



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

No. 32/ Pdt.G/ 2017/ PN. Amp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

1. **I Putu Gede Sastrawan** , Jenis kelamin laki-laki, Umur ± 53 tahun, berkedudukan di Lingkungan Buni Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung - Bali, sebagai -----**Penggugat I**;
2. **I Made Setiawan**, jenis kelamin laki-laki, Umur 50 tahun, berkedudukan di Jalan Singosari, Lingkungan Buni Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung sebagai ---**Penggugat II**;
3. **I Nyoman Santiawan**, Janis kelamin laki-laki, Umur 47 tahun, berkedudukan di Jalan Singosari, Lingkungan Buni Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung – Bali, dalam hal ini nomor : 1 s/.d. No. 3 diatas memberikan kuasa kepada I Made Parwata, SH. FX Joniono Raharjo SH. dan I Gusti Putu Putra Yudhi Sanjaya, SH. sama-sama Advokat, beralamat di Jl. Kertha Petasikan I/7,Desa Sidakarya, Denpasar Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2017 sebagai ----- **Penggugat III**;

Lawan

1. **I Wayan Gita**, lahir di Nyuhtebel tanggal 31 Desember 1948, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tauman, Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, NIK 510703312480126, selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat I**;
2. **Enrico Andrean P. Tjendana**, Lahir Di Denpasar Tanggal 3 April 1987, beralamat di Jalan Cempaka Biru II Nomor 3 Denpasar, NIK 5171040304870002, selanjutnya disebut sebagai --- **Tergugat II**;  
**TERGUGAT I dan TERGUGAT II** secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERGUGAT** ;
3. **I Made Ariek Yuliantara** ahli waris dari almarhum **I Nyoman Oka**, umur kurang lebih 31 tahun, Berkedudukan Banjar Dinas Tauman, Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, dan **I Ketut Remika**, umur kurang lebih 54 tahun, Berkedudukan Banjar

#### 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

Dinas Tauman, Dese Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat I**;

- 4. Ida Bagus Mantara, S.H.** Notaris / PPAT di Kabupaten Karangasem beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 20 Amlapura, dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai Notaris di Kabupaten Karangasem, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
- PARA TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II** secara bersama-sama disebut sebagai ----- **PARA TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas-berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan mendengar keterangan para saksi yang diajukan dipersidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tanggal 14 Februari 2017 yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 14 Februari 2017 No. 32/Pdt.G/2017/PN.Amp telah mengemukakan hal hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2007, PARA PENGGUGAT membuat perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dari ayah PARA TURUT TERGUGAT I untuk jangka waktu 45 (empat puluh lima) tahun dan sewa menyewa tanah tersebut mulai berlaku terhitung sejak tanggal 03-01-2017 dan akan berakhir tanggal 02-01-2062, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono. S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung, adapun bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sebagai berikut:

Sebidang tanah seluas 7.200 M2 yang merupakan sebagian dari tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 88/Desa Nyuhtebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor: 251/1986, seluas 12.200

### 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, atas nama I Nengah Rambi terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem dengan batas-batas:

Utara : Sisa Tanah/Jalan Akses;  
Timur : Rama Candidasa Hotel;  
Selatan : Samudra Indonesia;  
Barat : Tanah Milik;

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa;

2. Bahwa uang sewa atas Tanah Sengketa sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) telah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT kepada PARA TURUT TERGUGAT I;
3. Bahwa sewa menyewa antara PARA PENGGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT I dilakukan dengan itikad baik dan berdasarkan dokumen yang sah serta telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga PARA PENGGUGAT yang beritikad baik dan sebagai penyewa yang beritikad baik, sudah semestinya hak PARA PENGGUGAT dihormati serta mendapat perlindungan hukum;
4. Bahwa pada tanggal 06-12-2016, TERGUGAT I menyewakan sebidang tanah yaitu tanah Hak Milik nomor 88/Desa Nyuhtebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambi terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, kepada TERGUGAT II, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 01 tanggal 06-12-2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H., Notaris di Karangasem, yang mana obyek sewa menyewa tanah tersebut termasuk juga didalamnya Tanah Sengketa yang hak sewanya ada pada PARA PENGGUGAT;
5. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebelumnya telah mengetahui bahwa sebagian dari tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah termasuk Tanah Sengketa yang mana hak sewanya ada pada PARA PENGGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam dalil-dalil gugatan diatas terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. Bahwa PARA PENGGUGAT sebagai pemegang hak sewa atas tanah sengketa sebelumnya telah menyampaikan kepada manajemen Nirwana Resort&SPA Candidasa Regency melalui



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tertanggal 13 Juli 2016 dan 28 Juli 2016 perihal berakhirnya masa sewa TERGUGAT II dan selanjutnya hak sewa ada pada PARA PENGGUGAT berdasarkan Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono. S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung,;

- b. Bahwa PARA TURUT TERGUGAT I sebagai pemilik tanah juga telah menyampaikan kepada Nirwana Resort & SPA Candidasa Regency tentang berakhirnya hak sewa TERGUGAT II dan telah diberitahukan juga bahwa hak sewa selanjutnya terhadap tanah sengketa ada pada PARA PENGGUGAT;
  - c. Bahwa dengan telah disampaikannya surat pemberitahuan baik dari PARA PENGGUGAT maupun dari PARA TURUT TERGUGAT I sebagaimana dimaksud pada poin huruf a dan b diatas yang juga telah diketahui oleh TERGUGAT II sebagai bagian dari pihak pemilik Nirwana Resort & SPA Candidasa Regency, maka tidak ada alasan dalam bentuk apapun yang dapat dijadikan pembenar bagi TERGUGAT II untuk menyatakan tidak tahu manahu mengenai hak sewa yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT terhadap tanah sengketa tersebut;
6. Bahwa sebuah perjanjian semestinya didasarkan pada itikad baik dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut, sedangkan dalam perkara a quo, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mempunyai itikad baik dan tidak sesuai sebagaimana kebiasaan berlaku, terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut bahwa sebelumnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengetahui dengan jelas perjanjian mereka sudah akan berakhir pada tanggal 2 Januari 2017 dan sebelumnya juga telah diberitahu bahwa hak sewa atas tanah sengketa tersebut telah beralih kepada PARA PENGGUGAT, namun kenyataannya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap membuat perjanjian sewa menyewa yang meliputi juga Tanah Sengketa, dan mengabaikan begitu saja hak sewa yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 01 tanggal 06-12-2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ida

#### 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

Bagus Mantara, S.H., Notaris di Karangasem, padahal seharusnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II menghormati hak sewa yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT tersebut dan sebelum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat perjanjian tersebut seharusnya juga menyelesaikan terlebih dahulu permasalahan yang ada terkait dengan obyek sewanya tersebut sampai adanya penyelesaian yang baik antara Para Pihak yang bersengketa;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka sangat jelas obyek Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II ternyata sebelumnya sudah diketahui berada dalam keadaan bermasalah, dan patut diduga TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memberi dan memasukan keterangan yang tidak benar dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 01 tanggal 06-12-2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H., Notaris di Karangasem, serta TERGUGAT I dan TERGUGAT II diduga juga telah membuat kesepakatan dan kemufakatan dengan tujuan yang tidak baik, dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, maka konsekuensi hukumnya adalah batal demi hukum;
8. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dimaksud pada angka 5 dan 6 diatas, merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada PARA PENGGUGAT, baik berupa kerugian materiil yaitu kerugian atas nilai sewa dan potensi nilai keuntungan yang akan diperoleh dalam menjalankan kegiatan usaha diatas tanah sengketa tersebut, maupun berupa kerugian immateriil yaitu kekecewaan dari PARA PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan kegiatan usaha diatas tanah sengketa tersebut, yang kalau dihitung dengan nilai uang, maka besarnya kerugian PARA PENGGUGAT tersebut dapat diperinci sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil
    - i. Uang sewa dan biaya notaris :Rp. 903.600.000,-
    - ii. Potensi keuntungan yang semestinya didapat dari pemanfaatan uang tersebut

#### 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

kurang lebih 12% pertahun :Rp. 1.084.320.000,-

Total :Rp. 1.987.920.000,-

b. Kerugian Immateriil sebesar :Rp. 2.000.000.000,-

9. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka sudah sepantasnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus yang jumlah seluruhnya sebesar Rp. 3.987.920.000,- (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut: ----

a. Kerugian Materiil

i. Uang sewa dan biaya notaris :Rp.  
903.600.000,-

ii. Potensi keuntungan yang semestinya  
didapat dari pemanfaatan uang tersebut

kurang lebih 12% pertahun :Rp. 1.084.320.000,-

Total :Rp. 1.987.920.000,-

b. Kerugian Immateriil sebesar :Rp. 2.000.000.000,-

10. Bahwa untuk menjamin PARA TERGUGAT dapat membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Amlapura agar meletakkan sita jaminan atas: sebidang tanah yaitu tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 88/Desa Nyuhtebebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor: 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambi terletak di Desa Nyuhtebebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem;

11. Bahwa untuk tidak menimbulkan kerugian lebih banyak atas itikad tidak baik PARA TERGUGAT yang tidak mau tunduk dan tidak mau melaksanakan putusan, maka PARA PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan pembayaran yang dihitung sejak 7 (tujuh) hari sesudah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-

12. Bahwa mengingat gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara ini berdasarkan bukti-bukti autentik yang keabsahannya tidak dapat

#### 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)



diragukan lagi, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, PARA PENGGUGAT mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lain (Uitvoerbaar bij Voorraad).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini PARA PENGGUGAT mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh dan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TURUT TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono. S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung;
3. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 88/Desa Nyuhtebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor: 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambi, terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem;-
4. Menyatakan sita jaminan atas sebidang tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 88/Desa Nyuhtebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor: 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambi, terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dimaksud pada dalil-dalil poin angka 5 dan 6 Posita Gugatan PARA PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara tunai kepada PARA PENGGUGAT uang ganti rugi sebesar sebagai berikut:

Kerugian Materiiil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang sewa dan biaya notaris	:Rp.
903.600.000,-	
Potensi keuntungan yang semestinya didapat dari pemanfaatan uang tersebut	
<u>kurang lebih 12% pertahun</u>	:Rp. 1.084.320.000,-
Sub Total	:Rp. 1.987.920.000,-
<u>Kerugian Immateriil sebesar</u>	:Rp. 2.000.000.000,-
Total	:Rp. 3.987.920.000,-

7. Menyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 01 tanggal 06-12-2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H., Notaris di Karangasem;
8. Menghukum PARA TERGUGAT membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada PARA PENGGUGAT secara tunai terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya atas obyek tanah sengketa untuk menyerahkan obyek tanah sengketa kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan baik;
10. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk menaati putusan atas perkara aquo;
11. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada banding, kasasi, perlawanan atau upaya hukum lainnya ;
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu pihak-pihak yang bersengketa telah hadir dipersidangan, Para Penggugat hadir Kuasanya tersebut yaitu I Gusti Putu Putra Yudhi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sanjaya, SH. dkk. Advokat yang berkantor di KANTOR ADVOKAT I MADE PARWATA,S.H. & F.X. JONIONO RAHARJO, S.H., Jalan Mertasari, nomor 196 Sidakarya, Denpasar 80224, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 JANUARI 2017' untuk Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat II hadir Kuasanya yaitu I Wayan Bagiarta, SH.MH. dan I Komang Darmayasa, SH.MH. Advokat, sama-sama berkantor di Sri Kresna Duta, Jln. A Yani No. 88 Galiran Karangasem-Bali, bertindak berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2017' sedang untuk Para Turut Tergugat I hadir kuasanya yaitu Ngakan Gde Padma, SH.dan Ngakan Alit Kwera,SH Advokat, berkantor di Jalan Manik No. 3 Gianyar Bali, bertindak berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengacu pada ketentuan pasal 154 R.Bg tentang perdamaian yang harus dilakukan sebelum pemeriksaan pokok perkara serta peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, majelis Hakim memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melakukan upaya perdamaian melalui system Mediasi, dengan menunjuk Hakim LIA PUJI ASTUTI , SH. sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan, berdasarkan laporan dari mediator, ternyata tidak ada kesepakatan / Perdamaian, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dimulai dengan pembacaan surat gugatan, yang isi dan maksudnya atas pertanyaan Majelis Hakim Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dali dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II juga telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 10 April 2017 yang mengemukakan hal hal sebagai berikut :

## I. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI )

- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil atau argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Para Penggugat sebagaimana tertulis dalam Gugatan Para Penggugat Tertanggal 14 Februari 2017, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dalam jawaban gugatn ini;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Para Penggugat point (1), Dimana Para Penggugat melakukan hubungan hukum Perjanjian sewa menyewa dengan Turut Tergugat I terkait tanah sengketa sebagaimana Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 adalah perbuatan yang Keliru dan salah, karena Obyek tanah sengketa seluas 7.200 M2 yang disewa oleh Para Penggugat itu adalah milik I Nengah Rambli (Alm) yang notabene ayah dari I Wayan Rambli (alm) orang tua angkat dari Tergugat I (keturunan/ahli waris I Nengah Rambli alm), *dimana pengangkatan Tergugat I telah dilakukan secara Hukum Adat Bali yaitu sekitar tahun 1954 dilaksanakan upacara "pemerascita/upacara pengangkatan anak "sentana" yang dipuput/dilaksanakan oleh Ida Pedanda Gde Ketut Datah (alm) dari Geria Kelotok, Desa Buda Keling, Kecamatan Bebandem, Kabupaten Karangasem. Pengangkatan anak sentana tersebut sudah pula disiarkan dalam sangkepan Karama Banjar Tauman dan dicatitkan dalam buku Karama Desa Adat Nyuh Tebel. Pengakuan terhadap status Penggugat dikuatkan lagi dalam Surat Kenal Kelahiran tertanggal 15 Oktober 1985 yang disahkan oleh Sekretaris Wilayah Daerah Tingkat II Karangasem yang juga menerangkan Penggugat sebagai anak laki-laki dari I Wayan Rambli(alm), secara defacto Para Turut Tergugat I adalah keturunan / ahli waris dari I Nyoman Gotok (alm) yang telah mendapatkan hak dan kewajiban berupa harta peninggalan serta tanggung jawab secara hukum adat sebagai keturunan /ahli waris I Nyoman Gotok (alm). Sehingga Perbuatan Para Turut Tergugat I menguasai/memanfaatkan tanah milik I Nengah Rambli (alm) termasuk juga tanah sengketa perkara aquo yang ada didalamnya merupakan perbuatan melawan hukum, yang kesemuanya tersebut diatas tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor : 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 yang dikuatkan kembali dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 148/PDT/2014/PT.Dps tanggal 11 Desember 2014 dan dikuatkan kembali dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 1006K/PDT/2015 Tertanggal 23 Oktober 2015 (yang telah berkekuatan hukum tetap) atau Untuk selanjutnya dapat disebut*

### 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)



dengan Putusan PMH inkracht . Para Turut Tergugat I bukan merupakan keturunan I Nengah Rambli (alm) sehingga tidak memiliki hak apapun untuk menyewakan tanah sengketa kepada Para Penggugat, dan tuntutan hukum dalam perkara aquo yang dilakukan oleh Para Penguat kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat II adalah tidak beralasan hukum atau "salah alamat", karena yang semestinya digugat terkait kerugian Materiil dan Imateriil adalah Para Turut Tergugat I, berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil-dalil gugatan para penggugat haruslah ditolak;

- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Para Penggugat point (2) dan poin (3), yang pada intinya menyebutkan Para Penggugat telah menyewa tanah dari Para Turut tergugat I dan mebayar lunas kepada Para Turut Tergugat I Sebesar Rp. 900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dan perjanjian tersebut dilakukan dengan itikad baik atas dalil-dalil tersebut, maka dapat ditanggapi sebagai berikut Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat tahun 2007 untuk berlaku mulai tahun 2017 sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 dan pembayaran sewanya telah dibayar lunas sebesar Rp.900.000.000,00 ( Sembilan ratus juta rupiah) adalah dilakukan dengan mengabaikan asas – asas itikad baik dalam sebuah perjanjian, sehingga perjanjian tersebut cacat yuridis dan batal demi hukum, karena perjanjian sewa-menyewa terhadap tanah sengketa tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara (syarat-syarat sahnya perjanjian) , ketentuan Pasal 1340 menyebutkan *suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya; Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya*, ketentuan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menegaskan "*perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*"; adapun letak itikad tidak baik dalam Perjanjian Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 tersebut adalah :
  - Tanah sengketa yang merupakan obyek perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I adalah Hak milik dari



Tergugat I dan bukan hak milik dari Para Turut Tergugat I sebagaimana dikuatkan dalam Putusan PMH inkracht:

- Para Penggugat terkesan sengaja Mengabaikan atau "menutup mata" untuk menelusuri siapa ahli waris yang sah dari I Nengah Rambi (alm), mengingat saat Para Penggugat menyewa tanah, I Nengah Rambi telah meninggal Dunia, sehingga yang wajib diajak melakukan sewa menyewa tanah adalah pemilik hak yang merupakan ahli waris dari I Nengah Rambi (alm) tentunya berdasarkan keputusan pengadilan, bukan hanya berdasarkan pernyataan saja;
- Perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian nomor 57 tanggal 24 Mei 2007, walaupun belum di berlakukan tahun 2017, secara defacto dan deure telah jelas-jelas akan merugikan Tergugat I sebagai pemilik Hak;

sehingga berdasarkan alasan tersebut bagaimana mungkin Akta Perjanjian Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I dapat dihormati dan mendapat perlindungan hukum apabila ada itikad tidak baik yang mendasarinya, berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil-dalil gugatan para penggugat haruslah ditolak;

- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Para Penggugat point (4) maka dapat ditanggapi sebagai berikut: Tergugat I sebagai ahli waris dari I Nengah Rambi (alm) yang merupakan pemilik sah secara hukum dari tanah sengketa dikuatkan lagi dalam Putusan PMH inkracht; berhak untuk menyewakan tanah miliknya kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat II yaitu pada tanggal 06-12-2016, Tergugat I menyewakan tanah sengketa yang merupakan haknya dari keturunan I Nengah Rambi (alm) disewakan kepada Tergugat II sebagaimana akta Nomor : 01 tanggal 06-12-2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, SH ( turut Tergugat II) adalah sah secara hukum, terkait hak sewa dari Para Penggugat yang didalilkan dibuat tahun 2007 dan baru mulai berlaku hak sewanya 10 tahun lagi yaitu awal tahun 2017 untuk masa waktu 45 tahun kedepan, berdasarkan



fakta-fakta hukum tersebut maka Para Penggugat tidak bisa melaksanakan isi Akta Perjanjian Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 untuk memulai masa menyewa tanah sengketa tersebut, dikarenakan tanah sengketa yang merupakan hak milik Tergugat I telah disewakan Tergugat I kepada Tergugat II dimulai sejak awal tahun 2017, sehingga yang melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 dalam kronologis perkara aquo adalah Para Turut Tergugat I, karena tanah yang disewakan Para Turut Tergugat I bukanlah tanah hak miliknya dikuatkan lagi dalam Putusan PMH inkraacht; sehingga yang semestinya dituntut kerugian oleh Para Penggugat adalah Para Turut Tergugat I baik secara materiil maupun imateriil, berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan Para Penggugat point (5) maka dapat ditanggapi sebagai berikut: Para Penggugat telah melakukan sewa menyewa tahun 2007 untuk berlaku tahun 2017 dengan Para Turut Tergugat I, secara hukum dari Sejak awal pembuatan Akta Perjanjian Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 sudah salah atau keliru, karena tanah yang disewakan oleh Para Turut Tergugat I adalah milik orang tua Tergugat I ( I Nengah Rambi,alm) sehingga apapun alasan-alasan pembenar dari Para Penggugat terkait pemberitahuan sewa yang diinformasikan kepada Para Tergugat yang seolah-olah mengesankan sebagai Penyewa yang beritikad baik adalah tidak berdasarkan hukum, karena sudah jelas-jelas secara hukum Tanah sengketa milik dari Tergugat I dikuatkan lagi dalam Putusan PMH inkraacht. Yang selalu menjadi pertanyaan dalam perkara aquo adalah dimana dapat ditemui dasar hukumnya orang yang tidak berhak secara hukum terhadap tanah sengketa dapat menyewakan tanah milik orang lain ( Tergugat I) disewakan kepada pihak lainnya ( Para Penggugat), dan dimana ada dasar hukumnya orang yang memiliki hak atas tanah tidak boleh menyewakan tanahnya sendiri, Sehingga orang tersebut dikatakan sebagai pihak yang tidak beritikad baik, Para Penggugat sempat mengajukan pengaduan ke POLDA BALI terkait permasalahan aquo, sehingga sampai di lakukan



pemeriksaan awal terhadap Tergugat I ataupun perwakilan Tergugat II , Setelah disampaikan legal standing/kedudukan hukum kepemilikan tanah dari Tergugat I berdasarkan **Putusan PMH inkracht** akhirnya pengaduan tersebut tidak dapat di tindak lanjuti menjadi laporan sampai dengan saat jawaban gugatan dalam perkara aquo ini di ajukan ke Pengadilan, berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;--

- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II menanggapi dalil gugatan para penggugat point (6) dan (7) maka dapat ditanggapi sebagai berikut: Para Tergugat dan Turut Tergugat II menolak secara tegas apabila dikatakan tidak beritikad baik dalam membuat perjanjian sewa menyewa nomor 01 tanggal 6 desember 2016, apalagi dikatakan tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat subyektif dan dan syarat obyektif , karena jelas legal standing atau kedudukan hukum Tergugat I sebagai pemilik tanah sengketa adalah sah secara hukum berdasarkan **Putusan PMH inkracht** , yang menjadi pertanyaan dimana dasar hukumnya yang menyebutkan atau menyatakan Turut Tergugat I adalah ahli waris dari I Nengah Rambli (alm) sehingga bisa menyewakan tanah sengketa kepada Para penggugat, dimana letak logika hukum yang berkeadilan bagi Tergugat I sebagai pemilik tanah sengketa (ahli waris I Nengah Rambli,alm) apabila tanah sengketa di kontrakkan orang lain/ para turut tergugat I (omg yang tidak berhak) kemudian menerima uang pelunasan Rp. 900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dari Para Penggugat dan apabila benar akhirnya dikuasai tanah hak miliknya selama 45 tahun oleh Para Penggugat maka sangat merugikan Tergugat I, yang benar sesuai dengan asas-asas hukum yang berkeadilan adalah Para penggugat meminta/menuntut pengembalian uang (termasuk kerugian materil dan imateril) kepada para turut tergugat I karena pelaksanaan sewa tanah sengketa tidak terlaksana, dikarenakan ada itikat tidak baik dari Para Turut Tergugat I dalam membuat perjanjian sewa-menyewa dalam Akta nomor 57 tanggal 24 Mei 2007, perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan undang-undang bagi Para penggugat dengan Para Turut Tergugat I sebagai



pihak-pihak yang membuatnya dan berimplikasi hukum bagi pihak-pihak tersebut untuk mematuhi, sehingga dalam perkara aquo gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada para Tergugat dan Para Turut Tergugat I adalah sangat keliru/ salah, berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;--

- Bahwa Para Tergugat menanggapi dalil gugatan Para Penggugat point (8) dan (9) maka dapat ditanggapi sebagai berikut : Para Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Para Tergugat dalam membuat Akta Perjanjian Nomor 01 tertanggal 6 Desember 2016 adalah Perbuatan Melawan Hukum, Yang menjadi pertanyaan Hukum mana yang dilanggar oleh Para Tergugat ataupun kaidah undang-undang mana yang dilanggar ?

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada hakekatnya adalah mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang berbunyi:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Dengan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut : Melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu serta bertentangan dengan kesusilaan, maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain;

Dalam perkara aquo :

Tergugat I Menyewakan Tanah Hak Miliknya sendiri (tanah sengketa) dan dilindungi undang-undang sehingga menjadi pertanyaan hak nya siapa yang dilanggar untuk menyewakan tanahnya sendiri, apabila dianggap melanggar Hak Para Penggugat maka kewajiban hukum atau undang-undang mana yang dilanggar, para penggugat tidak pernah membuat perjanjian dengan Tergugat I, Tergugat I sebagai pemilik hak terhadap tanah sengketa dapat menyewakan tanahnya sendiri secara hukum sehingga tidak dapat dikatakan beritikad tidak baik dan tidak sesuai dengan kebiasaan



yang berlaku. Pertanyaan-pertanyaan inilah yang semestinya dipaparkan oleh Para Penggugat sebagai dasar untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tepat dan wajar apabila meminta ganti kerugian baik secara materiil maupun imateriil; yang tepat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam perkara aquo sebagaimana ketentuan pasal 1365 adalah Para Turut Tergugat I di tujukan kepada Tergugat I dengan syarat apabila tanah sengketa dianggap hak miliknya secara hukum, Sehingga hak subyektifnya dilanggar oleh Tergugat I karena menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat II;

Dalam perkara aquo Para Penggugat menyewa tanah sengketa dari Para Turut Tergugat I berdasarkan Akta nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 sebagaimana ketentuan pasal 1338 menyatakan " semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sehingga Akta 57 tanggal 24 Mei 2007 tersebut merupakan undang-undang bagi Para Penggugat dan Para Turut Tergugat I, PERMASALAHANNYA para penggugat tidak bisa melaksanakan/memulai perjanjian sewa tersebut pada tahun 2017, sehingga terjadilah Wanprestasi terhadap Perjanjian aquo dan yang mestinya dituntut ganti rugi adalah Para Turut Tergugat I, bukannya mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada Para Penggugat, namun Apabila perjanjian yang dilakukan objek atau perihalnya tidak ada atau tidak didasari pada itikad yang baik maka dengan sendirinya perjanjian tersebut cacat yuridis sehingga batal demi hukum, dalam kondisi ini perjanjian dianggap tidak pernah ada dan lebih lanjut para pihak tidak memiliki dasar penuntutan didepan hakim. Semestinya yang digugat oleh para Penggugat adalah Para Turut Tergugat I untuk meminta ganti rugi akibat tindakan Turut Tergugat I yang tidak beritikad baik dengan menyewakan tanah milik orang lain kepada Para penggugat, sehingga merugikan Para Penggugat dan Tergugat I. Yang selalu menjadi pertanyaan dimana dasar hukum yang menyatakan Para Turut Tergugat I sebagai pemilik tanah sengketa ataupun sebagai ahli waris I Nengah Rambi (alm) sehingga dengan beraninya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewakan tanah milik Tergugat I (ahli waris /keturunan I Nengah Rambli (alm);

Terkait dalil-dalil tuntutan para penggugat mengenai kerugian materil dan imateril sebesar Rp. 3.987.920.000 (tiga milyar Sembilan ratus delapan puluh tuju juta Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) adalah tuntutan yang mengada-ngada dan tidak relevan untuk ditanggapi lagi, berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

- Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat poin 10 Bahwa permohonan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap obyek sengketa adalah suatu permohonan yang sangat prematur oleh karena gugatan Para Penggugat tidak mempunyai alasan /dasar hukum dan tidak berdasarkan bukti – bukti otentik yang kuat terkait kepemilikan tanah sengketa yang disewakan, untuk itu permohonan para penggugat hendaknya ditolak mengingat proses pemeriksaan alat bukti sendiri belum dilakukan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 11 mengenai uang paksa (dwangsom) dapat Para Tergugat dan turut tergugat I tegaskan bahwa berdasarkan yurisprudensi MA No.791 k/Sip/1972 telah menegaskan bahwa : Uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, karenanya dalil Penggugat Rekonpensi adalah tidak Tepat dan tidak beralasan, sehingga harus ditolak dan tidak perlu ditanggapi selebihnya;-
- Bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat poin 12 mengenai Permohonan Para Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun Kasasi dengan tegas hendaknya ditolak berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 03/1971 tanggal 17 Mei 1971** antara lain berbunyi:  
**“Agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding”-----**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk lebih jelasnya kedudukan hukum I Wayan Gita (Tergugat I) terkait dengan harta peninggalan almarhum I Nengah Rambi, adalah :

- a. Penetapan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor : 01/Pdt.P/2011/ PN.AP. tanggal 10 Pebruari 2011, tersebut telah digugat pembatalan oleh I Ketut Remika, dkk., dengan Putusan Nomor : 60/Pdt.G/2014/PN.Amp. tanggal 11 Mei 2015, yang kemudian di putusan dengan amar putusan **"Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima"**, kemudian di tingkat banding Pengadilan Tinggi Denpasar, dalam perkara Nomor : 123/PDT/2015/PT.Dps. tanggal 9 September 2015, menjatuhkan putusan dengan amar putusan **"Menolak gugatan Penggugat seluruhnya"**, dan terakhir di tingkat Kasasi, Mahkamah Agung R.I. No: 3566K/PDT/2015, tanggal 29 Maret 2016, telah memutuskan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 123/PDT/2015/PT.Dps. tanggal 9 September 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor : 60/Pdt.G/2014/PN.Amp. tanggal 11 Mei 2015 dan kemudian mengadili sendiri dengan putusan : **"Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima"**;

Jadi dari Putusan tersebut yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (incrht) dapat dipertimbangkan bahwa **Penetapan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor : 01/Pdt.P/ 2011/ PN.AP. tanggal 10 Pebruari 2011, tetap sah berlaku dan mengikat kepada semua pihak.** Sehingga dengan demikian oleh karena I WAYAN GITA (Tergugat I) adalah anak "Sentana" sah secara hukum dari I WAYAN RAMBI (alm) yang merupakan anak kandung dari I NENGAH RAMBI (alm) pemilik tanah obyek sengketa, sehingga oleh karena itu berhak untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap semua harta maupun hutang,dan tanggung jawab moral terhadap milik almarhum I Nengah Rambi (Pemilik Tanah). Dan oleh karena itu pula I WAYAN GITA

#### 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

(Tergugat I) berhak untuk menyewakan tanah milik kakek leluhur yang bernama I NENGAH RAMBI (alm);

- Bahwa lebih lanjut I WAYAN GITA (Tergugat I) juga telah memenangkan terhadap seluruh harta kekayaan milik I NENGAH RAMBI (alm) melawan I KETUT REMIKA (TT - I), NI NENGAH SUASTINI, KADEK ARIK YULIANTARA (TT - I), NI KOMANG AYU MERYASIH, I KETUT PUJI dan NI NYOMAN WIJA, sebagaimana dalam Perkara dengan Registrasi Nomor : 14/Pdt.G/2014/PN.AP. Putus tanggal 12 Agustus 2014, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 148/Pdt/2014/PT.Dps. Putus tanggal 11 Desember 2014, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1006 K/PDT/2015, Putus tanggal 23 Oktober 2015, dan untuk itu telah pula diajukan Permohonan Eksekusi tanggal 21 Oktober 2016.

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor : 14/Pdt.G/2014/PN.AP. Putus tanggal 12 Agustus 2014 yang telah dikuatkan sampai ke tingkat Kasasi adalah sebagai berikut : -----

## M E N G A D I L I

### DALAM PROVISIONIL :

1. Menolak Gugatan Provisi Penggugat Untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Nengah Rambli;
- Menyatakan tanah sengketa sah milik Penggugat yang diperoleh mewaris dari keturunan almarhum I Nengah Rambli;
- Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanah tanpa alas hak yang sah;
- Menyatakan hukum bahwa para Turut Tergugat (I Ketut Puji dan Ni Nyoman Wija) menghasili tanah sengketa yaitu tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.90, Surat Ukur 1965, Nomor : 119/165, luas : 3550M<sup>2</sup>, atas nama I Nengah Rambli dan sertifikat hak milik No.692, Surat ukur 1986, Nomor 2188/1986, luas 10330 M<sup>2</sup>, atas nama I Nengah Rambli, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

#### 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

- Menghukum para Tergugat dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah-tanah sengketa sebagai tersebut dibawah ini :
  - i. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 79, Surat Ukur 2574/1985, tanggal : 13-11-1985, Luas : 14950 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Batas-batas tanah adalah sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Jalan
    - Sebelah Timur : Tanah milik I Ketut Sasih, Mangku Sukat dan Bukit Tenganan.
    - Sebelah Selatan : Tanah milik I Nengah Darsana
    - Sebelah Barat : Tanah milik Ni Ketut Gingsir, I Ketut Sengka, I Nengah Runi, I Nengah Suastika, I Ketut Rinten, I Nengah Suparta dan I Nengah Nita
  - ii. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 87, Surat Ukur tanggal : 24-2-1986, Nomor :525/1986, Luas : 5220 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Batas-batas tanah adalah sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah milik I Ketut Widanta
    - Sebelah Timur : Tanah milik I Wayan Serinten, Ni Wayan Sija, I Nyoman Agustina dan I Nengah Riyem
    - Sebelah Selatan : Jalan Raya Sengkidu
    - Sebelah Barat : Tanah milik I Nyoman Kita
  - iii. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 88, Surat Ukur tanggal : 31-1-1986, Nomor : 251/1986, luas : 12200 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, batas-batas tanah adalah sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Villa
    - Sebelah Timur : Tanah milik I Nengah Rastika dan Hotel Rama
    - Sebelah Selatan : Laut
    - Sebelah Barat : Tanah milik Ni Wayan Sucita, I Ketut Wiryata dan Hotel Rama
  - iv. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 89, Surat Ukur tahun 1986, Nomor : 118/ 1986, Luasa : 7250 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Batas-batas tanah adalah sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Jalan Raya Sengkidu
    - Sebelah Timur : Jalan
    - Sebelah Selatan : Tanah milik I Nyoman Agustina

#### 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 Barat : Tanah milik I Ketut Bukit, I Ketut Bakbuk  
dan I Nyoman Tangkas

- v. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 90, Surat Ukur 1965, Nomor :  
119/1965, Luas : 3550 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Batas-  
batas tanah adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Mangku Gede Marta

Sebelah Timur : Tanah milik I Wayan Tangkas dan I Ketut  
Tebeng

Sebelah Selatan: Tanah milik I Wayan Narti, Mangku Dauh dan I  
Wayan Karta

Sebelah Barat : Tanah milik I Wayan Tama

- vi. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 91, Surat Ukur 1965, Nomor :  
200/1986, Luas : 1200 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Batas-  
batas tanah adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik I Ketut Nasih

Sebelah Timur : Tanah milik I Nyoman Dita

Sebelah Selatan : Tanah milik I Made Sumantra

Sebelah Barat : Tanah milik I Made Sumantra

- vii. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 692, Surat Ukur 1986, Nomor :  
2188/1986, Luas : 10330 M2, atas nama I NENGAH RAMBI,  
Batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Tauman

Sebelah Timur : Tanah milik I Wayan Wenten, I Nengah  
Subrata dan I Nyoman Samar

Sebelah Selatan : Tanah milik I Nengah Subrata dan Putu  
Raka/Kadek Rai

Sebelah Barat : Jalan Tenganan

- viii. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 13, Surat Ukur 1965, Nomor : -  
/1965, Luas : 500 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Batas-batas  
tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Raya Buitan

Sebelah Timur : Tanah milik I Miara

Sebelah Selatan : Tanah milik Wayan Gangsar

Sebelah Barat : Tanah milik I Komang Agus Suardika

#### 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

kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun, dalam keadaan kosong dari bangunan-bangunan Pihak Ketiga, secara lassié dan bebas dari penguasaan siapapun juga, dan menyerahkan semua Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa tanpa suatu beban apapun bila perlu dengan bantuan alat Negara;

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 901.000,00 (Sembilan ratus satu ribu rupiah);
- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Jadi dari Putusan tersebut diatas sudah jelas bahwa Turut Tergugat I adalah orang yang menguasai/menyewakan harta peninggalan dari almarhum I Nengah Rambli, adalah merupakan tanpa dasar hukum yang sah. Atau merupakan perbuatan melawan hukum. Dan dalam amar putusan sudah di putuskan juga bahwa Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Nengah Rambli, dan Dinyatakan hukum bahwa Para Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanah almarhum I Nengah Rambli tanpa alas hak yang sah, lebih lanjut Menghukum Para Turut Tergugat dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada I Wayan Gita (Tergugat I);

## II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil – dalil yang dikemukakan Para Tergugat konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi/Rekonvensi tersebut di atas, dianggap dan termasuk pula didalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sebagaimana Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Turut Tergugat I Konvensi /Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris J.S Wibisono S.H Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung telah terjadi penyimpangan dalam pembuatannya (didasari oleh itikad yang tidak baik atau tidak berdasar prinsip sebab yang halal) dimana obyek tanah dalam sewa menyewa tersebut yaitu sebidang tanah seluas 7.200 M2 bagian dari sertifikat Hak Milik No.88 /Desa

### 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

Nyuh Tebel atas nama I Nengah Rambi adalah bukan hak milik Para Turut Tergugat I Konvensi/Rekonvensi yang kedudukannya sebagai pihak yang menyewakan dalam perjanjian tersebut, melainkan tanah sengketa tersebut adalah hak milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, sebagaimana dikuatkan dalam *Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor : 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 yang dikuatkan kembali dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 148/PDT/2014/PT.Dps tanggal 11 Desember 2014 dan dikuatkan kembali dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 1006K/PDT/2015 Tertanggal 23 Oktober 2015 (yang telah berkekuatan hukum tetap)*, berdasarkan hal-hal tersebut jelas bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sebagaimana Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara (syarat-syarat sahnya perjanjian), begitu juga ketentuan pasal 1335 yang menyebutkan "*suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan*" dan ketentuan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menegaskan "*perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*"; berdasarkan hal-hal tersebut jelas perjanjian sebagaimana Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 adalah perjanjian yang Cacat Yuridis yang tidak didasari dengan Itikad Baik sehingga Batal Demi Hukum ;

3. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tanah sebagaimana Akta Nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 antara Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H, Notaris di Karangasem adalah perjanjian yang sesuai dengan khaidah-khaidah hukum yang berlaku dimana telah memenuhi syarat-syarat sahnya Perjanjian, dikarenakan obyek tanah dalam sewa menyewa tersebut yaitu sebidang tanah seluas 12.200 M2 bagian dari sertifikat Hak Milik No.88 /Desa Nyuh Tebel atas nama I Nengah Rambi adalah hak milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagaimana dikuatkan dalam *Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor : 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 yang dikuatkan kembali dengan Putusan Pengadilan Tinggi*

### 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

Nomor : 148/PDT/2014/PT.Dps tanggal 11 Desember 2014 dan dikuatkan kembali dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 1006K/PDT/2015 Tertanggal 23 Oktober 2015 (yang telah berkekuatan hukum tetap), perjanjian tersebut telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara (syarat-syarat sahnya perjanjian) dan ketentuan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menegaskan "*perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*" berdasarkan hal-hal tersebut jelas perjanjian sebagaimana Akta Nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 adalah Perjanjian yang Sah Secara Hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya;

Dengan Berdasarkan pada semua dalil/argumentasi hukum yang telah diungkapkan oleh para Tergugat konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi/Rekonvensi dalam Jawaban Gugatan dan Rekonvensi tersebut diatas, yang telah didasarkan pada fakta hukum yang terjadi sebenarnya maka dengan ini Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi/Rekonvensi mohon agar Yth. Bapak Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## I. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1. Menerima Jawaban Gugatan Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*nietonvankelijck verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat tunduk pada putusan ini;
4. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## II. DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sebagaimana Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 antara Para Penggugat



Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Turut Tergugat I Konvensi /Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris J.S Wibisono S.H Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung adalah *PERJANJIAN YANG CACAD YURIDIS SEHINGGA BATAL DEMI HUKUM*, dikarenakan obyek tanah dalam sewa menyewa tersebut yaitu sebidang tanah seluas 7.200 M2 bagian dari sertifikat Hak Milik No.88 /Desa Nyuh Tebel atas nama I Nengah Rambli adalah bukan hak milik Para Turut Tergugat I Konvensi/Rekonvensi melainkan hak milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;-

3. Menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa tanah sebagaimana Akta Nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 antara Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H, Notaris di Karangasem adalah *PERJANJIAN YANG SAH SECARA HUKUM YANG MENGIKAT BAGI PIHAK-PIHAK YANG MEMBUATNYA*, dikarenakan obyek tanah dalam sewa menyewa tersebut yaitu sebidang tanah seluas 12.200 M2 bagian dari sertifikat Hak Milik No.88 /Desa Nyuh Tebel atas nama I Nengah Rambli adalah hak milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
4. Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi, Para Turut Tergugat I Konvensi/ Rekonvensi tunduk pada putusan ini;
5. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Atau apabila Hakim/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil adilnya berdasarkan hukum dan kepatutan (*et aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Para Turut Tergugat I juga telah mengajukan jawaban pada tanggal 17 April 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa secara formal Para Turut Tergugat I, secara tegas-tegas menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah benar,



sebagaimana telah diuraikan secara rinci dan sistimatis didalam posita surat gugatannya.

2. Bahwa adalah memang benar pula Para Turut Tergugat I telah menerima uang sewa atas tanah sengketa dari Para Penggugat sebagaimana diuraikan didalam posita gugatannya nomor 2 ;
3. Bahwa memang benar Para Turut Tergugat I telah menyewakan tanah sengketa sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Para penggugat vide nomor 4, dimana tanah tersebut Para Turut Tergugat I peroleh dari warisan leluhur Para Turut Tergugat 1 yang bernama I Wayan Rambli Almarhum, dimana sebelumnya atas tanah tersebut telah terjadi kesepakatan perjanjian perdamaian antara para Turut Tergugat 1 dengan Tergugat 1 di Kantor Kepala Desa / Prebekel Nyuh Tebel, dimana dalam perjanjian pemufakatan perdamaian yang dipimpin oleh Prebekel Nyuh Tebel saat itu, dinyatakan dan disetujui oleh Tergugat 1, bahwa tanah sengketa adalah merupakan bagian dari Para Turut Tergugat 1. Oleh karena itu Tergugat 1, seharusnya tidak berani dan tidak boleh menyewakan tanah tersebut kepada Para Penggugat, yang merupakan tanah milik Para Turut Tergugat 1, dimana secara hukum sewa menyewa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Bahwa adalah memang benar Para Turut Tergugat 1, telah menyampaikan kepada Tergugat 2, bahwa tanah sengketa adalah hak milik sah secara hukum dari Para Turut Tergugat 1, berdasarkan perjanjian pemufakatan perdamaian yang dilakukan dikantor Prebekel Nyuh Tebel antara pihak Para Turut Tergugat 1, dengan pihak Tergugat 1, namun sangatlah mengherankan pihak Tergugat 2, juga membuat perjanjian sewa menyewa tentang tanah sengketa dengan pihak Tergugat 1. Padahal sudah diketahui bahwa tanah sengketa adalah milik sah Para Turut Tergugat 1. Dengan demikian sewa menyewa tersebut secara hukum telah apa yang disebut perjanjian yang **batal demi hukum**, karena sesuai ketentuan yang tercantum dalam pasal 1320 BW, persyaratan utama sahnya suatu perjanjian adalah dilakukan oleh orang yang berhak untuk itu. Dengan demikian dengan perjanjian sewa menyewa tentang tanah sengketa telah dilakukan oleh Tergugat 1, dengan Tergugat 2,



dimana tanah sengketa adalah sah secara hukum milik Para Turut Tergugat 1, bukan milik Tergugat 1, oleh karenanya, maka perjanjian demikian adalah perjanjian yang batal demi hukum, bertentangan dengan Undang – Undang dan hukum yang berlaku.

5. Bahwa adalah benar sekali secara hukum patut dinyatakan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2, tentang tanah sengketa batas demi hukum, disamping telah melanggar ketentuan dalam pasal 1320 KUHPDT; (BW) juga sangat kentara adanya itikad tidak baik dan pemufakatan jahat antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2, untuk menghaki secara melawan hukum tanah sengketa yang merupakan milik dari Para Turut Tergugat 1. Oleh karenanya patut dinyatakan secara hukum perjanjian tersebut batal demi hukum ;
6. Bahwa adalah benar sekali perjanjian yang dibuat oleh Tergugat 1 dengan Tergugat 2, telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun Imateriil kepada para Penggugat maupun Turut Tergugat 1, patut secara hukum kepada Tergugat 1 maupun kepada Tergugat 2 secara tanggung renteng, dihukum untuk memberikan ganti rugi sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Para Penggugat secara jelas, benar dan patut secara hukum kepada para penggugat 1. Dan disamping itu secara hukum perjanjian yang dibuat oleh Para Turut Tergugat 1, obyeknya / tanah sengketa adalah sah milik Para Turut Tergugat 1. Perjanjian sewa menyewa atas tanah sengketa antara Para Turut Tergugat 1 dengan Para Penggugat telah dibuat terlebih dahulu, dibandingkan surat perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2. Bukankan secara hukum perjanjian demikian lebih mempunyai keabsahan yang dibuat terlebih dahulu ? disamping secara hukum perjanjian atas tanah sengketa antara Para Turut Tergugat dengan para Penggugat memiliki hak apa yang disebut hak frivilegi, yaitu hak yang menurut hukum harus dan pasti didahulukan. Yaitu tidak dapat dibatalkan dengan sewa menyewa berikutnya maupun dengan jual beli sekalipun. Disamping juga perjanjian tersebut dibuat dengan itikad baik pihak pihak yang membuatnya. Secara hukum patut mendapat perlindungan hukum !



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Para Turut Tergugat 1, kemukakan tersebut diatas, dalam jawaban Para Turut Tergugat 1, atas gugatan Para Penggugat, kiranya sudah cukup alasan bagi Yng Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, dan

atau

Para Turut Tergugat 1, memohon putusan yang dipandang patut dan adil ;

Menimbang, bahwa atas dalil dalil bantahan dan Jawaban Para Tergugat serta Turut Tergugat II dan Jawaban Para Turut Tergugat I tersebut di atas, Para Penggugat menanggapi dengan mengajukan Replik yang diserahkan dipersidangan pada tanggal 8 Mei 2017, selanjutnya atas Replik Para Penggugat tersebut, kuasa Para Tergugat serta Turut Tergugat II dan kuasa Para Turut Tergugat I mengajukan duplik secara tertulis diserahkan dipersidangan masing masing pada tanggal 15 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa baik Replik Para Penggugat maupun Duplik Para Tergugat serta Turut Tergugat II dan kuasa Para Turut Tergugat I telah termuat dalam Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat putusan ini, baik Replik maupun Duplik tersebut tidak termuat namun dianggap satu kesatuan dalam putusan ini, oleh karena Berita Acara Sidang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat alat bukti berupa foto copy surat surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan berupa :

1. Foto Copy Turunan Perjanjian Sewa menyewa tanggal 24 Mei 2007, No. 57 yang dibuat dihadapan Notaris JS Wibisono, SH. , diberi tanda P-1;
2. Foto Copy Surat Pernyataan Sila - sila I Wayan Asih alm. tanggal 23 Mei 2007, diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Surat Pernyataan Waris dari Tuan I Nyoman Oka dan Tuian I Ketut Remika, tanggal 23 Mei 2007, diberi tanda P-3;
4. Foto Copy Surat Kuasa dari Tuan I Ketut Remika kepada Tuan Nyoman Oka, tanggal 23 Mei 2007 diberi tanda P-4;

### 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. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 88, tahun 1996 atas nama I Nengah Rambli, diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Pemberitahuan surat perjanjian dari PT. Mulyawan Global kepada Manajemen Nirwana Resort & Spa, tertanggal 13 Juli 2016, diberi tanda P-6;
7. Foto Copy Pemberitahuan surat perjanjian dari PT. Mulyawan Global kepada Manajemen Nirwana Resort & Spa, tertanggal 28 Juli 2016 diberi tanda P-7;
8. Foto Copy tanda Terima surat tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda P-8;
9. Foto Copy Dokumentasi / Foto menanyakan jawaban atas 2 surat, tanggal 28 Desember 2016, diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa Foto Copy surat bukti P-1, P-8, P-9 telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, sedangkan bukti P-2 s/d bukti P-7 tidak ada surat aslinya / foto copy dari foto copy, dan telah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa atas bukti tertulis dari Para Penggugat, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain bukti bukti tertulis diatas, Para Penggugat mengajukan pula saksi saksi dipersidangan sebanyak 4 (empat) orang saksi yang mana masing-masing saksi dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **Fx. CHAYMIN DJUANDI CHANDRA** , pada pokoknya menerangkan ;
  - Bahwa saksi mengerti diajukan sebagai saksi dalam perkara ini karena terkait masalah sewa menyewa lokasi tanah Hotel Nirwana Resort yang berlokasi di wilayah Candi Dasa Karangasem yang bersebelahan dengan lokasi tanah Rama Candi Dasa;
  - Bahwa saksi ketahui sewa menyewa lokasi tanah Hotel tersebut yaitu antara Alm.I NYOMAN OKA yang bertindak selaku diri sendiri dan juga kuasa dari I KETUT REMIKA ahli waris dari I NENGGAH RAMLI;
  - Bahwa jangka waktu perjanjian sewa menyewa terhadap lokasi tanah Hotel tersebut mulai tanggal 3 Januari 2017 sampai dengan 45 tahun kedepan sampai dengan tahun 2062;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan sewa menyewa tersebut karena saksi mewakili pimpinan dari PT.Mulyawan Global bertemu dengan manajemen Resort;
- Bahwa sebelum dimulai kontrak tanggal 3 Januari 2017, kontrak tanah tersebut atas Hotel Nirwana Resort dikelola oleh pihak Tjendana;
- Bahwa sebelum dikelola oleh pihak Tjendana, lokasi tanah tersebut dikontrak oleh orang asing/bule dari IKETUT REMIKA, oleh karena bule/orang asing tersebut tidak bisa melanjutkan lagi kontraknya atas lokasi Hotel, selanjutnya dilakukan over kontrak kepada pihak Tjendana selama 7 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui informasi tersebut dari cerita orang;
- Bahwa kontrak orang asing yang dilanjutkan pihak Tjendana berakhir tanggal 2 Januari 2017, lalu kontrak tanah tersebut dilanjutkan oleh pihak Para Penggugat mulai tanggal 3 Januari 2017 sampai berakhir masa kontrak selama 45 tahun;
- Bahwa setelah kontrak dari perusahaan saksi yang akan dimulai tanggal 3 Januari 2017 lalu pada tanggal 13 Juli 2016 saksi sudah bersurat pada manajemen Nirwana dengan melampirkan bukti kontrak Para Penggugat dengan alm.I NYOMAN OKA, namun tidak ditanggapi oleh pihak manajemen Nirwana Resort;
- Bahwa selanjutnya saksi atas nama perusahaannya bersurat untuk kedua kalinya tanggal 28 Januari 2016 kepada manajemen Nirwana Resort namun tidak juga ada tanggapan, dan pada tanggal 28 Desember 2016 saksi selaku karyawan PT.Mulyawan Global mendatangi langsung manajemen Nirwana Resort untuk menanyakan perihal surat saksi dan dalam pertemuan tersebut dikatakan bahwa surat saksi sudah diambil alih oleh pihak kantor pusat di Jakarta;
- Bahwa kontrak yang dibuat antara turut Tergugat I dengan pihak Para Penggugat dibuat tanggal 24 Mei 2007 antara alm.I NYOMAN OKA dan juga selaku kuasa dari I KETUT REMIKA sebagai pihak pemilik tanah dengan harga kontrak saat tahun 2007 yaitu seharga Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa perjanjian kontrak tersebut dibuat di kantor notaris JS.WIBISONO, SH di Denpasar;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat dibuatkan perjanjian kontrak antara Penggugat dengan alm.I NYOMAN OKA saksi mengetahui tidak ada pihak-pihak yang keberatan dan sekarang tanah yang dibuatkan perjanjian masih dikuasai oleh pihak Tjendana;
- Bahwa identitas tanah yang dikontrak oleh pihak Para Penggugat yaitu tanah dengan SHM No.88 yang terletak di Desa Nyuh Tebel atas nama I NENGAH RAMBI;
- Bahwa mengenai lokasi tanah tersebut saksi mengetahuinya dengan batas-batas yaitu bagian Timur berbatasan dengan Hotel Rama, Selatan berbatasan dengan laut, Barat berbatasan dengan tanah Rama Hotel dan bagian Utara berbatasan dengan sisa tanah atau jalan masuk;
- Bahwa di lokasi tanah sengketa berdiri bangunan Villa Resort yang diberi nama Nirwana Resort dengan sisa tanahnya ada tanaman kelapa atau kebun kelapa;
- Bahwa dari pihak yang mengontrak tanah, yang bertandatangan adalah I NYOMAN OKA selaku anak dari I WAYAN REMI, ahli waris dari I NENGAH RAMBI;
- Bahwa setelah saksi melaporkan masalah ini kepada pihak kepolisian, lalu dari pihak kepolisian saksi memperoleh informasi kalau Nirwana tidak mau keluar, karena Nirwana Resort sudah melakukan kontrak dengan I Wayan Gita Bsc;
- Bahwa pada saat tanah tersebut mulai dikontrak oleh pihak Para Penggugat, SHM tanah tersebut atas nama I NENGAH RAMBI;
- Bahwa Para Penggugat melakukan perjanjian sewa menyewa dengan alm.I NYOMAN OKA selaku kuasa dari I KETUT REMIKA;
- Bahwa pihak Nirwana tidak mau pindah ari tanah tersebut karena telah mengontrak lagi lokasi tanah tersebut dengan I WAYAN GITA, yang mana kontraknya dibuat pada bulan Desember 2016;
- Bahwa bule/tamu yang sebelumnya mengontrak lokasi tanah tersebut selama 30 tahun transaksinya dilakukan dengan I KETUT REMIKA, kemudian ditengah perjalanan, sisa dari kontrak yang masih 7 tahun dilanjutkan oleh pihak Tjendana hingga tanggal 2 Januari 2017, Para Penggugat berani melakukan kontrak karena orang asing/bule

### 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)



tersebut tidak akan memperpanjang kontrak tanah tersebut yang akan berakhir tanggal 2 Januari 2017;

- Bahwa pada saat lokasi tanah sengketa dibuatkan perjanjian kontrak tahun 2007, tanah tersebut belum ada permasalahan di pengadilan dan saksi mengetahui tanah tersebut bermasalah di pengadilan sekitar tahun 2016;
- Bahwa pada sekitar tahun 2016 tersebut saksi didatangi oleh I KETUT REMIKA yang mengontrakan tanah tersebut tahun 2007 kepada Para Penggugat dan I KETUT REMIKA menyampaikan kalau tanah tersebut sedang dalam masalah dengan I WAYAN GITA, dan permasalahan tersebut terjadi dimana I WAYAN GITA mengaku sebagai anak angkat dari NI KETUT POGLOG berdasarkan putusan pengadilan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa sudah dibagi waris atau belum;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan I WAYAN GITA tetapi pada sekitar bulan Desember 2016, saksi pernah bertemu dengan anaknya I WAYAN GITA dan dia menawarkan kepada saksi untuk kontrak tanah lokasi sengketa;
- Bahwa atas lokasi tanah sengketa, saksi mengetahui di kantor polisi telah terjadi perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui I NYOMAN OKA bertandatangan pada surat perjanjian kontrak atas nama diri sendiri dan juga atas nama I KETUT REMIKA;
- Bahwa manajemen Nirwana menguasai tanah sengketa karena sebelumnya sudah ada kontrak atau sewa antara bule/tamu dengan manajemen Nirwana Resort;
- Bahwa ditengah perjalanan kontrak Bule / tamu tersebut setelah tidak bisa menjalankan usahanya, pernah Penggugat ditawarkan untuk melanjutkan kontrak tanah tersebut selama 7 tahun, namun Para Penggugat tidak mau melanjutkan kontrak tersebut ;
- Bahwa setelah Para Penggugat tidak mau ambil oper kontrak baru diambil oleh Eric sebagai pihak dari Tjendana / Nirwana Resort ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bule / tamu tersebut sewa lokasi tanah sengketa dari I Wayan Remi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat menyewa lokasi sengketa dari I Wayan Oka dan juga dari Ketut Remika yang dikuasakan pada I Nyoman Oka juga ;
- Hubungan antara I Nyoman Oka dengan I Wayan Remi adalah hubungan orang tua dengan anak, sedang hubungan I Wayan Remi dengan I Nengah Rambli adalah sebagai ponakan ;
- Bahwa pada saat Para Penggugat mengontrak tanah tersebut pada tahun 2007, I Nyoman Oka mengaku sebagai sebagai ahli waris dari Nengah Rambli ;
- Bahwa hubungan keluarga antara Nengah Rambli, I Wayan Remi dan I Nyoman Oka adalah sebagai hubungan waris sebagaimana sisilah keluarga yang saksi ketahui;
- Bahwa I Wayan Gita tidak pernah mempermasalahakan ketika terjadi kontrak tanah antara Para Penggugat dengan alm. I Nyoman Oka ;
- Bahwa pada awal tahun 2017 saksi baru tahu kalau Tergugat II ada perjanjian kontrak lagi terkait tanah sengketa dengan I Wayan Gita, B.Sc. (Tergugat I) ;
- Bahwa kontrak Para Penggugat dengan I Wayan Oka atas tanah sengketa terjadi tanggal 24 Mei 2007, sementara kontrak Tergugat I dengan Tergugat II terjadi bulan Desember 2016, maka duluan terjadi kontrak Para Penggugat dengan Turut Tergugat I dibandingkan kontrak Tergugat I dengan Tergugat II ;
- Bahwa teguran pada Manajeen Nirwana Resort saksi lakukan pada bulan Juli 2016, sementara kontrak Tergugat I dengan Tergugat II terjadi bulan Desember 2016, oleh karenanya duluan surat Teguran yang saksi kirimkan kepada Manajemen Nirwana Resort ;
- Bahwa pada saat Tergugat membuat perjanjian, sertifikat asli atas obyek sengketa ada pada pihak I Ketut Remika ;
- Bahwa pada saat Para Penggugat dengan Turut Tergugat I membuat perjanjian tanah tersebut tahun 2007 I wayan Gita tidak pernah mengajukan keberatan;

Atas keterangan saksi diatas Para Pihak menyatakan akan menggappi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **I WAYAN SUANCA**, pada pokoknya menerangkan ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan I Ketut Remika dan alm. I Nyoman Oka yang orang tuanya bernama I Wayan Remi;
- Bahwa saksi mengetahui I Ketut Remika mempunyai tanah sengketa apakah memperoleh dari membeli atau dari mewaris saksi menyatakan tidak mengetahui ;
- Bahwa dulu sebelum ada Hotel Nirwana di atasnya, tanah tersebut adalah tanah tegalan berupa tegal pohon kelapa yang digarap oleh orang tua saksi atas suruhan alm. I Wayan Remi dengan hasilnya dibagi 3, pemilik dapat 2 bagian sedang penggarap dapat 1 bagian;
- Bahwa I Wayan Gita tidak pernah keberatan atas penggarapan tanah sengketa oleh saksi;
- Bahwa I Wayan Gita tidak pernah meminta hasil tanah tersebut;
- Bahwa karena dibangun Hotel sebagian tanah tersebut, dan sisanya masih ada kebun kelapa dan saksi tidak pernah disuruh berhenti untuk menggarapnya sampai sekarang;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita katanya tanah yang dibangun Hotel Nirwana tersebut dikontrakan pada bule / tamu asing, tetapi saksi tidak tahu siapa yang mengontrakan tanah tersebut ;
- Bahwa terhadap tanah yang berada disekitar lokasi tanah sengketa hingga saat ini masih saksi yang menggarapnya;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu adanya sengketa terhadap tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau I Wayan Gita adalah anak angkat dari I Wayan Rambi;
- Bahwa I Wayan Gita tidak pernah meminta hasil tanah yang digarap oleh saksi;

Atas keterangan saksi diatas Para pihak menyatakan akan menggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi **I KETUT PAING** , pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa saksi kenal dengan dengan I Ketut Remika dan alm. I Nyoman Oka dengan orang tuanya bernama I Wayan Remi;
- Bahwa dulu sebelum ada Hotel Nirwana di atasnya, tanah tersebut adalah tanah tegalan berupa tegal pohon kelapa yang digarap oleh bapak / orang tua saksi II (I Wayan Suanca), kemudian dilanjutkan



oleh saksi II (I Wayan Suanca) atas perintah / suruhan alm. I Wayan Remi, orang tua I Ketut Remika ;

- Bahwa mengenai hasil tanah saat itu hasil tanah dibagi 3, Pemilik dapat dua bagian sedangkan penggarap dapat 1 bagian ;
- Bahwa saksi menggarap tanah I Ketut Remika hasilnya diberikan dalam bentuk hasil panen, bukan dalam bentuk uang;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita, katanya tanah yang dibangun Hotel Nirwana tersebut dikontrakkan, tetapi saksi tidak tahu siapa yang mengontrakkan dan dikontrakkan kepada pada bule / tamu asing ;
- Bahwa I Wayan Gita sekarang tinggal di Banjar Tauman, Desa Nyuh Tebel ;
- Bahwa sampai sekarang, saksi I Wayan Suanca masih melanjutkan dari garapan orang tuanya dulu yaitu sisa dari tanah sengketa yang di bangun hotel;
- Bahwa saksi adalah orang Sengkidu dan tinggal di Desa Sengkidu dan saksi menggarap tanah I Ketut Remika ditempat lain, bukan yang sisa di Nirwana Resort;

Atas keterangan saksi diatas para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

4. Saksi **I WAYAN SUARNA** , pada pokoknya menerangkan ;
  - Bahwa saksi menjabat sebagai Kelihan Desa Adat Nyuh Tebel sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang ;
  - Bahwa saksi kenal dengan I Ketut Remika dengan orang tuanya bernama I Wayan Remi, sedang orang tua I Wayan Remi bernama I Nyoman Gotok, I Nyoman Gotok bersaudara dengan I Nengah Rambli;
  - Bahwa I Wayan Rambli dengan I Ketut Remika sebagai hubungan keluarga waris ;
  - Bahwa saksi tahu mengenai obyek sengketa dalam perkara ini tapi mengenai batas-batasnya saksi tidak begitu jelas, dan dulu tanah tersebut dikuasai oleh I Wayan Remi;
  - Bahwa saksi mengetahui pernah ada perdamaian antara I Wayan Gita dengan I Ketut Remika atas tanah sengketa pada sekitar tahun 2013, hal tersebut atas inisiatif I Wayan Gita, dan saat perdamaian



tersebut hadir I Wayan Gita, Ketut Remika, Kepala Desa Nyuh Tebel dan saksi sendiri ;

- Bahwa dari perdamaian tersebut disepakati oleh mereka bahwa siapa yang sudah menguasai tanah-tanah warisan dari alm. Nengah Rambli sejak awal, mereka tetap yang menguasainya ;
- Bahwa atas perjanjian tersebut Oleh Kepala Desa perjanjian tersebut belum dibuatkan surat perjanjian tertulis, hanya baru disepakati secara lisan saja;
- Bahwa kesepakatan perjanjian tersebut sempat dilaksanakan beberapa tahun, namun akhirnya masuk ke Pengadilan;
- Bahwa hubungan I Wayan Rambli dengan I Wayan Gita adalah I Wayan Gita adalah sebagai anak angkat dari I Wayan Rambli, tetapi saksi tidak tahu terkait penetapan anak angkat tersebut;
- Bahwa yang Nyalukin ayahan dari I Wayan Rambli di Desa Nyuh Tebel adalah I Wayan Gita;
- Bahwa sepanjang yang saksi ketahui kalau pengangkatan anak di Desa Nyuh Tebel apakah harus ada Upacara Pemasandisaksikan oleh Kelihan Adat dan ada Upacara pemerasannya yang dipuput oleh pemangku / Sulinggih, tetapi terhadap I Wayan Gita saksi tidak mengetahui proses upacara dia diangkat sebagai anak angkat oleh I Wayan Rambli, sehingga pada saat I Wayan Gita meminta surat keterangan sebagai anak angkat I Wayan Rambli, saksi tidak memberikan surat keterangan tersebut karena saksi tidak pernah menyaksikan Upacara pemerasan pengangkatan anak tersebut;
- Bahwa memang sejak saksi menjabat Kelihan Desa Adat tidak pernah ada yang mengangkat anak di Desa Adat Nyuh Tebel ;
- Bahwa pada saat dibicarakan mengenai I Wayan Gita sebagai anak angkat oleh alm. I Wayan Rambli, masing-masing pihak menyatakan menerima tetapi terhadap pembagian tanahnya tetap sesuai dengan yang telah menjadi kuasa / atau sesuai dengan yang telah dikuasai masing-masing pihak dari I Wayan Gita dan I Ketut Remika ;
- Bahwa pada saat pertemuan tahun 2013, I Wayan Gita sudah mengaku sebagai anak angkat dari I Wayan Rambli dan katanya atas pengangkatan dirinya sebagai anak angkat sudah ada Penetapan dari Pengadilan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu telah disepakati pembagian sesuai sesuai penguasaan masing-masing / sesuai dengan yang telah dikuasai oleh masing-masing pihak, bukan berdasarkan Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh anak I Wayan Gita menyampaikan kalau kesepakatan tersebut belum ditandatangani oleh I Ketut Remika, katanya I Ketut Remika tidak mau bertandatangan pada kesepakatan tersebut, sehingga tanah-tanah itu menjadi sengketa / perkara ke Pengadilan ;
- Bahwa terhadap tanah tempat berdirinya Hotel Nirwana kepemilikannya saksi tidak tahu, tetapi saksi ketahui dikuasai oleh I Wayan Remi dan pada saat mediasi di Kantor Desa, tanah tempat Hotel Nirwana Resort dikuasai oleh I Ketut Remika ;

Atas keterangan saksi diatas para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat selain mengajukan saksi saksi diatas, juga mengajukan 1 (satu) orang ahli yang memberikan keterangan / pendapatnya dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut;

Ahli **DR. I WAYAN WIRYAWAN, SH. MH**, pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa menurut ahli kesepakatan perdamaian itu bisa dibuat oleh pihak pihak baik secara tertulis atau tanpa tertulis / kesepakatan lisan, yang jelas sudah menjadi kesepakatan kedua belah pihak dan itu sah sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa apabila dalam perjanjian tersebut ada salah satu pihak yang tidak menjalankan kesepakatan yang telah mereka buat maka sudah terjadi ingkar janji atau melanggar hukum;
- Bahwa menurut ahli apabila salah satu pihak tidak menjalankan kesepakatan, maka pihak yang tidak menjalankan kesepakatan tersebut bisa digugat ke Pengadilan dengan dalih wanprestasi, dan apabila hal itu mengenai ambil alih lahan maka bisa dilaporkan secara pidana ;
- Bahwa kalau perbuatan yang dilakukan sudah cacad hukum maka hasil dari perbuatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan produk hukum tidak dapat berlaku surut ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kesepakatan-kesepakatan tertulis yang disepakati oleh para pihak bisa dalam bentuk Akta atau Non Akta dan kesepakatan lisan / kesepakatan tidak tertulis sudah mulai berlaku bagi yang membuat kesepakatan tersebut sejak disepakati atau sejak diucapkan dan kalau salah satu pihak tidak melaksanakan kesepakatan maka kesepakatan itu menjadi tidak ada, dan bagi yang merasa keberatan perlu membuktikan terkait keberatannya tersebut ;
- Bahwa kesepakatan tidak bisa dicabut secara sepihak oleh salah satu pihak dan perlindungan hukum terkait kesepakatan diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata ;
- Bahwa Terkait perjanjian bersyarat itu tergantung para pihak yang menuangkan dalam kesepakatan dan hal itu harus benar ada dalam kesepakatan yang mereka buat ;
- Bahwa kesepakatan tidak tertulis, dan disatu pihak mengatakan bahwa kesepakatannya seperti ini, sementara pihak yang lain mengatakan kesepakatannya seperti itu, cara menangani hal seperti itu perlu kita pikirkan bersama, dan dalam hal menyelesaikan masalah seperti itu perlu ada pembuktian oleh pihak-pihak;
- Bahwa jika salah satu pihak merasa diingkari terhadap suatu janji / kesepakatannya, maka yang merasa dirugikan dapat membuktikan kedepan Pengadilan;
- Bahwa dalam perjanjian jika salah satu pihak merasa berhak dengan sesuatu obyek sengketa, dan pihak lain juga merasa berhak dengan obyek sengketa yang sama maka atas hal tersebut hanya dapat di buktikan dalam sidang pengadilan ;

Atas pendapat Ahli para pihak menyampaikan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat serta Turut Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat surat yang telah diberi materai cukup yaitu berupa :

1. Foto Copy Salinan Sewa Menyewa No. 01, tanggal 6 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notarios Ida Bagus Mantara, SH, diberi tanda T-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy Turunan Penetapan No. 01/Pdt.P/2011/PN.AP. tanggal 10 Februari 2011 an. Ni Nengah Poglok sebagai Pemohon, diberi tanda T-2;
  3. Foto Copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 60/Pdt.G/2014/PN.Amp. tanggal 11 Mei 2015 antara I ketut Remika, dkk. Melawan I Wayan Gita, B.Sc., diberi tanda T-3;
  4. Foto Copy Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 123/Pdft/2015/PT.Dps. tanggal 9 September 2015 antara I Ketut Remika, dkk. melawan I Wayan Gita. Bsc, diberi tanda T-4;
  5. Foto Copy Turunan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3566 K/Pdt2015, tanggal 29 Maret 2016 antara I Ketut Remika, dkk. melawan I Wayan Gita. B.Sc., diberi tanda T-5;
  6. Foto Copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 14/Pdt.G/2014/PN.Ap. tanggal 12 Agustus 2014 antara I Wayan Gita, Bsc. melawan I Ketut Remika, dkk. diberi tanda T-6;
  7. Foto Copy Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 148/Pdt/2014/PT.Dps. tanggal 11 Desember 2014 antara I Ketut Remika, dkk. melawan I Wayan Gita, B.Sc. diberi tanda T-7;
  8. Foto Copy Turunan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1006 K/Pdft/2015, tanggal 23 Oktober 2015 antara I ketut Remika, dkk. melawan I Wayan Gita, B.Sc. diberi tanda T-8;
  9. Foto Copy Kartu keluarga No. 220806/98/00401, tanggal 2 Desember 2005 atas nama Kepala keluarga I Wayan Gita, B.SC., diberi tanda T-9;
  10. Foto Copy Sisilah / Asal Usul I Asih, tanggal 5 Juni 2013, diberi tanda T-10 ;
  11. Foto Copy Surat Keterangan Ahli Waris dari Ni Wayan Dogen, dkk, diberi tanda T-11;
  12. Foto Copy Sisilah Keturunan Alm. I nengah Rambli, tanggal 14 Juni 2016 diberi tanda T-12;
  13. Foto Copy Salinan Akta Pemindahan Hak Sewa No. 3 tanggal 2 Juli 2007 yang dibuat pada Notaris Ketut Senjaya, SH diberi tanda T-13;
- Menimbang, bahwa Foto Copy surat bukti bertanda T-1, T-9, T-12 dan T-13 setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, sedangkan bukti bertanda T-2, T-4, T-5, T-6 dan T-8 copy dari Turunan, T-3, T-7 dan T-10

### 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

tidak ada surat aslinya / foto copy dari foto copy, dan T-11 adalah copy dari Legalisir, dimana semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa atas bukti tertulis dari Para Tergugat serta Turut Tergugat II tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya, Para Tergugat serta Turut Tergugat II juga dalam persidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Para Turut Tergugat I juga telah mengajukan bukti surat berupa foto copy surat surat yang telah diberi materai cukup yaitu berupa :

1. Foto Copy Sertifikat hak Milik No. 88 tahun 1986 atas nama I Nengah Rambli, diberi tanda TT 1-1, foto Copy mana setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya dan telah diberi meterai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalil-dalilnya, Para Turut Tergugat I juga dalam persidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian atas keberadaan tanah sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (check on the spot) pada tanggal 2 Juni 2017 yang hasil-hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini, harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II serta Para Turut Tergugat I kemudian mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 19 Juni 2017 ;

Menimbang, bahwa segala peristiwa yang terjadi dalam persidangan sebagaimana dicatat dalam berita acara sidang, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang bersengketa ( Para Penggugat, Para Tergugat, serta Para Turut Tergugat ) mohon Putusan Majelis Hakim ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Konvensi ;

Dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan serta Replik Para Penggugat maka dapatlah disimpulkan Para Penggugat menggugat pihak Para Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2007, PARA PENGGUGAT membuat perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah (tanah sengketa) dengan I Nyoman Oka dan I Ketut Remika untuk jangka waktu 45 (empat puluh lima) tahun dengan luas tanah 7.200 M2 yang merupakan sebagian dari tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 88/Desa Nyuhtebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor: 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambli terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem;
2. Bahwa pada tanggal 06-12-2016, TERGUGAT I juga menyewakan lokasi tanah yang didalamnya termasuk tanah sengketa yaitu tanah Hak Milik nomor 88/Desa Nyuhtebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambli kepada TERGUGAT II, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 01 tanggal 06-12-2016 yang hak sewanya ada pada para penggugat;
3. Bahwa atas perjanjian sewa Para Penggugat dengan Turut Tergugat I mengenai obyek sengketa, pihak Tergugat I dengan Tergugat II tetap membuat perjanjian sewa menyewa yang meliputi juga Tanah Sengketa meskipun sebelumnya dari pihak Para Penggugat sudah menyampaikan berakhirnya masa sewa Tergugat II , tetapi Tergugat II dan Tergugat I tidak menghiraukan dan mengabaikan begitu saja hak sewa yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT tersebut sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan

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

melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada pihak Para Penggugat karena tidak bisa melakukan kegiatan usaha di tanah sengketa;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat diatas, pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah menyangkal dan membantah secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat baik dalam jawaban maupun Dupliknya dan pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa tanah sengketa adalah milik I Nengah Rambli yang merupakan ayah dari I Wayan Rambli yang merupakan orang tua angkat dari I Wayan Gita;
2. Bahwa Turut Tergugat I adalah bukan merupakan keturunan I Nengah Rambli sehingga tidak mempunyai hak apapun terhadap tanah sengketa in casu melakukan sewa menyewa dengan Para Penggugat atas tanah sengketa;
3. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I menyewakan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono. S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung adalah tidak dibuat dengan itikad baik karena tanah sengketa adalah milik dari orang tua Tergugat I dan bukan milik dari Para Turut Tergugat I, sehingga perbuatan tersebut adalah cacat hukum ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat diatas, pihak Para Turut Tergugat I pada intinya membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat baik dalam jawaban maupun Dupliknya dan pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah warisan leluhur dari Para Turut Tergugat I yang bernama Alm. I Wayan Rambli dan tanah tersebut berdasarkan permufakatan perdamaian antara Para Turut Tergugat I dengan persetujuan Tergugat I (I Wayan Gita) telah disetujui oleh Tergugat I (I Wayan Gita) bahwa tanah sengketa adalah merupakan tanah bagian Para Turut Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan perjanjian sewa dengan Tergugat II atas tanah obyek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, padahal Tergugat I sudah mengetahui bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik Para Turut Tergugat I;

3. Bahwa atas hal tersebut perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II atas obyek sengketa tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata sehingga patut perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat yang dibenarkan oleh Para Turut Tergugat I tetapi telah disangkal oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg dan 1865 KUHPerdata, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat dan Turut Tergugat II berkewajiban pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan materi perkara terlebih dahulu Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai eksistensi dari tanah sengketa. Untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian akan kebenaran dari tanah sengketa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasil hasilnya seperti diuraikan diatas, dibenarkan oleh para pihak berperkara sesuai pula dengan identitas tanah sengketa yang disebutkan dalam surat gugatan, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud tanah sengketa oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya adalah tanah tanah sebagaimana disebutkan hasil pemeriksaan setempat seperti disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa untuk pembuktian dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat bertanda P-1 s/d P-9 sudah diberi materai secukupnya dan disesuaikan aslinya serta mengajukan 4 (empat) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli , sehingga masing masing bukti dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah, begitu pula halnya dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan foto copy surat-surat bertanda T-1 s/d T-13 yang sudah diberi materai cukup sesuai aslinya tanpa mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu, sehingga masing masing bukti dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah, dan untuk para Turut Tergugat I

### 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

telah pula mengajukan foto copy surat-surat bertanda TT-1 yang sudah diberi materai cukup sesuai aslinya tanpa mengajukan saksi, meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dari pokok-pokok gugatan Para Penggugat, Para Turut Tergugat I, jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat II, replik, duplik, dikaitkan dengan bukti bukti yang diajukan, baik bukti surat maupun bukti saksi, serta hasil pemeriksaan setempat, dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat majelis hakim terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak, yang perlu segera mendapat pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut :

Apakah sah dan mempunyai kekuatan mengikat perjanjian sewa menyewa tanah obyek sengketa (Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007) Sertipikat Hak Milik Nomor: 88/Desa Nyuhtebebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor: 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambli terletak di Desa Nyuhtebebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang persoalan hukum sebagaimana tersebut diatas dengan sebagai berikut:

Bahwa di muka sudah disinggung, Para penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 24 mei 2007 Para Turut Tergugat I telah melakukan perjanjian sewa menyewa atas tanah obyek sengketa dengan Para Penggugat untuk jangka waktu 45 (empat puluh lima ) Tahun ;

Bahwa perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah dilakukan pembayaran dan mulai berlaku tanggal 3 Januari 2017 dan akan berakhir masa kontraknya pada tanggal 2 Januari 2062;

Bahwa atas perjanjian sewa menyewa tanah yang telah dilakukan dengan itikad baik tersebut ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak menghiraukan dan untuk selanjutnya melakukan perjanjian atas tanah aquo yang seharusnya Tergugat I dan Tergugat II menghormati hak sewa yang dimiliki oleh Para Penggugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karenanya perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sehingga patut dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa atas dalil dalil gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah menyangkal dan membantahnya dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa tanah sengketa yang disewa oleh Para Penggugat adalah milik I Nengah Rambli (Alm) yang notabene ayah dari I Wayan Rambli (alm) orang tua angkat dari Tergugat I (keturunan/ahli waris I Nengah Rambli alm);
- Bahwa Para Turut Tergugat I bukan merupakan keturunan I Nengah Rambli (alm) sehingga tidak memiliki hak apapun untuk menyewakan tanah sengketa kepada Para Penggugat, dan tuntutan hukum dalam perkara aquo yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat II adalah tidak beralasan hukum berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil-dalil gugatan para penggugat haruslah ditolak;

Bahwa memperhatikan dengan seksama bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti P-1 berupa turunan akta perjanjian sewa menyewa No. 57 tanggal 24 Mei 2007 dari notaris JS.WIBISONO ,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah kota madya Denpasar dan sebagian kabupaten Badung menerangkan bahwa I NYOMAN OKA yang juga mewakili I KETUT REMIKA sebagai ahli waris dari alm.I NENGAH RAMBLI secara bersama-sama menyewakan sebidang tanah hak milik Nomor 88/ Nyuh Tebel, seluas kurang lebih 7200 M2 dari luas seluruhnya 12000 M2;

Bahwa perjanjian sewa menyewa itu berlaku sejak tanggal 3 Januari 2017 dan diadakan untuk masa sewa 45 tahun, sehingga akan berakhir tanggal 2 Januari 2062;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pertama-tama akan menilai mengenai sah atau tidaknya akta perjanjian sewa menyewa No. 57 tanggal 24 Mei 2007 dari notaris JS.WIBISONO ,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah kota madya Denpasar dan sebagian kabupaten Badung oleh Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I (sebagaimana bukti surat P-1);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam Akta dan Surat bukan akta, dan Akta dapat dibedakan dalam Akta Otentik dan Akta Di bawah tangan. Sesuatu surat untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat;

Menimbang, bahwa perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Apabila akta otentik cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum (seperti Notaris, Pegawai Pencatat Sipil), maka untuk akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja. Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, putusan hakim (vonis), berita acara sidang, surat perkawinan, akta kelahiran, akta kematian, dan sebagainya. Sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, dan surat perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa salah satu fungsi akta yang penting adalah sebagai alat pembuktian. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa sebagaimana akta perjanjian sewa menyewa No. 57 tanggal 24 Mei 2007 dari notaris JS.WIBISONO, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah kota madya Denpasar dan sebagian kabupaten Badung yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I (sebagaimana bukti surat P-1) dinyatakan bahwa Pihak I (I Nyoman Oka yang juga mewakili kepentingan I Ketut Remika) menyewakan sebidang tanah hak milik No.88 / Nyuh Tebel seluas 7.200 M2 dari luas seluruhnya 2.200 M2 yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem Kecamatan manggis Desa Nyuh Tebel berdasarkan sebagaimana isi akta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian sewa menyewa No. 57 tanggal 24 Mei 2007 dan Pihak II (Para Penggugat) sepakat untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUH Perdata, "Persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih";

Menimbang, bahwa berdasarkan definisi Pasal 1313 KUH Perdata dapat ditarik kesimpulan harus ada konsensus antara para pihak untuk melaksanakan suatu hal, biasanya berkaitan dengan harta kekayaan, yang artinya dapat dinilai dengan uang, apabila diperinci, mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang (subjek);
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak (konsensus);
3. Adanya objek yang berupa benda;
4. Adanya tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan);
5. Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan atau tulisan;

Menimbang, bahwa jika unsur-unsur tersebut dikaitkan dengan keberadaan bukti P-1 yaitu akta Perjanjian sewa menyewa No.57 tanggal 24 Mei 2007 dari notaris JS.WIBISONO, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah kota madya Denpasar dan sebagian kabupaten Badung antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I tentang Perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah hak milik No.88 / Nyuh Tebel seluas 7.200 M2 dari luas seluruhnya 2.200 M2 yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem Kecamatan manggis Desa Nyuh Tebel dimana dalam akta Perjanjian sewa menyewa tersebut dijelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku sejak tanggal 3 Januari 2017 dan diadakan untuk masa sewa untuk 45 tahun sehingga akan berakhir pada tanggal 2 Januari 2062, pada hari perjanjian sewa menyewa ini pihak kedua diwajibkan menyerahkan kembali apa yang disewanya kepada pihak I (I Nyoman Oka dan Ketut Remika) dalam keadaan kosong, maka Majelis Hakim menilai bahwa unsur Perjanjian sebagaimana akta Perjanjian sewa menyewa No.57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat antara Para Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Para Turut Tergugat I sebagai Pihak Pertama tersebut telah terpenuhi, artinya Perjanjian tersebut telah nyata-nyata dibuat oleh Para Pihak;

#### 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 mengenai unsur kedua, adanya konsensus / kesepakatan antara pihak-pihak, dengan telah dibuatnya akta Perjanjian sewa menyewa No.57 tanggal 24 Mei 2007 antara Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Para Turut Tergugat I sebagai Pihak Kedua tersebut membuktikan adanya konsesus antara pihak-pihak yang telah saling setuju dan bukan lagi dalam tahap perundingan, sehingga dengan demikian hal inipun telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa mengenai unsur ketiga adanya objek yang berupa benda, bahwa objek yang diperjanjikan adalah suatu benda, yaitu benda tidak bergerak berupa tanah yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem Kecamatan manggis Desa Nyuh Tebel (sebagaimana bukti surat P-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah obyek yang diperjanjikan sebagaimana surat bukti P-1 antara Para Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Para Turut Tergugat I sebagai Pihak Pertama adalah milik Para Turut tergugat I atau milik Tergugat I ?;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sebidang tanah seluas 7.200 M2 yang merupakan sebagian dari tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 88/Desa Nyuhtebebel, Surat Ukur tanggal 31-01-1986 Nomor: 251/1986, seluas 12.200 M2, atas nama I Nengah Rambi terletak di Desa Nyuhtebebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem dengan batas-batas:

Utara	:	Sisa Tanah/Jalan Akses;
Timur	:	Rama Candidasa Hotel;
Selatan	:	Samudra Indonesia;
Barat	:	Tanah Milik;

Dimana sampai saat ini ditempat tersebut telah ada bangunan hotel yang dikelola oleh manajemen Nirwana Resort&SPA Candidasa Regency ;

Menimbang, bahwa dari uraian identitas tanah obyek sengketa diatas telah disebutkan bahwa tanah sebagai pemilik lokasi obyek tersebut adalah I Nengah Rambi dan yang masih menjadi benang merah/permasalahan adalah apakah I Ketut Remika dan I Nyoman Oka

#### 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

mempunyai hak ataukah tidak dalam hal pewarisan harta peninggalan I Nengah Rambli ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Para Penggugat yaitu bukti P-2 berupa surat pernyataan sila sila menerangkan I Nyoman oka dan I Ketut Remika adalah anak dari I Wayan Remi dan Ni Wayan Sueca, sedang I Wayan Remi merupakan keturunan dari I Nyoman Gotok dan Ni Nyoman Beregug;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 Para Penggugat berupa surat pernyataan waris menerangkan bahwa I Nyoman Oka dan I Ketut Remika adalah selaku ahli waris dari I Nengah Rambli ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-9 yang diajukan oleh Para Tergugat serta Turut Tergugat II yaitu berupa kartu keluarga dari I Wayan Gita menerangkan bahwa I Wayan Gita Bsc adalah anak kandung dari I Wayan Rambli, begitupula dengan bukti T-10 berupa silsilah asal usul yang bersesuaian dengan bukti P-2 menerangkan bahwa I Wayan Gita adalah anak dari I Wayan Rambli dan Ni Ketut Poglok, sedang I Nyoman Oka dan I Ketut Remika adalah anak dari Ni wayan Sueca dengan I Nyoman Remi yang merupakan saudara sepupu dari I Wayan Rambli;

Menimbang, bahwa dari bukti T-11 menerangkan bahwa I Wayan Gita juga merupakan ahli waris peninggalan I Wayan Butuhasih dan dalam bukti T-12 menerangkan bahwa I Wayan Gita adalah merupakan keturunan dari I Nengah Rambli yang merupakan orang tua dari I Wayan Rambli in casu orang tua angkat I Wayan Gita;

Menimbang, bahwa sebagaimana garis keturunan mewaris di bali bahwa anak laki lakilah yang bertindak sebagai ahli waris, ini berarti untuk pewarisan dari I Nengah Rambli pewarisannya beralih kepada kedua orang anaknya yaitu I Wayan Rambli dan I Nengah Rambat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti dan dibenarkan oleh kedua belah pihak I Wayan Rambli dan I Nengah Rambat akhirnya dalam pernikahannya sampai akhir hayatnya tidak memiliki keturunan, tetapi sebagaimana bukti Penetapan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor . 01/Pdt.P/2011/PN.AP tanggal 10 Februari 2011 yang diperkuat dengan putusan pengadilan Amlapura Nomor 60/Pdt.G/2014/PN.Amp tanggal 11 Mei 2015 yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 123/PDT/2015/PT.DPS tanggal 9 September 2015, dan dikuatkan

### 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 dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 3566K/PDT/2015 tanggal 29 Maret 2016 bahwa I Wayan Gita telah diangkat sebagai anak sah dari I Wayan Rambi in casu sebagai akta Autentik dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan ditetapkannya I Wayan Gita sebagai anak angkat yang sah dari I Wayan Rambi sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor . 01/ Pdt.P/2011/PN.AP tanggal 10 Pebruari 2011, ini berarti I Wayan Gita adalah sebagai pewaris yang sah dari harta peninggalan Alm. I Wayan Rambi;

Menimbang, bahwa dengan ditetapkannya I Wayan Gita sebagai anak angkat sah dari I Wayan Rambi maka I Wayan Gita yang berhak sebagai pewaris dari harta peninggalan I Wayan Rambi In casu tanah sengketa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Para Turut Tergugat I bukti TT-1 yang berupa Sertifikat hak milik No. 88 atas tanah yang berlokasi di Desa Nyuh Tebel dengan luas 12200 M2 atas nama pemegang hak I Nengah Rambi,

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional termasuk jenis surat atau akta merupakan akta Autentik;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Para Tergugat dan Turut Tergugat II yang mengkonfrontir dalil dalil posita Para Penggugat dan Para Turut Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menyepakati adanya kesepakatan perdamaian menyangkut tanah tanah hak milik I Nengah Rambi diantaranya tanah sengketa dengan Para Turut Tergugat I , hingga akhirnya masalah tersebut telah di bawa keranah pengadilan hingga akhirnya terbit putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor. 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 yang dikuatkan kembali dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 148/PDT/2014/PT.Dps. tanggal 11 Desember 2014 dan dikuatkan kembali dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1006K/PDT/2015 Tertanggal 23 Oktober 2015 (yang telah berkekuatan hukum) ;

Menimbang, bahwa dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor. 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 yang dikuatkan

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

kembali dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 148/PDT/2014/PT.Dps. tanggal 11 Desember 2014 dan dikuatkan kembali dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1006K/PDT/2015 Tertanggal 23 Oktober 2015 pada intinya menyatakan ;

- Bahwa I Wayan Gita adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Nengah Rambli ;
- Menghukum para Tergugat ( I Ketut Remika/Turut Tergugat I dalam perkara ini) dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah-tanah sengketa yaitu Tanah tanah sengketa Dalam Sertifikat Hak Milik No. 79, Surat Ukur 2574/1985, tanggal : 13-11-1985, Luas : 14950 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Dalam Sertifikat Hak Milik No. 87, Surat Ukur tanggal : 24-2-1986, Nomor :525/1986, Luas : 5220 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Dalam Sertifikat Hak Milik No. 88, Surat Ukur tanggal : 31-1-1986, Nomor : 251/1986, luas : 12200 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Dalam Sertifikat Hak Milik No. 89, Surat Ukur tahun 1986, Nomor : 118/ 1986, Luas : 7250 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Dalam Sertifikat Hak Milik No. 90, Surat Ukur 1965, Nomor : 119/1965, Luas : 3550 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Dalam Sertifikat Hak Milik No. 91, Surat Ukur 1965, Nomor : 200/1986, Luas : 1200 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Dalam Sertifikat Hak Milik No. 692, Surat Ukur 1986, Nomor : 2188/1986, Luas : 10330 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, Dalam Sertifikat Hak Milik No. 13, Surat Ukur 1965, Nomor : -/1965, Luas : 500 M2, atas nama I NENGAH RAMBI, kepada I Wayan Gita
- Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat ( I Nyoman Oka dan I Ketut Remika) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanah obyek sengketa tanpa alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa dengan telah adanya kekuatan hukum tetap atas tanah tanah sebagai obyek sengketa perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor. 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 in casu Sertifikat Hak Milik No. 88, Surat Ukur tanggal : 31-1-1986, Nomor : 251/1986, luas : 12200 M2 sebagaimana isi putusan diatas dan dari

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat serta bukti saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu Fx Chaymin Djuandi Candra, I Wayan Suanca, I Ketut Paing, dan I Wayan Suarna tidak ada dari keterangan para saksi yang dapat menguatkan dalil gugatan Para Penggugat untuk membantah dalil gugatan Para Tergugat ( Tergugat I );

Menimbang, bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor. 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 yang dikuatkan kembali dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 148/PDT/2014/PT.Dps. tanggal 11 Desember 2014 dan dikuatkan kembali dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1006K/PDT/2015 Tertanggal 23 Oktober 2015 60/Pdt.G/2014/PN.Amp, tanggal 11 Mei 2015, serta diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi No. 123/PDT/2015/PT.DPS, tanggal 9 September 2015 dan putusan Mahkamah Agung Nomor 3566K/PDT/2015 tanggal 29 Maret 2016 lebih mempertegas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo adalah hak milik Tergugat I (I Wayan Gita);

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya I Wayan Gita sebagai pemilik obyek sengketa dalam putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor. 14/Pdt.G/2014/PN.AP, tanggal 12 Agustus 2014 yang dikuatkan kembali dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 148/PDT/2014/PT.Dps. tanggal 11 Desember 2014 dan dikuatkan kembali dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1006K/PDT/2015 Tertanggal 23 Oktober 2015 60/Pdt.G/2014/PN.Amp, tanggal 11 Mei 2015, serta diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi No. 123/PDT/2015/PT.DPS, tanggal 9 September 2015 dan putusan Mahkamah Agung Nomor 3566K/PDT/2015 tanggal 29 Maret 2016 maka secara hukum I Wayan Gita (Tergugat I) memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tanah tersebut in casu obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Para Tergugat dan Turut Tergugat II yang bertanda T-13 berupa salinan akta Notaris I Ketut Senjaya,SH Nomor 3 tanggal 2 Juli 2007 berupa pemindahan hak sewa dari Nyonya Handayani Widagdo Flemming sebagai kuasa dari Tuan Lak Widagdo sebagai pihak pertama yang menyewakan kepada pihak kedua Tuan Erri Tjendana sebidang tanah seluas 6.000 M2 dan seluas 1.272 M2 yang merupakan sebagian dari sebidang tanah hak milik nomor 88/Desa Nyuh Tebel dari luas asal 12200 M2 sebagaimana sertifikat, tercatat atas

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama I Nengah Rambi yang terletak di Desa Nyuhtebel kecamatan Manggis Kabupaten Karangasem propinsi Bali dan perjanjian tersebut mulai berlaku dari tanggal 10 Juli 1988 dan berakhir tanggal 2 Januari 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan akta Notaris nomor 1 tanggal 6 Desember 2016 Notaris dan Pejabat pembuat akta tanah Ida Bagus Mantara,SH telah terjadi perjanjian sewa menyewa antara I Wayan Gita sebagai pihak pertama yang menyewakan lokasi tanah kepada pihak kedua tuan Enrico Andrean P. Tjendana atas sebagian tanah yaitu seluas 7.272 M2 yang merupakan bagian tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 88/Desa Nyuh Tebel sebagai obyek sewa;

Menimbang, bahwa dengan ditetapkannya I Wayan Gita sebagai ahli waris dan yang berhak sebagai pewaris dari peninggalan Alm. I Nengah Rambi (Vide Putusan PN Amlapura) dan atas putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka secara hukum perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I (I Wayan Gita) dengan Tergugat II/Enrico Andrean P. Tjendana (vide bukti T-1) mengenai obyek sengketa adalah perjanjian yang sah secara hukum yang mengikat pihak pihak yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pendapat ahli serta ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Ada suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Syarat pertama sahnya perjanjian, mengenai sepakat mereka yang mengikatkan dirinya yaitu persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki / disetujui oleh pihak yang lainnya. Perjanjian itu sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan, maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat dengan adanya Perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu yang dituangkan dalam akta perjanjian sewa menyewa no 57 tanggal 24 mei 2007 tentang sewa menyewa atas tanah berupa tanah yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem Kecamatan manggis Desa Nyuh Tebel (sebagaimana bukti surat P-1) (sebagaimana lengkapnya tercantum dalam isi akta perjanjian tersebut), maka syarat pertama sahnya suatu perjanjian yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang kedua yaitu "kecakapan untuk membuat perjanjian", menurut Pasal 1330 KUH Perdata dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili wali mereka, namun menurut Hukum Nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi ijin suami. Maka Majelis Hakim menilai bahwa pihak-pihak dalam perjanjian tersebut adalah cakap menurut hukum (*bekwam*), karena masing-masing pihak sewaktu surat perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 24 mei 2007 antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I masing-masing pihak telah dewasa, dan tidak sedang di bawah pengampuan (*curatele*), maka Majelis Hakim berpendapat syarat sahnya perjanjian yang kedua ini telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang ketiga yaitu "adanya suatu hal tertentu", adalah merupakan pokok perjanjian atau objek perjanjian. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak, jika pokok perjanjian atau objek perjanjian itu kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal (*nietig, void*);

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat serta dihubungkan dengan keterangan para saksi dan ahli, tidak satu alat buktipun yang dapat menegaskan bahwa tanah yang disengketakan sebagai obyek sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Para Turut tergugat I merupakan milik dari Para turut Tergugat I sebagai ahli waris yang berhak atas peninggalan dari Alm. I Wayan Rambi maka Majelis



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Hakim menilai mengenai adanya suatu hal tertentu yaitu objek perjanjian yang diperjanjikan adalah bukan milik dari Para Turut Tergugat I sehingga syarat sahnya perjanjian yang ketiga ini tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat tidak terpenuhi dalam akta perjanjian sewa menyewa dalam perkara aquo maka dengan demikian Petitum angka 2 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 dan angka 4 gugatan Penggugat yang meminta agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga haruslah ditolak karena dalam perkara ini tidak ada dilakukan sita jaminan sehingga petitum surat gugatan angka 3 dan angka 4 dari Para penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 gugatan Para Penggugat yang menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT haruslah ditolak karena sebagaimana pertimbangan tersebut diatas telah ternyata objek perjanjian yang diperjanjikan adalah bukan milik dari Para Turut Tergugat I melainkan milik dari Tergugat I ( I Wayan Gita);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 gugatan Para Penggugat yang meminta agar Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi haruslah ditolak karena dalam perkara ini gugatan Para Penggugat tentang akta perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I telah dinyatakan tidak sah dan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Para Penggugat yang menyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 01 tanggal 06-12-2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H., Notaris di Karangasem haruslah dikesampingkan oleh karena tanah sengketa dalam pertimbangan diatas telah dinyatakan sebagai pemilik adalah Tergugat I ( I Wayan Gita) ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 gugatan Para Penggugat yang menyatakan Menghukum PARA TERGUGAT membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah)

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perhari kepada PARA PENGGUGAT secara tunai terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena petitum angka 2 gugatan Para Penggugat yaitu perjanjian sewa menyewa yang dibuat para penggugat dengan Para Turut Tergugat I dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat, maka Majelis hakim berpendirian bahwa tuntutan Para Penggugat sebagaimana Petitum angka 8, 9 dan 10 gugatan Para Penggugat sudah tidak berdasarkan hukum dan inipun harus ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 gugatan Para Penggugat yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya, dikarenakan Majelis Hakim tidaklah melihat adanya hal-hal yang bersifat eksepsional sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 191 (1) RBg, hal ini sesuai pula dengan SEMA No 3 Thn 2000 jo SEMA No 4 thn 2001 sehingga oleh karena itu permohonan Para penggugat agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) haruslah dinyatakan ditolak begitu pula halnya terhadap petitum angka 12 yang meminta agar "menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini", dinyatakan ditolak karena Para penggugat dipihak yang dikalahkan maka haruslah membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka majelis menyatakan gugatan Para penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti lain yang tidak ada relevansinya, Majelis tidak perlu mempertimbangkannya;

### **Dalam Rekonpensi (Gugatan Balik):**

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konpensi sepanjang relevan maka secara **mutatis mutandis** dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam rekonpensi ini ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat rekonsensi pada pokoknya mengajukan gugatan rekonsensi tentang aspek-aspek sebagai berikut:

1. Bahwa petitum angka 2 dari Penggugat Rekonsensi tentang, "Menyatakan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sebagaimana Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi dengan Para Turut Tergugat I Konvensi /Rekonsensi yang dibuat dihadapan Notaris J.S Wibisono S.H Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung **adalah PERJANJIAN YANG CACAD YURIDIS SEHINGGA BATAL DEMI HUKUM**, dikarenakan obyek tanah dalam sewa menyewa tersebut yaitu sebidang tanah seluas 7.200 M2 bagian dari sertifikat Hak Milik No.88 /Desa Nyuh Tebel atas nama I Nengah Rambi adalah bukan hak milik Para Turut Tergugat I Konvensi/Rekonsensi melainkan hak milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonsensi oleh karena tentang hal tersebut telah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam konvensi dan sekarang diambil alih lagi sebagai pertimbangan tersendiri dari pertimbangan dalam rekonsensi ini, maka majelis berpendirian adalah layak, adil dan berdasarkan hukum apabila petitum angka 2 dalam rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi dinyatakan dikabulkan;
2. Bahwa petitum angka 3 dari gugatan Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi tentang, "Menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa tanah sebagaimana Akta Nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 antara Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonsensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonsensi yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H, Notaris di Karangasem **adalah PERJANJIAN YANG SAH SECARA HUKUM YANG MENGIKAT BAGI PIHAK-PIHAK YANG MEMBUATNYA**, dikarenakan obyek tanah dalam sewa menyewa tersebut yaitu sebidang tanah seluas 7.200 M2 dari luas 12.200 M2 bagian dari sertifikat Hak Milik No.88 /Desa Nyuh Tebel atas nama I Nengah Rambi adalah hak milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonsensi (I Wayan Gita), oleh karena telah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam konvensi dan sekarang diambil alih lagi sebagai pertimbangan tersendiri dari pertimbangan dalam rekonsensi ini, maka majelis berpendirian adalah layak, adil dan berdasarkan hukum apabila

### 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

petitum angka 3 dalam rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi dinyatakan dikabulkan;

3. Bahwa terhadap petitum angka 4 surat gugatan penggugat rekonsensi yang "Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonsensi, Para Turut Tergugat I Konvensi/ Rekonsensi tunduk pada putusan ini", bahwa terkait dengan putusan ini, Majelis Hakim perlu memerintahkan agar Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonsensi, Para Turut Tergugat I Konvensi/ Rekonsensi tunduk dan mematuhi putusan ini sehingga terhadap petitum angka 4 patutlah untuk dikabulkan;
4. terhadap petitum angka 5 surat gugatan penggugat rekonsensi yaitu: "Membebaskan biaya perkara ini kepada Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonsensi secara tanggung renteng", dinyatakan dikabulkan oleh karena Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonsensi di pihak yang dikalahkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka majelis berpendirian gugatan Para penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi dapat dikabulkan untuk seluruhnya ;

## **Dalam Konvensi dan Dalam Rekonsensi:**

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dalam Rekonsensi/ Para Penggugat dalam Konvensi di pihak yang dikalahkan maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan: ketentuan pasal 160 -162, RBg, Pasal Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata , Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi, Yurisprudensi Mahkamah Agung dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

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

### **Dalam Konvensi ;**

#### **Dalam Pokok Perkara;**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

### **Dalam Rekonsensi :**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sebagaimana Akta Nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Turut Tergugat I Konvensi /Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris J.S Wibisono S.H Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung adalah PERJANJIAN YANG CACAD YURIDIS SEHINGGA BATAL DEMI HUKUM;
3. Menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa tanah sebagaimana Akta Nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 antara Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, S.H, Notaris di Karangasem adalah PERJANJIAN YANG SAH SECARA HUKUM YANG MENGIKAT BAGI PIHAK-PIHAK YANG MEMBUATNYA, dikarenakan obyek tanah dalam sewa menyewa tersebut yaitu sebidang tanah seluas 12.200 M2 bagian dari sertifikat Hak Milik No.88 /Desa Nyuh Tebel atas nama I Nengah Rambi adalah hak milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
4. Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi, Para Turut Tergugat I Konvensi/ Rekonvensi tunduk pada putusan ini;
5. Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

### **Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi :**

Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 2.311.000,- (dua juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 2017 Oleh I KETUT KIMIARSA, SH, sebagai Hakim Ketua Majelis, I GUSTI AYU KHARINA YULI ASTITI, SH. dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LIA PUJI ASTUTI, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 12 Juli 2017 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh I MADE DIARTIKA, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat II Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi, serta Kuasa Hukum Para Turut Tergugat I;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

t.t.d.

t.t.d.

I GUSTI AYU KHARINA YULI ASTITI, SH..

I KETUT KIMIARSA,SH

t.t.d.

LIA PUJI ASTUTI, SH

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

I MADE DIARTIKA,SH

Biaya-Biaya :

1.PNBP	Rp.	30.000,-
2.ATK	Rp.	50.000,-
3.Panggilan	Rp.	1.070.000,-
4.Sumpah	Rp.	50.000,-
5.PS	Rp.	1.110.000,-
2. Meterai	Rp.	6.000,-
3. Redaksi	Rp.	<u>5.000,- +</u>
JUMLAH .....	Rp.	2.311.000,-

(Dua Juta Tiga Ratus Sebelas Ribu Rupiah)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Catatan :

Dicatat disini bahwa Para Penggugat ( I Putu Gede Sastrawan, dkk) melalui kuasanya pada tanggal 25 Juli 2017 telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 32/Pdt.G/2017/PN.Amp. tanggal 12 Juli 2017, sehingga Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Panitera,

( **Anak Agung Nyoman Diksa, SH.** )



**Untuk Turunan yang sah.**

Panitera Pengadilan Negeri Amlapura

**Anak Agung Nyoman Diksa, SH.**

Nip. 19710303 199403 1 002

**Catatan :**

Dicatat disini bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II melalui kuasanya yaitu I Wayan Bagiarta, SH.MH. pada tanggal \_\_\_\_\_ 2017 telah meminta Turunan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 32/Pdt.G/2017/PN.Amp. tanggal 12 Juli 2017, dengan biaya-biaya sebagai berikut :

1. Biaya Turunan ..... Rp. 18.600,-
  2. Leges..... Rp. 3.000,-
  3. Meterai ..... Rp. 6.000,-
- Jumlah..... Rp. 27.600,- (Dua Pulu Tujuh Ribu Enam Ratus Rupiah )



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

**Disclaimer**

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