangan saksi saksi **KEPALA DUSUN Banjar Kauh PECATU** yang bernama **I WAYAN BUDIASA**, dan **MANTAN KEPALA DESA PECATU** yang bernama **I MADE SUMARTA**, yang karena jabatannya kedua saksi ini sebagai salah satu syarat terpenting, maka harus ikut menandatangani surat surat permohonan tersebut, serta memeriksa pula mengenai denah lokasi tanah negara tersebut.

Bahwa berdasarkan keterangan **Saksi I Made Sumarta**, menerangkan bahwa pada saat obyek tanah timbul tersebut diproses, dan saksi ikut menandatangani berkas karena pada waktu itu selaku PEJABAT KEPALA DESA PECATU tetapi permohonan tersebut tercantum untuk kepentingan **I Rana**, dan I Rana ini adalah bekas penggarap tanah Laba Pura Uluwatu yang kini menjadi milik PT Luminary, dan keterangan saksi ini juga didukung oleh **saksi I Wayan Budiasa selaku Kelihan Dinas**, yang menegaskan bahwa Permohonan tersebut untuk dan atas nama **I Rana, jadi bukan untuk dan atas nama PT Bali Pecatu Graha.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lebih lanjut **Saksi I Wayan Budiasa** menerangkan bahwa Bapak HASIBUAN (PENGUGAT) telah berhasil mensertifikatkan sebahagian dari luas tersebut, dan kini telah terjual kepada pihak lain yaitu orang yang bernama bapak **WAWA CANDRA**, sebagai pemilik terakhir, karena sebelumnya pembeli pertama adalah **Bapak JIMI ISKANDAR**. Jadi Tanah tersebut bukannya diserahkan kepada PT Bali Pecatu Graha (TERGUGAT-I), akan tetapi justru dijual kepada pihak lain.

4. Bahwa ketangan ahli **Dr. KETUT WESTRA, SH, MH**, dengan tegas menjelaskan bahwa penerima kuasa wajib mengerjakan pekerjaan dan sesuai dengan apa yang dijadikan obyek dalam surat kuasa dan perjanjian dimaksud, dan ahli juga menjelaskan yakni dalam pekerjaan pemberian kuasa ini apabila yang dijadikan obyek adalah permohonan tanah negara, maka hasil maksimumnya adalah diperoleh sertifikat atas nama si pemberi kuasa (TERGUGAT-I).

Bahwa lebih lanjut dijelaskan bahwa Penerima Kuasa harus memberikan laporan hasil perkembangan pekerjaannya, dan apabila pekerjaan itu disimpangi, semisal pekerjaan itu dilakukan tidak atas nama serta kepentingan Pemberi Kuasa (TERGUGAT-I), maka tindakannya adalah tidak sah.

5. Bahwa karenanya atas fakta dan bukti bukti tersebut, sesungguhnya PENGUGAT telah melakukan perbuatan sangat curang, dan yang lebih curang lagi adalah kini mengajukan gugatan kepada diri Tergugat-I yang nyata nyata menjadi KORBAN dari kecurangannya tersebut, dan lebih jauh lagi, kini dalam gugatannya mendaku telah berprestasi dan menyatakan Tergugat-I wan prestasi, serta menggugat tanah tanah Tergugat-I yang tidak ada sangkut pautnya sebagai obyek sengketa dan diklaim sebagai prestasinya, yang merupakan wujud lain dari PUNCAK KECURANGANNYA tersebut, tapi yang lebih mengherankan lagi, justru majelis hakim Aquo, secara mencolok telah ikut ikutan melakukan permufakatan curang bersama sama dengan Penggugat pula.

Ad.III. PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR TELAH MEMBUKTIKAN BAHWA: MENGABULKAN GUGATAN MAUPUN PENYITAN TERHADAP PECAHAN TANAH TANAH DENGAN SHGB No. 718; SHGB No. 693; SHGB No. 690; KESEMUANYA ATAS NAMA PT BALI PECATU GRAHA, ADALAH MELANGGAR HUKUM OLEH KARENA telah MENARIK PAKSA OBYEK LAIN YANG TIDAK TERSANGKUT DENGAN OBYEK PERJANJIAN.

6. Bahwa mengenai Obyek Kuasa Substitusi adalah merupakan Tanah Timbul, dan terletak di bawah tebing dengan jelas dijelaskan atau diterangkan oleh Saksi Kelihan Dinas dan Kepala Desa yang berwenang untuk menanda tangani blanco-blanco permohonan yang diajukan oleh HASIBUAN (PENGUGAT) dan lebih lanjut saksi menjelaskan bahwa pada bidang tanah yang diatas yakni pada tanah tanah PT Bali Pecatu Graha eks tanah Laba



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pura Uluwatu adalah tidak ada tanah kosong, atau tanah timbul, atau Tanah Negara, artinya kesemua bidang tanah tersebut adalah berdasarkan identitas yang jelas, serta perolehan PT Bali Pecatu Graha adalah berdasarkan titel Pelepasan hak sebagaimana tercantum dalam salah satu Bukti T-I.1. yakni berupa Akta Pelepasan Hak No. 25, tertanggal 18 April 1995, yang dibuat dihadapan KTUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar.

Karenanya sebagaimana pula dijelaskan oleh saksi KEPALA DUSUN dan KEPALA DESA, menerangkan bahwa bahwa di lokasi tersebut tidak ada lagi tanah bebas sebagai peluang proyek adu untung, karena bidang bidang tersebut semua nya telah bersertifikat.

7. Bahwa Keterangan kedua saksi tersebut diatas, didukung oleh Bukti Bukti Tergugat-I yakni sebagaimana Bukti Bukti bertanda T-I.4 SHGB NO. 60; T-I.5; yang merupakan Sertifikat Induk dari Tanah Tnaha PT Bali Pecatu Graha, yang kemudian karena ada peralihan hak antara PT Bali Pecatu Graha (TERGUGAT-I) dengan PT Luminary Wira Bhakti (TERGUGAT-II) maka letaknya menjadi bersebelahan dan terjadi Overlapping interen antara Tanah TERGUGAT-I dengan tanah TERGUGAT-II, (Tanah T-I.5 SHGB NO. 59), yakni TERGUGAT-II membangun tembok dan memasuki wilayah atau areal bidang tanah PT Bali Pecatu Graha (T-I.5).

Bahwa pada saat Penjualan Sertifikat Induk T-I.5, dilakukan penjualan kepada PT. NKGV, dan karena masih kondisi overlapping, terpaksa dilakukan Pemecahan terlebih dahulu, karena bahagian luas bidang yang masih dikuasai dalam wilayah dalam tembok TERGUGAT-II yang overlaping terpaksa dipecah, dengan tujuan untuk mempercepat proses jual beli, sedangkan masalah overlapping antara TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, telah disepakati akan diselesaikan menyusul dan dengan bantuan Kantor Pertanahan.

8. Bahwa oleh karenanya, Bukti bukti T-I 6A (SHGB No. 718) dan Bukti T-I.6B (SHGB No.72) adalah membuktikan bahwa SHGB No. 718 atas nama TERGUGAT-I, adalah merupakan Pecahan dari Tanah Milik TERGUGAT-I, yakni SHGB No. 72.

(jadi terhadap obyek ini sama sekali tidak ada hubungannya dengan obyek Kuasa Substitusi yang dikerjakan oleh PENGUGAT, baik mengenai letak bidang maupun asal usulnya)).

Bahwa selanjutnya , Bukti bukti T-I 7A (SHGB No. 693) dan Bukti T-I.7B (SHGB No.77) adalah membuktikan bahwa SHGB No. 693 atas nama TERGUGAT-I, adalah merupakan Pecahan dari Tanah Milik TERGUGAT-I, yakni SHGB No. 77.

(jadi terhadap obyek ini sama sekali tidak ada hubungannya dengan obyek Kuasa Substitusi yang dijalankan oleh PENGUGAT tersebut baik mengenai letak bidang maupun asal usulnya).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya, Bukti bukti T-I 7A (SHGB No.690) dan Bukti T-I.7B (SHGB No.75) adalah membuktikan bahwa SHGB No. 690 atas nama TERGUGAT-I, adalah merupakan Pecahan dari Tanah Milik TERGUGAT-I, yakni SHGB No. 75.

(jadi terhadap obyek ini sama sekali tidak ada hubungannya dengan obyek Kuasa Substitusi yang dijalankan oleh PENGUGAT tersebut baik mengenai letak bidang maupun asal usulnya).

9. Bahwa Fakta dan Bukti Bukti tersebut diatas juga diterangkan oleh saksi I **MADE SUYASTIKA, yakni saksi dari KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**, sebagai petugas ukur yang ditugaskan untuk mengukur dan Pengembalian batas batas dari tanah tanah yang overleving antara Tanah Sertifikat Guna Hak Guna Bangunan TERGUGAT-I dengan Tanah Sertifikat hak Guna Bangunan TERGUGAT-II.

Saksi juga menerangkan bahwa data data tanah yang overlaving dan untuk mengembalikan batasnya adalah juga mengacu pada data rincik peta bidang yang terdapat dalam buku induk tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

Bahwa saksi menjelaskan Pengembalian batas batas tersebut adalah adanya permintaan dari PT Luminary (TERGUGAT-II), dengan Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan milik TERGUGAT-I; sehingga secara interen dapat terselesaikan dengan baik, dan dari hasil pengukuran dan Pengembalian batas, didapatkan pecahan pecahan Sertifikat bertanda Bukti T-I.6A; Bukti T-I.7A, dan T-I.8A; yang kini diklaim oleh Penggugat di Sita serta dikabulkan sebagai Hak PENGUGAT Oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar secara salah sasaran.

Bahwa perlu dikemukakan disini bahwa **TERGUGAT-III (KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG)** dalam jawabannya didepan persidangan dan dalam jawaban tertulisnya secara berulang kali menjelaskan Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, ***bahwa Tanah Tanah SHGB No. 718/Pecatu; SHGB No. 693/Pecatu; SHGB No. 690/Pecatu adalah milik PT Bali Pecatu Graha (PEMBANDING). Jadi sama sekali tidak ada kaitannya dengan Klaim TERBANDING yang dikabulkan Oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut.***

10. Bahwa sebegitu terang benderangnya **FAKTA** yang didukung oleh **BUKTI BUKTI**, bahwa **Penggugat TERBANDING** tidak benar berprestasi, **CURANG**, dan **MEMANIPULASI OBYEK SENGKETA**, namun atas kepentingan apa kira kira Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang ketuanya **"ACHMAD PETEN SILI, SH.MH"**; secara **NEKAT** telah mengabulkan Gugatan **PenggugatTERBANDING** tersebut.

Berdasarkan atas alasan alasan tersebut di atas, mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, berkenan menyatakan ;

- *Menerima Permohonan Banding dari Tergugat-I PEMBANDING,*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 19 September 2016; No.207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tersebut; dan ;

Dengan Mengadili Sendiri ;

Memutuskan ;

1. Menolak Gugatan **Penggugat TERBANDING** untuk seluruhnya,
2. Menghukum Kepada **Penggugat TERBANDING** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

Tergugat-I PEMBANDING, Mohon Putusan lain yang seadil adilnya.

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) nomor : 207 / Pdt. G / 2016 / PN.Dps. tanggal 19 September 2016, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, telah memberi kesempatan kepada pihakPembanding pada tanggal 25 Oktober 2016, kepada Terbanding pada tanggal 27 Oktober 2016, kepada Turut Terbanding I dan II pada tanggal 2 Nopember 2016 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekompensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : 207 / Pdt. G / 2016 / PN. Dps, tanggal 19 September 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekompensi dan juga adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori banding yang diajukan Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi, bukti - bukti surat serta saksi saksi dari para pihak yang berperkara, maka Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkannya sebagaimana berikut ini :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat mengenai Eksepsi pihak Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Konpensasi / Penggugat dalam Rekonpensasi dan Eksepsi pihak Turut Terbanding II / semula sebagai Tergugat III dalam Konpensasi, telah dipertimbangkan dengan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama, untuk itu pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tentang eksepsi-eksepsi tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding, namun demikian Pengadilan Tingkat Banding akan menambahkan pertimbangan hukum pada angka 1 (satu), khususnya eksepsi tentang gugatan kabur (abscur libel) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pihak Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Konpensasi / Penggugat dalam Rekonpensasi dalam perkara a quo memang benar tidak masuk sebagai pihak dalam surat kuasa nomor 790 tanggal 7 Juni 2000 dan dalam perjanjian / kesepakatan kerja sama tanggal 7 Juni 2000, akan tetapi pihak Turut Terbanding I / Tergugat II terdapat hubungan hukum dalam perkara a quo, karena didalilkan telah ikut menguasai tanah sengketa berupa tanah sertifikat HGB nomor: 690/ Pecatu Tahun 2008, tanah Sertipikat HGB nomor: 693/ Pecatu Tahun 2008 dan tanah Sertipikat HGB nomor: 718/ Pecatu Tahun 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas, maka pertimbangan hukum mengenai eksepsi-eksepsi dari Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat dipertahankan dan selanjutnya dikuatkan ;

Halaman 45 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama mengenai pokok perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat, karena Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dan tidak tepat dalam pertimbangannya, sehingga konklusi dalam putusan menjadi tidak tepat pula;

Menimbang, bahwa memperhatikan memori banding pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi tertanggal 7 Nopember 2016, pada pokoknya sesuai dalam uraian jawaban gugatan, sedangkan kontra memori banding pihak Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi yang pada pokoknya sependapat dan menyetujui putusan Pengadilan Negeri Denpasar register nomor: 207 / Pdt. G / 2016 / PN.Dps. tanggal 19 September 2016;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat yang menjadi **pokok sengketa** dalam perkara a quo, pada garis besarnya sebagaimana diuraikan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama adalah sebagai berikut :

- Bahwa setelah Majelis Tingkat Banding membaca secara cermat dalil gugatan dalam register perkara nomor: 207 / Pdt. G / 2016 / PN.Dps., maka gugatan a quo adalah mengenai gugatan wanprestasi yang diajukan oleh pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi kepada PT. BALI PECATU GRAHA, yaitu Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi dan PT. Luminary Wira Bhakti, sebagai pihak Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi, serta pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan dalam perkara a quo didasarkan pada gugatan wanprestasi, sehubungan adanya Surat Kuasa substitusi Nomor 790 Tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10) dan Surat Perjanjian / Kesepakatan Kerjasama Nomor 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10 .A) ;
- Bahwa adapun pokok perjanjian antara Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi dengan Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam kompensi / Tergugat dalam rekonpensi diatas sebagaimana didalilkan dalam gugatan adalah berkaitan dengan sebidang tanah negara seluas 16.000 M2 yang terletak didepan Lot Westin (Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi) yang telah digarap secara turun temurun oleh I Wayan Rana, dkk., dimana kemudian Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi menugaskan kepada Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengurus tanah negara tersebut untuk bisa menjadi tanah hak milik Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi dan apabila berhasil, maka tanah tersebut akan dibagi 2 (dua) ;
- Bahwa selanjutnya setelah pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi berhasil melakukan tugas sebagaimana tertuang dalam surat kuasa dan surat perjanjian yang disepakati (vide bukti P-10 dan P-10 A), ternyata pihak Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi lalai memenuhi isi kesepakatan dengan pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi mengenai pembagian tanah sengketa untuk

Halaman 47 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibagi menjadi dua bagian, sehingga karenanya hal tersebut merupakan suatu perbuatan wanprestasi, yang telah menyebabkan kerugian bagi pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan tersebut, pihak Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi telah membantahnya dengan mengemukakan pula dalil-dalil bantahan sebagai berikut :

- Bahwa pihak Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi sebagai sebuah Perseroan yang berbadan hukum tidak pernah memberi kuasa ataupun mengadakan perjanjian kerjasama dengan pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi (vide jawaban Pembanding / Tergugat I point 1);
- Bahwa yang sesungguhnya yang terjadi adalah kesepakatan kerjasama antara pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi dengan seorang juru kuasa (divisi hukum) dari tergugat I, yakni untuk meneruskan pekerjaan “permohonan hak” (pensertifikatan) atas tanah negara tersebut adalah bersifat pribadi, oleh karena surat kuasa yang terbit pertama kali dari direkturutama PT Bali Pecatu Graha (tergugat I) bertanggal 12 Agustus 1997 (pemberi kuasa) dengan divisi hukum (Nyoman Sukandia) adalah bersifat terbatas, yakni permohonan atas tanah negara “ansich” yakni seluas 1500m² ;
- Bahwa dengan telah beralihnya hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi

Halaman 48 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Penggugat dalam Rekonpensi), maka pihak Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Konpensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi merasa tidak lagi memiliki hak prioritas untuk memohonkan tanah tersebut ;

- Bahwa walaupun pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi telah menerima pelimpahan kuasa (substitusi) dari divisi hukum tergugat I, namun nyatanya tidak pernah terlihat adanya bukti bukti aktifitas bagi Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi yang menunjukkan adanya kegiatan formil dalam rangka permohonan hak tersebut, misalnya adanya bukti penanda-tanganan blanko-blanko yang berupa daftar isian yang seyogyanyadan secara formal disiapkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa adapun permohonan hak tersebut dilakukan semestinya pula adalah untuk kepentingan pihak Pembanding / semula sebagai Tergugat I dalam Konpensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi, namun ternyata permohonan permohonan tersebut dilakukan untuk kepentingan pihak lain, yaitu I Rana dan juga untuk kepentingan pihak Laba Pura ;
- Bahwa Mengenai tanah obyek yang digugat sebagaimana tanah Sertifikat HGB yang diklaim sebagai keberhasilan Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi atas Kuasa Substitusi tersebut, patutlah ditolak oleh karena obyek tersebut yakni sebagaimana disebut dalam ***petitium gugatan angka 4, 5, 6, dan 7 halaman 18 Surat Gugatan Penggugat***, adalah tidak ada hubungannya sama sekali dengan obyek permohonan Tanah Negara, oleh karena tanah tanah tersebut adalah identitasnya jelas, dan berasal dari Hak Milik Adat dan Ex Tanah Laba Pura yang telah dibebaskan,

Halaman 49 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bukan tanah timbul), serta yang letaknya di darat (di atas) lagi pula asal usul (kronologi riwayat pembebasannya) jelas pula yakni sebagaimana terperinci sebagai berikut :

Bahwa pada lokasi ini, yakni sekitar tahun 1996, pihak Pemanding /Tergugat-I (PT Bali Pecatu Graha) pada mulanya telah membebaskan beberapa bidang tanah dan dari pembebasan - pembebasan tersebut telah pula terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Induk yakni SHGB No. 60 Luas 319.300, berasal dari Tanah Duwe Pura No. 73; dan SHGB No. 73 luas 15.650 M2 ex tanah milik I Nidji, terakhir, SHGB No. 59 luas 40. 150 ex Duwe Pura No. 73.;

- Selanjutnya sekitar tahun 1997 sebahagian dari tanah tanah SHGB tersebut diatas, dijual kepada PT Luminary Wira Bhakti (Turut Terbanding /Tergugat-II) seluas 6,3 Ha. Yakni dengan perincian sebagai berikut :

- Seluas 58.480 M2 berasal dari pemecahan sertipikat induk No. 60 dan terbit dengan SHGB No. 71 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti, seluas 58.480 M2; (Turut Terbanding /Tergugat-II).;
- Seluas 4.360 M2 berasal dari pemecahan sertipikat induk No. 73 dan terbit dengan SHGB No. 78 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti seluas 4.360 M2 (Turut Terbanding /Tergugat-II).
- Seluas 260 M2 berasal dari pemecahan sertipikat induk No.59 dan terbit dengan SHGB No. 76 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti seluas 260 M2; (Turut Terbanding /Tergugat-II).

- Bahwa beberapa tahun pasca pemecahan tersebut, yakni pada tahun 2008, terhadap bidang tanah tersebut diatas terjadi lagi pemecahan, dan pemecahan mana dilakukan dikarenakan adanya peralihan hak lagi atas

Halaman 50 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebahagian luas tanah tersebut diatas, yakni antara PT Bali Pecatu Graha (Pembanding /Tergugat-I) dengan PT. New Kuta Golf Ocean View (PT NKGGOV);

Sehingga atas permohonan Pecah untuk diri sendiri tersebut, telah melahirkan lagi pecahan Sertifikat Sertifikat SHGB No. 718 seluas 6.981; SHGBNo. 693 seluas 3.425 M2 dan SHGB No. 690 seluas 2.371 M2; total luas seluruhnya adalah 12. 777 M2 yang kesemuanya atas nama PT Bali Pecatu Graha (Pembanding /Tergugat-I) :

- Bahwa dalam kesempatan ini, sekali lagi dijelaskan bahwa Sertifikat Sertifikat HGB atas nama Pembanding / Tergugat-I tersebut terbit dikarenakan adanya permohonan Pemecahan yang diajukan oleh Tergugat-I yakni pada tahun 2008, sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah kepada PT New Kuta Golf and Ocean View (PT NKGGOV), **"atau tegasnya bukanlah merupakan urusan dan prakarsa pihak Penggugat"**.
- Bahwa adapun yang melatar belakangi adanya Permohonan pemecahan ini adalah dikarenakan sebahagian posisi tanah ini berada dalam penguasaan atau Pagar yang secara tidak sengaja dibangun oleh Turut Terbanding / Tergugat-II, dan diharapkan dengan permohonan pemecahan ini maka proses peralihan balik nama dari Pembanding / Tergugat-I kepada PT NKGGOV tidak terhambat, oleh karena lokasi tanah yang ditransaksikan adalah berada pada satu Sertifikat Induk yang sama dengan lokasi tanah yang dikuasai oleh Turut Terbanding / Tergugat-II dimaksud;
- Bahwa Perlu juga dikemukakan disini, bahwa untuk menyelesaikan adanya tumpang tindih atas - tanah tanah tersebut diatas, maka secara internal dan berkat adanya saling pengertian antara Pembanding

Halaman 51 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/Terugat-I dengan Turut Terbanding / Tergugat-II, maka telah sepakat untuk melakukan pengukuran ulang, sehingga dapat dilakukan pengembalian batas batas, yakni dengan dibantu oleh Turut Terbanding II / Tergugat-III, maka dilakukan pula pemindahan pagar yang dibangun Turut Terbanding I / Tergugat-II tersebut, sehingga kini telah sesuai dengan batas batas sertifikat yang benar dan pasti ;

- Bahwa berdasarkan pada uraian dan kronologi tersebut di atas, maka dengan jelas membuktikan bahwa terbitnya sertifikat atas bidang bidang tanah tersebut diatas, adalah sepenuhnya merupakan urusan interen Pemanding/ Tergugat-I yakni dari membebaskan sendiri, menggabungkan sendiri, memecahnya sendiri, karenanya bukan atas prestasi dari Terbanding / Penggugat, yakni sebagaimana yang diakui oleh Terbanding / Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, adalah tidak benar dan tidak berdasar fakta hukum ;

- Bahwa disamping itu perlu pula dikemukakan disini bahwa *pecahan Sertifikat tanah SHGB No. 718 seluas 6.981; SHGB No. 693 seluas 3.425 M2 dan SHGB No. 690 seluas 2.371 M2; yang total luas seluruhnya 12. 777 M2 tersebut diatas, disamping memiliki kronologi serta asal usul yang jelas, tetapi pula berada pada letak yang jelas pula yakni berada pada tempat tinggi dan datar ;*

- Bahwa Hal itu sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa obyek tanah ini bukan klaim prestasi Terbanding / Penggugat, karena sama sekali tidak ada kaitannya dengan obyek perjanjian dan kuasa substitusi yang sudah tidak berjalan tersebut, yakni obyek Tanah Negara/tanah timbul seluas 1300 M2 yang letaknya di bawah tebing jurang, dan tepatnya terletak pada lidah gelombang laut yang kadang

Halaman 52 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kadang nampak dan terkadang tiada terutama pada musim dan saat air laut lagi pasang;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalilnya pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpenksi mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-50 serta mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu:

1. Saksi I MADE SUBENA
2. Saksi ANAK AGUNG MADE WIYASA
3. Saksi I WAYAN SUMBANG
4. Ahli Dr. ASLAN NOOR, SH.MH.SP.I ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpenksi telah mengajukan bukti surat bertanda TI-I s/d T-I.8 B dan 4 (empat) orang saksi, yaitu: 1. Saksi I WAYAN BUDIASA 2. Saksi I MADE SUMARTA, 3 Ahli Dr.I KETUT WESTRA, SH.MH. 4. Saksi I MADE SUYASTIKA ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya pihak Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpenksi telah mengajukan bukti surat bertanda T-2.1 s/d T-2.10 ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya pihak Turut Terbanding II / semula sebagai Tergugat III dalam Kompensi mengajukan bukti tertulis bertanda T-III.1 s/d T-III.8 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpenksi dengan dalil yang didukung bukti-buktinya dan saksi- saksi dapat membuktikan dalil gugatannya ? ataukah sebaliknya pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpenksi dengan didukung bukti-buktinya dan saksi-saksi dapat membuktikan dalil bantahannya ? Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa dalil gugatan dalam perkara a quo adalah mengenai gugatan wanprestasi, untuk itu secara hukum harus ada perjanjian yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu, yang berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya (vide pasal 1338 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa Perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1338 KUHPerdara adalah diawali adanya hubungan hukum antara PT. BALI PECATU GRAHA , yaitu Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi dengan Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam R, yang mula - mula didasarkan pada surat kuasa /surat tugas tanggal 2 Mei 1996 dari HUTOMO MANDALA PUTRA selaku direktur utama PT. BALI PECATU GRAHA yang menugaskan kepada NYOMAN SUKANDIA, SH. selaku divisi hukum pada PT. BALI PECATU GRAHA serta adanya surat kuasa khusus tanggal 12 Agustus 1997 dari pihak PT.BALI PECATU GRAHA , dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama sdr MADE G. PUTRAWAN (sebagai pihak pemberi kuasa) kepada penerima kuasa NYOMAN SUKANDIA, SH. dalam kapasitasnya sebagai Divisi Hukum PT.BALI PECATU GRAHA , yaitu Khusus,"untuk mengurus permohonan penegasan hak atas tanah negara dikawasan ijin lokasi PT. BALI PECATU GRAHA seluas lebih kurang 1,50 hektar atau untuk dan atas nama pemberi kuasa dalam hubungan dengan instansi yang berwenang," (vide bukti T-I . 2 dan T-I. 3 = P-9);

Menimbang, bahwa dengan berbekal surat kuasa diatas, divisi hukum PT. BALI PECATU GRAHA, yaitu sdr. I NYOMAN SUKANDIA, SH membuat surat kuasa substitusi kepada Penasehat Hukum HARMANI IDRIS HASIBUAN, SH. , yaitu Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi sesuai uraian surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10) dan setelah itu mereka berdua dengan tanpa sepengetahuan dan seizin direktur utama PT. BALI PECATU GRAHA membuat perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10.A);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam surat kuasa substitusi No. 790 tanggal 7 Juni 2000 dibuat dihadapan Pejabat Notaris (bukti P-10), selanjutnya dalam surat kuasa substitusi tersebut dinyatakan, " **husus untuk mengurus permohonan penerbitan sertifikat atas tanah seluas 13.000 m2 yang merupakan tanah telajakan Pura Dalem Balangan;**

Menimbang, bahwa membandingkan surat kuasa (bukti T-I . 2 dan T-I . 3 = P-9) dengan surat kuasa substitusi (vide bukti P-10) terdapat perbedaan atau tepatnya tidak bersesuaian, pada hal seharusnya sama dan sejalan, yaitu bukti T-I . 2 dan T-I . 3 = P-9 untuk mengurus permohonan penegasan hak atas **tanah negara** dikawasan ijin lokasi PT. BALI PECATU GRAHA **seluas lebih kurang 1,50 hektar**, sedangkan pada surat kuasa substitusi bukti bertanda P-10 khusus untuk mengurus **permohonan penerbitan sertifikat** atas tanah **seluas 13.000 m2** yang merupakan **tanah telajakan Pura Dalem Balangan;**

Menimbang, bahwa terlepas adanya perbedaan status, tempat dan luas tanah sebagaimana uraian diatas, maka mengenai lokasi tanah yang dimaksudkan dalam surat kuasa tersebut juga tidak jelas, sebab uraian mengenai tanah negara dan tanah telajakan Pura Dalem Balangan sebagaimana disebutkan dalam surat kuasa dan surat kuasa substitusi, tidak diperinci tempat lokasi dan batas – batasnya tanah dimaksud, apalagi luas tanahnya juga berbeda, yang satu tanah seluas lebih kurang 1,50 hektar , dan yang lainnya luas tanah 13.000 M2 ;

Menimbang, bahwa demikian pula menurut perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10.A) pada pasal 1 (satu) dinyatakan pengurusan untuk mengsertifikatkan tanah seluas 13.000 m2 sepakat untuk dihentikan, karena Pemanding / Tergugat I selaku pemberi tugas dalam surat kuasa dan penerima surat kuasa substitusi, yaitu Terbanding / Penggugat telah sama – sama menyadari bahwa tanah telajakan Pura Dalem Balangan seluas 13.000 m2 adalah hak milik Pengemong Pura Dalem Balangan, jadi

Halaman 55 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat tanah tersebut dinyatakan harus dimohonkan menjadi atas nama Pengemong Pura Dalem Balangan;

Menimbang, bahwa dengan adanya tindakan pengurusan sertifikat hak milik tanah atas nama Pembanding / semula Tergugat I dalam konpensi / Turut Tergugat dalam rekonsensidisepakati untuk dihentikan, karena tanah seluas 13.000 m²disepakati bersama adalah sebagai hak milik Pengemong Pura Dalem Balangan, sehingga tanah sengketa harus bersertifikat menjadi atas nama Pengemong Pura Dalem Balangan, maka surat kuasa substitusi tersebut secara faktual telah berakhir dan menjadi tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai lagi, dan apa yang diuraikan dalam surat kuasa substitusi (vide bukti P-10), dan disamping itu juga yang menjadi materi sesuai yang dinyatakan dalam surat kuasa sudah tidak mungkin lagi untuk dilaksanakan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut apabila membaca dengan cermat dan meneliti surat kuasa substitusi No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10) dihubungkan dengan perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10.A), maka tampak sekali terdapat kontradiksi dan tidak sejalan serta bertentangan satu sama lain, yaitu dalam surat kuasa substitusi bukti P-10 pihakPembanding / semula Tergugat I dalam konpensi / Turut Tergugat dalam rekonsensi, yang dalam hal ini diwakili **divisi hukum sdr I NYOMAN SUKANDIA, SH.telah memberi tugas kepada Kuasa Hukum sdr. HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH.** Yaitu pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah telajakan Pura Dalem Balangan seluas 13.000 m², sedangkan dalam perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10.A), justru pihak HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH. Yaitu pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi**selaku pihak pertama, yang memberi tugas kepada pihak kedua sdr I NYOMAN**

Halaman 56 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUKANDIA, SH. Untuk mengurus penerbitan sertifikat hak milik seluas 13.000 m2, sebagaimana uraian pada perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798 / 2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10.A), selanjutnya dalam pasal 1 (satu) sebagai pihak kedua, sdr I NYOMAN SUKANDIA, SH selaku divisi hukum PT. BALI PECATU GRAHA, yaitu dalam perkara a quo sebagai pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi, menerangkan sebagai berikut : "**Pihak Kedua menerangkan terlebih dahulu bahwa telah mengerjakan proses penerbitan sertifikat atas tanah seluas 1300 m2 merupakan telajakan tanah Pura Dalem Balangan yang ada dalam wilayah Desa Jimbaran dibuktikan dengan telah berhasilnya pihak kedua menerbitkan kartu kuning DI nomor 302/1997 nomor 6201 dan DI 305 /1997 Nomor 7765 dimana pihak pertama (Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi) menerima dengan baik pernyataan pihak Pihak Kedua dan untuk itu Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat kartu kuning tersebut diatas akan dibatalkan disebabkan pihak kedua telah menyadari bahwa pemilik tanah yang sah dari tanah tersebut diatas adalah Pengemong Pura Dalem Balangan, sehingga sebagai alas hak yang sah untuk penerbitan sertifikat adalah harus ada nama Pengemong Pura Dalem Balangan ;**"

Menimbang, bahwa dalam perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10.A), bukti telah di waarmeking dihadapan Pejabat Notaris AMIR SYARIFUDDIN di Denpasar, maka sebagai Pihak Pertama adalah HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH. yaitu pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi, sedangkan sebagai Pihak Kedua adalah sdr. I NYOMAN SUKANDIA, SH. , yaitupihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi;

Halaman 57 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai bukti perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (vide bukti P-10.A) pada pasal 2 (dua) telah diperjanjikan sebagai berikut, “ **Pihak Pertama (sdr.HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH.) dengan adanya kesepakatan seperti dalam pasal 1 (satu) diatas, maka dengan ini Pihak Pertama akan mengganti kerugian atas semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua (sdr. I NYOMAN SUKANDIA, SH.) untuk pengurusan surat-surat seperti tersebut diatas kepada Pihak Kedua yang mana Pihak Kedua juga berjanji akan membantu Pihak Pertama dalam menyelesaikan proses penerbitan sertifikatnya, maka untuk ini Pihak Pertama juga mengikatkan diri untuk berjanji bahwa atas bantuan dan jasa Pihak Kedua, Pihak Pertama (sdr.HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH.) akan memberikan imbalan atas jasa kepada Pihak Kedua(sdr. I NYOMAN SUKANDIA, SH.) sebesar 50% dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m² tersebut diatas setelah dikurangi nantinya dengan biaya-biaya pengurusan sertifikat dan biaya operasional lainnya;”.**

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pasal 3 perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (vide bukti P-10.A) dinyatakan sebagai berikut, “ **Pihak Kedua menerima dengan baik janji yang telah dinyatakan oleh Pihak Pertama dimana Pihak Kedua untuk kelancaran proses penerbitan sertifikat tanah tersebut diatas akan memberikan kepada Pihak Pertama surat kuasa yang tanggalnya sama dengan surat kesepakatan ini yang mana surat kuasa ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat kesepakatan kerja sama ini ;”**

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-10.A berupa perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang bekerja untuk mengurus proses terbitnya sertifikat hak milik atas tanah seluas 1300 m², tanah telajakan Pura Dalem



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balangan yang ada dalam wilayah Desa Jimbaran adalah pihak kedua sdr. I NYOMAN SUKANDIA, SH selaku divisi hukum PT. BALI PECATU GRAHA (pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi), dan kemudian atas prestasi pihak divisi hukum PT. BALI PECATU GRAHA, yaitu I NYOMAN SUKANDIA, SH dalam mengurus terbitnya sertifikat hak milik seluas 1300 m2 menjadi atas nama Pengempon Pura Dalem Balangan, maka pihak pertama HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH. yaitu pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi, berjanji akan memberikan imbalan jasa 50 % dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m2;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka sesuai bukti P-10.A berupa perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 pada pasal 1 , 2 dan 3 , maka dalam perkara a quo yang mempunyai, **PRESTASI** mengurus terbitnya sertifikat hak milik tanah seluas 1300 m2 atas nama Pengempon Pura Dalem Balangan adalah justru divisi hukum PT. BALI PECATU GRAHA, sebagai pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi, sedangkan pihak HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH., yaitu pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi yang justru **TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI**, karena sebagai pihak yang berjanji akan memberikan bagian 50 % dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m2 , dan kemudian kenyataannya belum memberikan bagian 50 % dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m2 kepada pihak divisi hukum PT. BALI PECATU GRAHA, sebagai pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan wanprestasi adalah disandarkan pada surat kuasa substitusi No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10), perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000

Halaman 59 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bukti P-10.A), dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, ternyata saling kontradiksi dan bertentangan, dan bahkan ternyata terbukti justru pihak Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi yang terbukti melakukan wanprestasi karena justru mempunyai kewajiban memberikan kepada divisi hukum PT.Bali Pecatu Graha, yaitu pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi sebesar 50 % dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m2, dan ternyata janji tersebut sampai sekarang belum dipenuhi, maka dengan demikian seluruh bukti - bukti pendukung pihak Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil bantahan gugatan dari pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi / Turut Tergugat dalam Rekonpensi dengan didukung bukti T-I s/d T-I.8 B dan 4 (empat) orang saksi, yaitu: 1. Saksi I WAYAN BUDIASA 2. Saksi I MADE SUMARTA, 3 Ahli Dr.I KETUT WESTRA, SH.MH. 4. Saksi I MADE SUYASTIKA, dan juga dalil bantahan pihak Turut Terbanding / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi dan dalil bantahan Turut Terbanding / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi dipertimbangkan sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti - bukti surat kuasa bukti T-I . 2 dan T-I. 3 = P-9 dihubungkan dengan bukti Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi terutama bukti surat kuasa substitusi (bukti P-10) dan surat perjanjian / kesepakatan kerja sama (bukti P10 A) terdapat perbedaan mengenai obyek tanahnya, pada bukti T-I . 2 dan T-I. 3 = P-9 adalah mengenai tanah negara seluas 1,50 m2, sedangkan pada surat kuasa substitusi untuk mengurus sertifikat tanah seluas 13.000 m2 terhadap tanah Telajakan Pura Dalem Balangan, selanjutnya apabila dihubungkan dengan perjanjian / kesepakatan kerja sama (bukti P10 A) justru disepakati oleh pihak pihak bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 13.000 m² adalah hak milik Pengempon Pura Dalem Balangan, sehingga pengurusan sertifikat terhadap tanah tersebut sepatat dihentikan, dan dengan telah sepatat pengurusan penerbitan sertifikat sesuai surat kuasa substitusi dihentikan (P-10 Yunto P-10 A)), maka surat kuasa tersebut menjadi berakhir, dan tidak mungkin lagi dijalankan, sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil bantahan gugatan mengenai obyek sengketa yang didalilkan pihak Terbanding / Penggugat dalam Konpensasi adalah berupa:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m².
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 dengan luas 3.425 m².
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 dengan luas 6.981 m², dengan total luas keseluruhan **12.777 m²**.

yang dinyatakan berasal dari tanah seluas 13.000 m² sebagai prestasi pihak Terbanding / Penggugat dalam Konpensasi dalam mengurus terbitnya sertifikat tanah tersebut, kemudian dalam petitumnya menuntut 50 % dari hasil penjualan tanah dimaksud, ternyata sebagaimana telah dipertimbangkan diatas tidak dapat dibuktikan, karena telah terbantahkan oleh buktinya sendiri (bukti P-10 dan P-10 A), karena justru pihak Terbanding / semula Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi yang melakukan wanprestasi, yaitu belum melakukan kewajiban membayar kepada divisi hukum PT. BALI PECATU GRAHA sebagai pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Konpensasi / Turut Tergugat dalam Rekonpensasi sebesar 50 % dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m² sebagaimana ketentuan surat kuasa substitusi No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda P-10) dan perjanjian / kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti bertanda P-10.A);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil bantahan Pembanding / semula Tergugat dalam Kompensi, bahwa tanah obyek sengketa tidak ada hubungannya dengan tanah seluas 13.000 m² dalam surat kuasa substitusi No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10), dan ternyata bukti- bukti pihak Terbanding / Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekompensi tidak dapat melemahkan dalil bantahan pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi yang didukung dengan bukti - buktinya, yaitu mengenai tanah obyek sengketa sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor: 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m². (vide bukti T-I.8A = T-III-2 = P-25) adalah atas nama PT. BALI PECATU GRAHA, kronologis asal tanah sebagai berikut : berasal dari pemisahan Hak Guna Bangunan (HGB) nomor: 75 luas 40.150 m², pemisahan dari HGB nomor 59 tahun 1979, sebelumnya berasal dari jual beli secara ciecie tanggal 30 April 2003 kepada PT. VISTA BELLA PRATAMA, kemudian jual beli ciecie tanggal 14 Juli 2003, tanah luas 39.890 m² kepada PT. BLACK WOODS GRUP LIMITED;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah obyek sengketa sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 dengan luas 3.425 m² (vide bukti T-I.7A = T-III-3 = P-24) berasal dari pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 77 luas tanah 11.290 m², berasal pemecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No 73 luas tanah 15.650 m² (sesuai bukti T-I.7B) pemecahan Hak Guna Bangunan tersebut terjadi karena adanya jual beli antara PT. BALI PECATU GRAHA dengan New Kuta Golf and Ocean View;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah obyek sengketa sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 dengan luas 6.981

Halaman 62 dari 72 Putusan No. 193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m²(vide bukti T-I.6A = T-III.1 = P-23), pemecahan Hak Guna Bangunan No.72/Pecau luas 260.802 m² (vide bukti T-III.6) merupakan tanah sisa Hak Guna Bangunan nomor : 60/Desa Pecatu luas 319.300 m² ;

Menimbang, bahwa demikian pula dalil bantahan Turut Terbanding / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat dilemahkan oleh bukti - bukti surat dan saksi dari pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi, sehingga telah diperoleh fakta hukum, bahwa tanah yang dikuasainya tidak ada hubungannya dengan tanah obyek sengketa, yaitu Turut Terbanding / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi menguasai tanah seluas 63.100 m² dikawasan Pecatu Indah Resort yang dikelola oleh PT. BALI PECATU GRAHA, yaitu Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi, dengan cara membeli 3 (tiga) bidang tanah kepada Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi, sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli No. 4/Kuta/1998 tanggal 21 Januari 1998 (vide bukti T-2.1), yang kemudian diterbitkan SHGB No. 071/Pecatu pada tanggal 26 Pebruari 1998, seluas 58.480m² (T-2.2), berasal dari SHGB induk No. 60/Pecatu milik Tergugat I / Pembanding;
- b. Akta Jual Beli No. 5/Kuta/1998 tanggal 21 Januari 1998 (vide bukti T-2.3), yang kemudian diterbitkan SHGB No. 076/Pecatu pada tanggal 26 Pebruari 1998, seluas 4.360m² (T-2.4), berasal dari pemecahan SHGB induk No. 73/Pecatu milik Tergugat I / Pembanding; dan
- c. Akta Jual Beli No. 13/Kuta/1998 tanggal 25 Pebruari 1998 (T-2.5), yang kemudian diterbitkan SHGB No. 078/Pecatu pada tanggal 26 Pebruari 1998, seluas 260m² (T-2.6), berasal dari pemecahan SHGB induk No. 59/Pecatu milik Tergugat I / Pembanding;

Halaman 63 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai uraian diatas Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi dengan dalil bantahannya yang didukung bukti -buktinya ternyata menguasai tanah berada diluar tanah sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan diatas Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Pihak Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi dan Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi serta pihak Turut Terbanding II / semula sebagai Tergugat III lebih berhasil membuktikan dalil bantahannya, sedangkan pihak Terbanding /semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga karenanya gugatan a quo harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pengadilan Tingkat Pertama telah menetapkan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa, dengan penetapannya nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 02 Agustus 2016, yaitu terhadap tanah obyek sengketa:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m², yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan penetapan sita jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 02 Agustus 2016 telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar, sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2016 dan Berita Acara Sita Jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2016, selanjutnya Berita Acara Sita jaminan tersebut turunannya diserahkan kepada Kepala Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung agar diketahui kalayak /masyarakat, juga berita acara sita jamiinan tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung agar didaftarkan dalam buku register yang diperuntukkan untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya dan gugatan harus

Halaman 65 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan ditolak, maka mengenai Penetapan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang sita jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 02 Agustus 2016, menjadi tidak relevan lagi dan tidak beralasan hukum untuk dipertahankan, sehingga penetapan Sita Jaminan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 02 Agustus 2016 dan telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar, sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2016 dan Berita Acara Sita Jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2016, harus dinyatakan tidak sah dan diangkat/dicabut dan kemudian memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung untuk mencoret / mengangkat dari daftar buku register yang diperuntukkan untuk itu tentang sita jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 02 Agustus 2016 beserta Berita Acara Sita Jaminan hari Kamis tanggal 11 Agustus 2016 dan hari Kamis tanggal 18 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 19 September 2016 mengenai pokok perkara harus dibatalkan dan Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensasi / Tergugat dalam Rekonpensasi di Peradilan banding berada dipihak yang dikalahkan, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam peradilan Tingkat Pertama, maupun Peradilan Tingkat Banding, dan biaya perkara dalam tingkat peradilan banding sebagaimana dalam amar putusan ;

Halaman 66 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM GUGAT REKONPENS:

Menimbang, bahwa untuk uraian Fondamentum petendi gugatan Rekonsensi, Pengadilan Tingkat Banding cukup mengambil alih jawaban pertama terhadap gugatan, dari Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi tertanggal 31 Mei 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab jinawab sebagaimanauduknya perkara dalam gugat Konpensi ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat Rekonsensi / Tergugat II dalam Konpensi / Turut Terbanding I dan pihak Tergugat Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensi / Terbanding , telah mengajukan bukti pendukung sebagaimana dalamuduknya perkara dalam Konpensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi merasa sangat dirugikan karena tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensi yang mengajukan gugatan yang sangat tidak jelas dan tanpa dasar hukum, yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Seharusnya intitusi Pengadilan merupakan tempat untuk mencari keadilan, akan tetapi digunakan oleh Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi secara sewenang-wenang dengan melakukan gugatan tanpa dasar hukum kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi, yaitu pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensi tersebut, maka Penggugat Rekonsensi/ Tergugat II dalam Konpensi meminta ganti kerugian berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 500.000.000,-
- Kerugian imateriil -----Rp. 10.000.000.000,-
- _____ +
- Total kerugian -----Rp. 10.500.000.000,-

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding membaca dan meneliti materi gugatan Rekonpensi, ternyata jumlah kerugian materiil dan imateriil tersebut tidak dirinci secara jelas apa saja bentuk-bentuk kerugiannya, dan disamping itu juga tidak ada bukti pendukungnya, sehingga gugatan Rekonpensi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonpensi ini pada prinsipnya sebagai gabungan gugatan, maka dalam penentuan siapa yang dihukum untuk membayar biaya perkaranya mengikuti perkara pokok dalam gugat Konpensi, sehingga oleh karena dalam perkara Konpensi pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan dan dihukum untuk membayar biaya perkara, maka dalam gugat Rekonpensi pihak Tergugat Rekonpensi / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Terbanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat akan Peraturan Hukum dari peraturan perundangan - undangan yang berlaku, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Tergugat I dalam Kompensi ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 19 September 2016, yang dimohonkan banding tersebut, sepanjang mengenai pokok perkara ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- DALAM KOMPENSI :
- DALAM EKSEPSI :
- Menolak Eksepsi Turut Terbanding I / semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi dan Turut Terbanding II / semula sebagai Tergugat III dalam Kompensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tentang sita jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 02 Agustus 2016, terhadap tanah sengketa, dan telah dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar sesuai berita acara sita jaminan tanggal 11 Agustus 2016 dan tanggal 18 Agustus 2016 nomor:207/Pdt.G/2016/PN.Dps, atas obyek tanah sengketa sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 78 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 77 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 690 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 718 (BPG);

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu Surat Ukur No. 1919/thn 2008 luas 6.981 m², yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan sertifikat HGB No. 71 (LWB);

Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);

Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 72 (BPG);

Halaman 70 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak sah dan harus diangkat;

3. Memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung untuk mencoret / mengangkat dari daftar buku register yang diperuntukkan untuk itu tentang sita jaminan nomor: 207/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 02 Agustus 2016 beserta berita acara sita jaminan hari Kamis tanggal 11 Agustus 2016 dan hari Kamis tanggal 18 Agustus 2016 ;

DALAM GUGATAN REKONPENSİ:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / semula sebagai Tergugat II dalam Konpensi / Turut Terbanding I untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ dan DALAM REKONPENSİ :

- Menghukum pihak Terbanding / semula sebagai Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini baik dalam Peradilan Tingkat Pertama, maupun dalam Peradilan Tingkat Banding , dan mengenai biaya perkara dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000;- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari Selasa tanggal 07 Pebruari 2017 oleh Kami H. M U L Y A N I ,SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, TJOKORDA RAI SUAMBA, SH,MH.dan MADE NGURAH ADMAJA, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 193/Pen.Pdt/2016 /PT.DPS,tanggal 15 Desemeber 2016,putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Pebruari 2017 oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan IGEDE IRIANA,SH.,MH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Bali dengan tanpa dihadiri oleh para pihak tersebut diatas,

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TJOKORDA RAI SUAMBA,SH.,MH.

H. MULYANI,SH.,MH.

MADE NGURAH ATMADJA,SH.

Panitera Pengganti,

I GEDE IRIANA, SH.MH.

Perincian biaya-biaya :

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan. | <u>Rp. 139.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp.150.000,- |

(Seratus lima puluh ribu rupiah).-

Halaman 72 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.



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

Halaman 73 dari 72 Putusan No.193/PDT/2016/PT.DPS.

Disclaimer

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

Halaman 73