



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR : 207/Pdt.G/2016/PN Dps.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara :

HARMAINI IDRIS HASIBUAN, SH., Tempat tanggal lahir, Sibolga 5 April

1960, Agama Islam, Jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Advokat, alamat Jln. Tukad Balian Gang II No. I Renon Denpasar;

Selanjutnya disebut-----**PENGGUGAT** ;

L a w a n :

1. **PERSEROAN TERBATAS BALI PECATU GRAHA,** beralamat dan berkantor di Jalan Raya Uluwatu Kawasan Pecatu Indah Resort Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Bali;

Selanjutnya disebut sebagai----- **TERGUGAT I**

2. **PERSEROAN TERBATAS LUMINARY WIRA BHAKTI,** Beralamat dan berkantor di Jalan Raya Uluwatu Kawasan Pecatu Indah Resort Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Bali;

Selanjutnya disebut : ----- **TERGUGAT II**

Hal 1 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, berkantor

dan beralamat Jalan Dewi Saraswati No. 3 Kelurahan

Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;

Selanjutnya disebut : ----- TERGUGAT III

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

Telah meneliti dan membaca bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

BAB I. PENDAHULUAN

Bahwa sebelum Penggugat menguraikan dasar-dasar yang menjadi alasan hukum Penggugat mengajukan surat gugatan ini terlebih dahulu Penggugat akan menyampaikan ringkasan pendahuluan sebagai dasar yang membuat Penggugat dan Majelis Hakim Yang Mulia yakin bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi).

Bahwa perbuatan ingkar janji sesuai isi Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata secara konsep ilmu hukum perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah merupakan perbuatan yang dapat digugat secara hukum karena dengan terjadinya perbuatan ingkar janji tersebut merugikan hak dan kewenangan orang lain, sehingga yang dirugikan dapat meminta pemenuhan atas janji tersebut kepada pihak yang telah menjanjikan.

Hal 2 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat melihat gugatan ini secara bijaksana sesuai dengan norma hukum perjanjian yang berlaku berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk dapat memutuskan gugatan perkara ini karena telah terbukti secara syah dan meyakinkan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat.

Bahwa sebelum perkara ini Penggugat ajukan melalui upaya hukum ke Pengadilan Negeri Denpasar Penggugat telah mengirimkan beberapa surat Somasi kepada para Tergugat dan sesuai dengan prosedur ketentuan hukum yang berlaku Penggugat juga telah mengirimkan surat Somasi sebelumnya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai berikut :

1. Mengirimkan surat kepada Tergugat II (PT. Luminary Wira Bhakti) No. 09/SP/LF/2008 tanggal 23 Nopember 2005 dengan tembusan Dirut PT. Bali Pecatu Graha dan Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta **(P.1)**.
2. Mengirimkan surat mohon penyelesaian kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Up. Bapak Deputi II Pendaftaran Tanah di Jakarta tanggal 23 Januari 2007 dengan tembusan Dirut PT. Bali Pecatu Graha di Jakarta **(P.2)**.
3. Dengan mengirimkan surat Somasi No. 077/SMS/LOH2B/2011 tanggal 14 Desember 2011. (Terlampir) kepada Tergugat II **(P.3)**.

Hal 3 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mengirimkan surat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 168/SP/H2B/VIII/2015 tanggal 31 Agustus 2015 dengan tembusan Tergugat III (**P.4**).
5. Bersama PT. Bali Pecatu Graha mengirimkan surat Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan untuk diselesaikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pertanahan nasional agar sertifikat HGB No. 71, 78, 76 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti dibatalkan/direvisi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 17/LPK/H2B/IX/2015 tanggal 11 September 2015 (**P.5**).
6. Mengirimkan surat bersama Tergugat I yang diwakili oleh Senior Advisor Tergugat I kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 89/H2B/XII/2015 tanggal 15 Desember 2015 dengan tembusan Dirut PT. Bali Pecatu Graha (**P.6**).
7. Mengirimkan surat Somasi I kepada Tergugat II (PT. Luminary Wira Bhakti) dengan tembusan Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) No. 34/SMS/H2B/I/2016 tanggal 21 Januari 2016 dan Tergugat III (**P.7**).
8. Mengirimkan Somasi II kepada pimpinan PT. Bali Pecatu Graha No. 35/SMS/H2B/I/2016 tanggal 25 Januari 2016 dengan tembusan kepada Tergugat II (pimpinan PT. Luminary Wira Bhakti) di Jakarta dan Tergugat III (**P.8**).

Bahwa usaha Penggugat dalam menagih janji dari Tergugat I secara kekeluargaan telah tidak mencapai hasil yang diharapkan walaupun dalam

Hal 4 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya penyelesaian permasalahan **Tergugat I** yang diwakili oleh senior **Advisor Tergugat I** telah membenarkan semua isi gugatan dari **Penggugat** sesuai bukti surat No. 17/LPK/H2B/IX/2015 tanggal 11 September 2015 (P.5) sehingga **Penggugat** mengajukan kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dengan maksud agar perkara ini dapat diperiksa dan diadili.

Bahwa sebagai kronologis dari surat gugatan ini sesungguhnya sangat sederhana dimana pada tanggal 7 Juni 2000 **Tergugat I** memberikan pekerjaan kepada **Penggugat** disertai imbalan berupa janji yang dituangkan dalam surat kuasa dan surat perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin berupa Surat Kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (P.9) dan surat perjanjian kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (P.10) atas sebidang tanah negara seluas 13.000 m² yang terletak didepan lot Westin (PT. Luminary Wira Bhakti) yang telah digarap secara turun temurun oleh I Wayan Rana, dkk (P.40). Bahwa sesuai isi surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 tersebut **Penggugat** telah menjalankan kewajiban dan memenuhi prestasi dengan baik sehingga telah terbit sertifikat hak guna bangunan atas nama **Tergugat I** yaitu dengan terbitnya :

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

Atau disebut juga sebagai "**tanah obyek sengketa**".

Hal 5 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Bahwa sesungguhnya keberhasilan Penggugat melaksanakan maksud dan tujuan surat kuasa (P.9) dan surat kesepakatan kerjasama (P.10) dari Tergugat I tersebut dapat terwujud tentu dengan segala upaya telah dilakukan Penggugat disertai pengorbanan materiil dan immateriil dari Penggugat selama 16 tahun dan atas dukungan juga dari Tergugat I, Penggugat telah berhasil melaksanakan isi Surat Kuasa No. 790 Tanggal 07 Juni 2000 (P.9) berdasarkan kesepakatan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I No. 798/2000 (P.10) yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar dengan baik dibuktikan dengan terbitnya HGB No. 690 (P.25), 693 (P.24), 718/Pecatu (P.23) atas nama Tergugat I, sehingga dengan demikian sebagai imbalan atas jasa bagi Penggugat sesuai perjanjian adalah sebahagian tanah HGB No. 690 (P.25), 693 (P.24), 718/Pecatu (P.23) seluas $50\% \times 12.777 \text{ m}^2 = 6.388 \text{ m}^2$ (enam ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) adalah hak milik Penggugat sesuai dengan isi Akta Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 antara Penggugat dengan Tergugat I atau jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 127.000.000.000,- - Rp. 1.700.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) = Rp. 125.300.000.000,- x 50% = **Rp. 62.650.000.000,- (Enam Puluh Dua Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** yang merupakan hak dari Penggugat.

BAB II. POSISI HUKUM / KONVENSI

1. Bahwa pada tahun 1995 tanah obyek sengketa termasuk areal pembebasan tanah PT. Bali Pecatu Graha (Tergugat I) exs. milik tanah duwe Pura Jro Kuta (DP 20) (Lot a2) seluas 7,8 Ha (P.31), dimana

Hal 6 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II belum membeli obyek perkara masih dikuasai oleh Puri Jro Kuta dan digarap oleh I Wayan Rana, dkk secara turun temurun.

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

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

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

Hal 7 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara prosedural dan menyembunyikan hal ini kepada Tergugat I

(P.33) inilah yang mengakibatkan terjadinya perkara ini.

2. **Tanggal 19 Desember 2008** bentuk tanah obyek sengketa telah dirubah oleh Tergugat II secara diam-diam bekerjasama dengan Tergugat III telah menerbitkan 3 buah sertifikat (**P.37**) yang sebelumnya Penggugat tanggal 25 Mei 2005 (**P.17, P.18**) telah terlebih dahulu mengurus penerbitan sertifikat tanah negara yang terletak didepan tanah Tergugat II tersebut, ternyata hal ini yang ditakutkan oleh Tergugat II sehingga tidak pernah bersedia melakukan pengukuran penetapan batas secara bersama **karena takut ketahuan kalau Tergugat II telah mencaplok tanah milik Penggugat** yang ada didepan tanah Tergugat II dan pada tahun 2007 Tergugat II secara diam-diam telah mengurus penerbitan 3 buah sertifikat tanah seluas 12.777 m² yang ada didalam pagar dibawah penguasaan Tergugat II yang seharusnya Tergugat III menyerahkan kepada Penggugat 3 buah sertifikat hak guna bangunan tersebut yaitu No. HGB 690 (**P.25**), 693 (**P.24**), 718/Pecatun (**P.23**) atas nama Tergugat I (point 1 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**).

2. Bahwa Penggugat telah diberikan pekerjaan oleh Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat atas tanah negara yang terletak di depan tanah Tergugat II yang ternyata tanah negara tersebut telah digarap secara turun temurun oleh Penggarap I Wayan Rana, dkk diatas tebing seluas 15.302 m² sedangkan dibawah tebing seluas 13.000 m² dimana untuk tanah seluas 13.000 m² ini sudah pernah terbit gambar situasi atas nama Tergugat I dengan menerbitkan Kartu Kuning DI No. 302/1997 No. 6201 dan DI No.

Hal 8 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

305/1997 No. 7765, sehingga antara Penggugat dengan I Wayan Rana, dkk bekerjasama mengajukan permohonan atas tanah negara tersebut seluas 16.000 m² kepada Tergugat III (**P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.22**) (point 2 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**).

3. Bahwa perlu Penggugat sampaikan disini tanah yang Penggugat permasalahan adalah **bukan tanah milik Tergugat I** yang bermasalah kemudian karena itu Penggugat mendapat surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (**P.9**) dari Tergugat I untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Tergugat I, **melainkan** Penggugat mendapat surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 dari Tergugat I untuk **mengurus tanah negara** yang telah digarap oleh I Wayan Rana, dkk secara turun temurun **yang ada di depan lot Westin (Tergugat II)** seluas 16.000 m² (**P.17, P.18**) untuk bisa menjadi tanah hak milik Tergugat I. Sehingga pembagian antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai kesepakatan kerjasama No. 798/2000 adalah pembagian yang **wajar dan sepiantasnya**.

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

Hal 9 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



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

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

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

5. Bahwa untuk memperjuangkan tanah negara tersebut menjadi milik Tergugat I, Penggugat telah berusaha memanggil Tergugat II melalui kantor Tergugat III dan Tergugat III telah melakukan pemanggilan berulang kali kepada Tergugat II (P.14, P.15) berdasarkan permohonan Penggugat yang bertindak atas nama Tergugat I, tetapi Tergugat II **tidak pernah mengindahkannya sama sekali.**

Bahwa untuk memproses penerbitan sertifikat atas tanah negara yang luasannya belum pasti, dimana tanah negara tersebut selama ini digarap oleh I Wayan Rana, dkk (P.38, P.39, P.40) dan tanah negara tersebut telah dilepaskan haknya oleh I Wayan Rana kepada Tergugat I melalui Penggugat

Hal 10 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat perjanjian tanggal 23 Desember 2005 (P.11) maka berdasarkan surat kuasa No. 790/2000 tanggal 7 Juni 2000 (P.9), Penggugat atas nama Tergugat I telah melakukan langkah-langkah hukum sebagai berikut :

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

Bahwa sehingga dengan ketidak hadiran Tergugat II dalam rangka pelaksanaan penetapan batas bidang tanah **yang begitu penting** untuk memenuhi ketentuan pasal 18 PP No.24 tahun 1997 Jo pasal 19 PMNA No.1/1997 tentang ketentuan pelaksanaan pemerintah No. 24 tahun 1997 membuat Penggugat yakin bahwa Tergugat II takut datang dan mengukur ulang berupa penetapan batas agar tidak ketahuan telah mencaplok tanah negara (P.19, P.20, P.21, P.23, P.24, P.25) yang sedang kami urus, oleh karena itu :

- d. Karena desakan Penggugat (P.1 s/d P.10, P.14, P.15, P.28) maka Tergugat I melakukan pengukuran ulang sendiri secara intern (P.32,

Hal 11 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.33, P.34, P.36, P.38) yang akhirnya diketahui bahwa ada tanah kelebihan seluas 15.302 m² (P.33) yang kemudian telah disertifikatkan.

e. Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas sudah jelas bahwa Tergugat II (PT. Luminary Wira Bhakti) telah mencaplok tanah negara yang merupakan garapan I Wayan Rana, dkk sehingga ada tanah dibelakang dan sekaligus menunjukkan dengan diketahuinya permasalahan ini terbukti bahwa Penggugat sebagai penerima kuasa Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) **telah melakukan kewajiban dengan sempurna** (point 5 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6)**

6. Bahwa permohonan hak milik yang diajukan oleh I Wayan Rana, dkk atas tanah seluas 16.000 m² sehingga terbit sertifikat hak milik No. 2707/Pecatu (P.22) atas nama I Wayan Rana seluas 3.920 m² adalah merupakan permohonan dari I Wayan Rana sendiri, dimana berkas permohonan dari Penggugat sebagai kuasa dari Tergugat I yang Penggugat gabungkan menjadi satu telah ditolak dan dicabut oleh Tergugat III (P.18) dengan alasan bahwa tanah Tergugat II batasnya adalah tebing padahal sesungguhnya tidaklah demikian disebabkan diatas tebing masih tersisa tanah negara garapan I Wayan Rana, dkk seluas 15.302 m² (lima belas ribu tiga ratus dua meter persegi) (P.32) (point 6 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6)**

7. Bahwa untuk memuluskan upaya Penggugat menjadikan tanah negara tersebut menjadi milik Tergugat I, maka penggugat telah membuat

Hal 12 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan/perjanjian dengan I Wayan Rana, dkk tanggal 4 Desember

2009 yang didalam Pasal 2 surat perjanjian tersebut berbunyi (P.12) :

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

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

Hal 13 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Hal 14 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2008 luas 6.981 m²

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

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

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

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

Hal 15 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerjasama karena Tergugat I memang tidak bisa berdalih karena kedua surat tersebut dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin yang jelas kedua surat tersebut adalah akta autentik” malah jawaban Tergugat I kepada Tergugat II bersesuaian dengan surat dari Penggugat kepada Tergugat I yaitu surat No. 17/SP/H2B/IV/2015 tanggal 27 April 2015 (P.28) yang meminta agar dapat secara bersama-sama melakukan pengukuran ulang atas tanah obyek sengketa antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Artinya Tergugat I meminta agar Tergugat II mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas lahan kepada Tergugat III sesuai luasan yang dimiliki oleh Tergugat II berdasarkan sertifikat nomor 71, 76 dan 78 total luas = 6.31 Ha karena telah diketahui oleh Tergugat I bahwa Tergugat II telah memagari tanah melebihi luasan miliknya yang seharusnya seluas 6,3 Ha tetapi Tergugat II telah menguasai dan memagari tanah seluas 7,8 Ha (point 11 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6).**

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

Hal 16 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(P.23, P.24, P.25) (point 12 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti**

P.5 dan P.6)

13. Bahwa tanah yang Penggugat urus dan telah Penggugat bayar hak garapnya sesuai Akta Perjanjian No. 18 tanggal 23 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH di Denpasar berpindah letaknya yang seharusnya didepan (**P.32**) menjadi kebelakang (**P.33**), sehingga jika kembali diukur dengan benar sesungguhnya luas asal dari ketiga sertifikat HGB tersebut dengan luas 12.777 m² adalah seluas 15.302 m², dimana jumlah luas tanah yang telah bergeser/dicaplok persis sama dengan luas tanah negara yang terletak didepan tanah Tergugat II (**P.32**) yaitu seluas 15.302 m² mengakibatkan ada sisa tanah seluas 15.302 m² dikurangi 12.777 m² = 2.525 m² yang belum bersertifikat yang merupakan hak milik dari Penggugat (point 13 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6)**

14. Bahwa akibat proses pengurusan yang Penggugat lakukan dengan membuat surat somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II akhirnya Tergugat II pada tanggal 22 Januari 2016 telah membuat pernyataan kepada Tergugat I (**P.30**) yang isinya **sepakat melakukan pengukuran ulang atau pengembalian batas bersama dengan Tergugat III dan Tergugat II menyatakan akan mengikuti hasil pengukuran ulang atau pengembalian batas tersebut dan jika ternyata ada kelebihan fisik tanah akan dikembalikan kepada Pihak Tergugat I dan pengukuran ulang atau pengembalian batas tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 22 Pebruari 2016 yang disaksikan oleh Tergugat I, Tergugat II**

Hal 17 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat III dimana hasilnya terbukti bahwa didalam pagar tanah

Tergugat II terdapat tanah milik Penggugat seluas 15.302 m² dan

sebahagian telah bersertifikat seluas 12.777 m² yang mana tanah ini

timbul adalah akibat tanah negara yang didepan milik Penggugat dicaplok

oleh Tergugat II sehingga akibat pergeseran tersebut telah terbit sertifikat

atas nama Tergugat I yaitu :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn

2008 dengan luas 2.371 m² (**P.25**) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

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

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

2008 luas 3.425 m² (**P.24**) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

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

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

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

2008 luas 6.981 m² (**P.23**) yang kesemuanya tertulis atas nama

Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

Hal 18 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Sedangkan sisanya masih terdapat dipinggir tebing sebelah kanan tanah negara milik Penggugat seluas 2.525 m² yang belum bersertifikat sehingga kalau ditotal jumlah luas tanah adalah = 12.777 m² + 2.525 m² = 15.322 m²

(point 14 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)

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

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas tidak bisa dipungkiri bahwa Penggugat sebagai penerima kuasa dari Tergugat I telah melakukan dan melaksanakan pekerjaan dengan baik sehingga kewajiban telah terpenuhi yang menimbulkan hak bagi Penggugat, dimana kewajiban telah Penggugat laksanakan dengan sempurna sehingga sesuai dengan kaidah hukum perikatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang bersumber kepada Pasal 1313, Pasal 1338 dimana syarat syahnya perjanjian secara

Hal 19 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

general dan universal diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata ditambah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I diikat dengan akta autentik yang tunduk kepada **Pasal 1320, 1321, 1322, 1329 KUHPerdata** (Vide **Pasal 1866 jo Pasal 1868 KUHPerdata**) (point 15 telah **dibenarkan oleh Tergugat I sesuai bukti P.5 dan P.6**)

BAB III. ANALISA HUKUM

Bahwa disini Penggugat akan meyakinkan Majelis Hakim Yang Mulia bahwa Tergugat I telah terbukti dengan sangat meyakinkan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sesuai Akta Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (**P.10**) yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar.

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

Pihak Pertama (Penggugat) dengan adanya kesepakatan seperti tersebut diatas maka dengan ini Pihak Pertama (Penggugat) akan mengganti kerugian atas semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua (Tergugat I) untuk pengurusan surat-surat seperti tersebut diatas kepada Pihak Kedua (Tergugat I) yang mana Pihak Kedua (Tergugat I) juga berjanji akan membantu Pihak Pertama (Penggugat) dalam menyelesaikan proses penerbitan sertifikatnya, maka untuk ini Pihak Pertama (Penggugat) juga mengikatkan diri untuk berjanji bahwa atas bantuan dan jasa Pihak Kedua (Tergugat I), Pihak Pertama (Penggugat) akan memberikan imbalan atas jasa kepada Pihak

Hal 20 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua (Tergugat I) sebesar 50% dari hasil penjualan tanah seluas 13.000 m² (HGB No. 690, No. 693, No. 718/Pecatu atas nama PT. Bali Pecatu Graha) tersebut diatas setelah dikurangi nantinya dengan biaya-biaya pengurusan sertifikat dan biaya operasional lainnya.

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

1. Untuk kelancaran pengurusan berdasarkan kuasa dari Tergugat I Penggugat mengeluarkan biaya pembebasan hak garap sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian No. 18 tanggal 23 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH.M.Hum (**P.11**).
2. Mengajukan Permohonan Hak Milik tanggal 25 Mei 2005 kepada Tergugat III (**P.17, P.18**).
3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang telah di register pada Kantor Pemerintahan Desa Pecatu Register No. 05943/72/XII/2005/Pem Tanggal 25 Mei 2005 (**P.16**).
4. Surat Pernyataan (Memenuhi Ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yo. PMNA/ KBPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 99 ayat 1) (**P.38**).

Hal 21 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hal 22 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hal 23 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 89/H2B/XII/2015 tanggal 15 Desember 2015 dengan tembusan Dirut PT. Bali Pecatu Graha (**P.6**).

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

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

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

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

Hal 24 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa awal kesepakatan kerjasama adalah Penggugat dengan Tergugat I, dimana dari kesepakatan tersebut Penggugat telah melakukan kewajiban berupa upaya hukum seperti melakukan perbuatan hukum dengan 20 jenis surat seperti tersebut diatas yang berakibat hukum Penggugat dapat membuktikan kepada Tergugat I dengan perbuatan-perbuatan dan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat secara terus menerus selama 16 tahun telah menghasilkan dan membuktikan pekerjaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat telah terpenuhi secara baik dan sempurna dengan terbitnya 3 buah sertifikat hak guna bangunan yaitu :

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

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

Hal 25 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

BAB IV. PERMOHONAN

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

Pasal 1320 dalam ranah ilmu hukum perjanjian dianggap suatu pasal yang kramat sehingga seluruh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kontrak baik yang lahir karena perbuatan hukum dan atau karena undang-undang harus tunduk secara taat azas karena Pasal 1320 merupakan kaidah hukum tertinggi dalam kaidah hukum perjanjian (perikatan). Pasal 1320 mengamanatkan secara yuridis formal dan material ataupun secara implisit dan eksplisit bahwa syahnya perjanjian atau sebaliknya suatu perjanjian ditinjau dari dua hal, yaitu terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif.

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

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

Hal 26 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak hampa (illusoir) karena ada kekhawatiran dari Pengugat jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bisa segera menjual atau mengalihkan tanah-tanahnya kepada pihak lain maka tidaklah berlebihan bila Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menjatuhkan putusan dengan meletakkan sita jaminan terhadap :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² **(P.25)** dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB)-----
 - Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG)-----
 - Sebelah timur berbatasan dengan pangkung-----
 - Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG)-----

Hal 27 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2008 luas 3.425 m² (P.24) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

2008 luas 6.981 m² (P.23) yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

Untuk menjamin kepastian dan kepentingan Penggugat kelak.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya bahwa pemberian ganti rugi wajib diberikan oleh Tergugat I dan

Hal 28 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II kepada Penggugat karena Penggugat telah dirugikan oleh perbuatan para Tergugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat dengan ketentuan tersebut maka Penggugat minta ganti rugi sebagai berikut :

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

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

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh para Tergugat maka Penggugat juga memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menyatakan menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsong) kepada Penggugat sebesar Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) setiap hari setiap para Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Hal 29 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Hal 30 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan tidak memenuhi dan tidak mematuhi isi akta kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar dengan Penggugat adalah perbuatan ingkar janji.
3. Menyatakan hukum bahwa akta kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar adalah syah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan telah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat.
4. Menghukum agar Tergugat I menyerahkan setengah bagian dari luas tanah 12.777 m² yaitu seluas 6.389 m² atau setengah bagian berupa uang dari hasil penjualan tanah seluas 12.777 m² kepada Penggugat yang terdiri dari 3 buah sertifikat yaitu :
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn 2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan sertifikat HGB No. 76 (LWB);
Sebelah selatan berbatasan dengan sertifikat HGB No. 75 (BPG);
Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;
Sebelah barat berbatasan dengan sertifikat HGB No. 693 (BPG);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu Surat Ukur No. 1913/thn 2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal 31 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan kepemilikan tanah sertifikat :

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

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

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

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

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

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

Hal 32 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

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

Hal 33 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

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

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

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

2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I

(PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

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

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

Kepada Penggugat dan Tergugat I ;

8. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh

Penggugat terhadap :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn

2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

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

Hal 34 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

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

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

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

2008 luas 6.981 m² yang kesemuanya tertulis atas nama Tergugat I

(PT. Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

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

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

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

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu Surat Ukur No. 1910/thn

2008 dengan luas 2.371 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

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

Hal 35 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2008 luas 3.425 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

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

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

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

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

Bali Pecatu Graha) dengan batas-batas sebagai berikut :

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

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

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

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

10. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsong) kepada Penggugat sebesar Rp. 900.000,- setiap hari untuk setiap Tergugat I, II dan III lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad).

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

Hal 36 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya agar dapat memenuhi rasa keadilan hukum bagi Penggugat. Terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu Takaria Marcus, SH, I Wayan Kirim, SH, Yanuarius Nahak Taek, SH, Kadek Aris Krisnamurti, SH, Daud Qindi, SH, Doni Martin, SH.,MH.

Advokat-advokat yang beralamat dan berkantor pada Law Office H2B "Harmaini Idris Hasibuan, SH & Associates" Jl. Tukad Balian Gg. II No. 1 Renon, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali yang bertindak untuk dan atas nama **Harmaini Idris Hasibuan, SH** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Maret 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Registrasi No. 617/Daf/2016 tanggal 24 Maret 2016 dan Tergugat I datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu Dr. Nyoman Sukandia, SH.MH, I Made Adhy Mustika, SH, Joko Fitriani Prabowo, SH, Ni Made Murniati, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2016, Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu Jerry Tevenson, SH, MH, Kelen Mahamanas Tali, SH,MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2016, Tergugat III datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu Anak Agung Sri Partami, SH, NIP 19631112 198301 2 001 Jabatan Penata Tk.I (III/d) Analis Permasalahan Pertanahan Seksi Sengketa, Konflik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Tugas Nomor 1683/ST/13-51.03.600/IV/2016 tanggal 7 April 2016 ;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak hadir di persidangan, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI. No. 01 Tahun 2016, dilanjutkan dengan acara mediasi;

Hal 37 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, kedua belah pihak sepakat menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak, dan untuk itu Majelis Hakim menunjuk Hakim Mediator Sdri. NOVITA RIAMA, SH. untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi;

Menimbang, bahwa upaya mediasi yang dipimpin oleh Hakim Mediator tersebut tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak, sesuai dengan laporan dari Hakim Mediator perihal Laporan Hasil Mediasi tanggal 12-5-2016, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat dan atas gugatan tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan ada perubahan pada gugatannya(perubahan terlampir);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Jawaban secara tertulis tertanggal 1 Juni 2016 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal hal yang diakuinya secara tegas .
2. Bahwa Tergugat-I menyangkal dengan tegas perihal dalil Penggugat yang mendalihkan bahwa pihaknya telah memperoleh Kuasa dan Perjanjian Kerjasama dari Tergugat-I kepada diri Penggugat.

Bahwa apabila hal itu benar, **-Quod Non-** dan oleh karena Tergugat-I adalah Perseroan yang berbadan hukum, maka sudah pasti dan menurut hukum pula, maka perjanjian perjanjian sebagaimana demikian seharusnya ditanda tangani oleh **"Direktur Utama"** atau setidaknya tidaknya oleh salah seorang **"Direksi Perseroan"**, dan sudah tentu dilengkapi dan atau mendasarkan atas persetujuan dari Komisaris Utama dari PT Bali Pecatu Graha.

Karenanya dimohon akte, dan atau dalam kesempatan ini Tergugat-I **"mensomeer"** agar Penggugat membuktikan adanya Perjanjian sebagaimana tersebut diatas.

Hal 38 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kenyataannya adalah bahwa telah “Terjadi Kesepakatan” perihal adanya kerjasama antara Penggugat dengan seseorang Juru Kuasa (Divisi Hukum) dari Tergugat-I, yakni untuk meneruskan pekerjaan “**Permohonan Hak**” (Pensertifikatan) atas Tanah Negara tersebut adalah bersifat pribadi, oleh karena Surat Kuasa yang Terbit Pertama kali dari Direktur Utama PT. Bali Pecatu Graha bertanggal 12 Agustus 1997 (Pemberi Kuasa) dengan Divisi Hukum (Nyoman Sukandia) adalah bersifat terbatas yakni permohonan atas tanah Negara “**ansich**” yakni seluas 1300 M2; dan sudah barang tentu tidak memberikan kewenangan lebih besar (nemo plus iuris) dan apalagi terhadap titel bagi hasil yang dijadikan alasan tuntutan wanprestasi dalam Gugatan ini. Bahwa oleh karena kesepakatan tersebut merupakan kesepakatan pribadi diantara diri Penggugat dengan seseorang Staf (Divisi Hukum) dari Perseroan, maka tidaklah pantas dan tidaklah berdasar hukum apabila Tergugat-I diikutkan serta didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Bahwa Tergugat-I pun tidak pernah mempersoalkan perihal adanya kerjasama secara Pribadi tersebut, yakni sepenuhnya urusan mengadu nasib dalam upaya memohonkan Tanah Negara seluas 1.300 M2 tersebut, oleh karena Tergugat-I merasa tidak memiliki hak prioritas lagi untuk memohonkannya, sehubungan dengan terjadinya, atau dengan adanya peralihan hak antara Tergugat-I kepada Tergugat-II (PT Luminary Wira Bhakti), terhadap sebahagian dari induk tanah HGB milik Tergugat-I yang tadinya sebagai penyanding, Maka dengan adanya peralihan hak tersebut maka tanah Negara yang tadinya dimohonkan, kini tidak lagi menjadi tanah sempadan milik Tergugat-I, melainkan secara hukum menjadi tanah sempadan milik dari Tergugat-II, hak prioritas tersebut telah beralih dari Tergugat-I kepada Tergugat-II apabila Tergugat-II berkehendak mengajukan Permohonan dimaksud.
4. Bahwa Walaupun pihak Penggugat telah menerima pelimpahan Kuasa (substitusi) oleh Divisi Hukum PT Bali Pecatu Graha, namun nyatanya tidak

Hal 39 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah terlihat adanya bukti aktivitas bagi Penggugat yang menunjukkan adanya kegiatan formal dalam rangka permohonan hak tersebut, misalnya adanya bukti penanda tangan blanco blanco yang berupa daftar isian yang seyogyanya dan secara formal disiapkan oleh Kantor Pertanahan (Tergugat-III).

Bahwa adapun permohonan hak tersebut dilakukan semestinya pula adalah untuk dan atas kepentingan Tergugat-I, namun ternyata permohonan permohonan permohonan tersebut ternyata dilakukan bukan untuk kepentingan Tergugat-I, melainkan **untuk kepentingan pihak I Rana**, dan juga untuk kepentingan **pihak Laba Pura**, hal ini diakuinya sebagaimana terurai dalam surat Gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan pasal 311 R.Bg maka pengakuan didepan sidang adalah merupakan bukti yang sempurna.

Bahwa oleh karenanya semakin jelas menunjukkan bahwa tuntutan wanprestasi dari dalil gugatan Penggugat yang ditujukan bagi Tergugat-I adalah tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak.

Oleh karenanya dalam kesempatan ini dan dalam acara pembuktian nanti, Tergugat-I memohon akte perihal adanya keputusan Pemerintah, incasu Keputusan Kepala Kantor Wilayah Provinsi Bali Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, yang mengabulkan permohonan Hak atas Tanah Negara dimaksud, yakni atas prakarsa Penggugat, dan yang sudah tentu diperuntukkan bagi kepentingan Tergugat-I.

“Tergugat-I Menolak Perihal Tuntutan Penggugat Untuk Menyerahkan sebahagian Tanah SHGB sebagaimana dimaksud dalam Obyek Gugatan Pada Petitum angka-4, 5, 6, dan 7 Gugatan Penggugat.

5. Bahwa Mengenai tanah obyek yang digugat sebagaimana Tanah Tanah SHGB yang diklaim sebagai keberhasilan Penggugat atas Kuasa Substitusi tersebut,

Hal 40 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patutlah ditolak oleh karena obyek tersebut yakni sebagaimana disebut dalam ***petitium gugatan angka 4, 5, 6, dan 7 halaman 18 Surat Gugatan Penggugat***, adalah tidak ada hubungannya sama sekali dengan obyek permohonan Tanah Negara, oleh karena tanah tanah tersebut adalah identitasnya jelas, dan berasal dari Hak Milik Adat dan Ex Tanah Laba Pura yang telah dibebaskan, (bukan tanah timbul), serta yang letaknya di darat (di atas) lagi pula asal usul (kronologi riwayat pembebasannya) jelas pula yakni sebagaimana terperinci terperinci sebagai berikut ; -----

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

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

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

Hal 41 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



6. Bahwa Selanjutnya beberapa tahun pasca pemecahan tersebut, yakni pada tahun 2008, terhadap bidang tanah tersebut diatas terjadi lagi pemecahan, dan pemecahan mana dilakukan dikarenakan adanya peralihan hak lagi atas sebahagian luas tanah tersebut diatas, yakni antara PT Bali Pecatu Graha (Tergugat-I) dengan PT New Kuta Golf Ocean View (PT NKGGOV);

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

Bahwa dalam kesempatan ini, sekali lagi dijelaskan bahwa Sertifikat Sertifikat HGB atas nama Tergugat-I tersebut terbit dikarenakan adanya permohonan Pemecahan yang diajukan oleh Tergugat-I yakni pada tahun 2008, sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah kepada PT New Kuta Golf and Ocean View (PT NKGGOV), **“atau tegasnya bukanlah merupakan urusan dan prakarsa pihak Penggugat”**.

Bahwa adapun yang melatar belakangi adanya Permohonan pemecahan ini adalah dikarenakan sebahagian posisi tanah ini berada dalam penguasaan atau Pagar yang secara tidak sengaja dibangun oleh Tergugat-II, dan diharapkan dengan permohonan pemecahan ini maka proses peralihan balik nama dari Tergugat-I kepada PT NKGGOV tidak terhambat, oleh karena lokasi tanah yang ditransaksikan adalah berada pada satu Sertifikat Induk yang sama dengan lokasi tanah yang dikuasai oleh Tergugat-II dimaksud.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Perlu juga dikemukakan disini, bahwa untuk menyelesaikan adanya tumpang tindih atas tanah tanah tersebut diatas, maka secara internal dan berkat adanya saling pengertian antara Terugat-I dengan Terugat-II, maka telah sepakat untuk melakukan pengukuran ulang, sehingga dapat dilakukan pengembalian batas batas, yakni dengan dibantu oleh Terugat-III, maka dilakukan pula pemindahan pagar yang dibangun Terugat-2 tersebut, sehingga kini telah sesuai dengan batas batas sertifikat yang benar dan pasti.

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

Maka oleh karenanya sudah seyogyanya tuntutan Penggugat pada petitum angka 4, 5, 6, dan 7 tersebut ditolak.

8. Bahwa disamping itu perlu pula dikemukakan disini bahwa *pecahan Sertifikat Sertifikat tanah SHGB No. 718 seluas 6.981; SHGB No. 693 seluas 3.425 M2 dan SHGB No. 690 seluas 2.371 M2; yang total luas seluruhnya seluas 12.777 M2* tersebut diatas, disamping memiliki kronologi serta asal usul yang jelas, tetapi pula berada pada letak yang jelas pula yakni berada pada tempat tinggi dan datar.

Hal itu sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa obyek tanah ini bukan klaim prestasi penggugat, karena sama sekali tidak ada kaitannya dengan obyek perjanjian dan kuasa substitusi yang sudah tidak berjalan tersebut, yakni obyek Tanah Negara/tanah timbul seluas 1300 M2 yang letaknya di

Hal 43 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah tebing jurang, dan tepatnya terletak pada lidah gelombang laut yang kadang kadang nampak dan terkadang tiada terutama pada musim dan saat air laut lagi pasang.

9. Bahwa berdasarkan pada uraian uraian tersebut diatas, maka sangat jelas membuktikan bahwa seluruh alasan alasan yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat adalah tidak memiliki fakta hukum yang pasti dan tidak jelas pula, (kabur), sehingga seluruh tuntutan sebagaimana diuraikan dalam petitiun gugatan Penggugat, haruslah **ditolak seluruhnya**.

10. Bahwa alasan alasan yang diuraikan dalam Gugatan Penggugat selain dan selebihnya pihak Tergugat-I tolak oleh karena tidak berdasar hukum, karenanya mengenai permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan haruslah ditolak pula.

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT- I mohon agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

1. Menolak gugatan Penggugat unuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Jawaban secara tertulis tertanggal 31 Mei 2016 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

1. **Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

Hal 44 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan *aquo* adalah kabur atau tidak jelas karena telah disusun dengan mengabaikan fakta-fakta hukum yang ada dan cenderung untuk mengabaikan formalitas penyusunan suatu gugatan yang baik sehingga mengakibatkan gugatan *aquo* cacat formil, tidak terang dan isinya gelap (*onduidelijk*). Dengan demikian sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan *aquo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa formulasi suatu surat gugatan harus jelas, terang dan tegas. Agar suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).

Lebih lanjut, terdapat 3 (tiga) alasan sehubungan dengan dalil Tergugat II bahwa gugatan *aquo* kabur atau tidak jelas sebagai berikut:

- a) Alasan Pertama: Tergugat II bukan pihak dalam Surat Kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 ("**Surat Kuasa**") dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 ("**Surat Perjanjian**").

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *aquo* terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Meskipun pada faktanya gugatan *aquo* merupakan gugatan wanprestasi yang didasarkan pada Surat Kuasa dan Surat Perjanjian, dimana Tergugat II bukanlah pihak dalam Surat Kuasa dan Surat Perjanjian tersebut. Jelas terlihat di dalam Surat Kuasa dan Perjanjian tersebut hanyalah Penggugat dan Tergugat I, **dan bukan Tergugat II.**

Ketentuan Pasal 1338 jo Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur bahwa suatu perjanjian yang telah

Hal 45 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat secara sah mengikat dan hanya berlaku terhadap pihak-pihak dalam perjanjian tersebut.

Pasal 1338 KUH Perdata

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Pasal 1340 KUH Perdata

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317”

Sejalan dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka jelas dalam Surat Kuasa dan Surat Perjanjian hanya mengikat dan berlaku terhadap Penggugat dan Tergugat I saja. Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat berdasarkan Surat Kuasa dan Surat Perjanjian.

Bahwa gugatan *aquo* tidak didukung oleh fakta dan peristiwa yang sebenarnya, dan tak lain hanya merupakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I saja.

Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sangat jelas antara **Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum berdasarkan Surat Kuasa dan Perjanjian**. Oleh karena itu sudah terbukti gugatan yang

Hal 46 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Bahwa hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/ 1973 tanggal 21 Agustus 1979 yang menyatakan: “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”.

- b) Alasan Kedua: Penggugat menggabungkan permasalahan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara *aquo*.

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah merupakan Gugatan Wanprestasi. Hal ini dapat dilihat dalam judul gugatan dan sebagian konstruksi gugatan Penggugat. Akan tetapi dalam sebagian lagi konstruksi gugatan *aquo*, Penggugat memasukkan dalil-dalil Perbuatan Melawan Hukum, hal ini dapat dilihat dari dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat II telah menggeser patok dan menguasai tanah yang bukan merupakan haknya sebagai berikut:

Halaman 4 poin 1

“Bahwa akibat adanya perubahan bentuk-bentuk tanah serta perubahan kepemilikan yang dilakukan Tergugat II tanpa prosedur seperti yang diatur oleh undang-undang tentang pertanahan.....”

Halaman 5

“.....sehingga Tergugat II merasa tanah negara seluas 15.302m² nantinya akan mengganggu konsep pembangunan hotel Tergugat II sehingga Tergugat II menggeser kedepan sejauh ± 42 meter dari batas

Hal 47 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patok tanah yang telah dipagari dan disepakati sebelumnya.....”

“Tanggal 19 Desember 2009 bentuk tanah obyek sengketa telah dirubah oleh Tergugat II secara diam-diam bekerja sama dengan Tergugat III telah menerbitkan 3 buah sertifikat.....”

Halaman 6 Poin 4

“Akan tetapi Tergugat II telah memagari tanah yang dibeli dari Tergugat I bukan seluas 63.100m² akan tetapi seluas 7,8Ha sedangkan sisa tanah seluas 15.302 m² adalah tanah negara.....”

Halaman 8 Poin 9

“.....akan mengetahui bentuk tanah yang sesungguhnya dari Tergugat II dan akan mengetahui juga pencaplokan tanah yang dilakukan oleh Tergugat II dimana Tergugat II telah menggeser patok tanah kedepan sejauh \pm 42 meter dengan lebar 292,97 meter dengan total luas tanah yang dicaplok oleh Tergugat II seluas 12.777m²”

Halaman 9 Poin 10

“Sehingga entah dengan cara bagaimana Tergugat II telah bermain mata dengan Tergugat III.....”

Halaman 10 Poin 12

“....., tetapi kemudian entah dengan cara bagaimana telah terbit sertifikat HGB atas nama Tergugat II seluas 6,3 Ha dengan gambar baru yang mencaplok tanah negara yang digarap I Wayan Rana,dkk.....”

Hal 48 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 11 Poin 15

Bahwa akibat perbuatan Tergugat II dengan bantuan Tergugat III yang melakukan penggeseran patok tanah tanpa diketahui Penggugat dan tergugat I sepanjang 42 meter ke arah pantai.....”

Halaman 17

“Bahwa mengingat Tergugat II atas bantuan Tergugat III telah terbukti melakukan perubahan bentuk tanah melebihi luasan kepemilikan tanah milik Tergugat II.....”

Bahwa selain dalam Posita seperti yang Tergugat II uraikan diatas, Penggugat dalam Petitum juga mencampuradukan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini dapat dilihat dalam:

Halaman 18 Poin 6

“Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan kepemilikan tanah sertifikat.....”

Halaman 19 Poin 7

“Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan serta menyerahkan penguasaan tanah seluas 12.777m2.....”

Bahwa dari uraian Tergugat II diatas telah sangat jelas Penggugat mencampuradukkan permasalahan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan Wanprestasi dan Tergugat II dan III melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Hal 49 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penggabungan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan sangatlah tidak tepat, karena Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum sangatlah berbeda ditinjau dari segi sumber hukum, segi timbulnya hak menuntut dan segi tuntutan ganti rugi. Oleh karena itu dalam merumuskan suatu gugatan tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan. Dan juga dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi secara realistis adalah wanprestasi.

Dengan demikian tindakan Penggugat yang mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu perkara, mengakibatkan konstruksi gugatan *aquo* berantakan dan menimbulkan kontradiksi, oleh karena itu gugatan *aquo* harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa larangan menggabungkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum juga dapat dilihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 879 K/ Pdt/1997 yang menyebutkan: *"penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan secara tersendiri"*.

c) Alasan Ketiga: Letak tanah sengketa tidak jelas

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Surat Kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 ("**Surat Kuasa**") dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 ("**Surat**

Hal 50 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian”), akan tetapi **Penggugat tidak mampu membuktikan apa isi dan objek dari Surat Kuasa dan Perjanjian tersebut**. Penggugat hanya berusaha menghubungkan Surat Kuasa dan Surat Perjanjian tersebut dengan Sertifikat HGB No 690, No 693 dan No 718, akan tetapi Penggugat tidak mampu membuktikan objek dari Surat Kuasa dan Perjanjian tersebut adalah 3 (tiga) Sertifikat HGB tersebut. Hal ini menunjukkan itikad buruk dan kelicikan Penggugat untuk mencoba merekayasa gugatannya seolah-olah ada hubungan antara Surat Kuasa dan Surat Perjanjian dengan 3 (tiga) Sertifikat HGB tersebut.

Bahwa itikad buruk dan kelicikan Penggugat juga dapat dilihat dengan dalilnya yang menuduh Tergugat II telah mencaplok tanah. Hal ini sangatlah aneh karena Tergugat II tidak pernah mencaplok tanah siapapun apalagi milik Penggugat. Selain itu yang perlu dipertanyakan adalah apa dasar hukum Penggugat untuk mempertanyakan apakah Tergugat II mencaplok tanah orang lain atau tidak??

Bahwa dalam gugatan aquo, sangat terlihat Penggugat kesulitan dan tidak dapat membuktikan hubungan antara Surat Kuasa dan Perjanjian dengan 3 Sertifikat HGB dan pencaplokan tanah oleh Tergugat II. Penggugat hanya berilusi dan berkhayal seakan akan mempunyai hak 50% (lima puluh persen) dari 3 sertifikat HGB tersebut yang dicaplok oleh Tergugat II.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan dirinya mempunyai hak atas tanah seluas 6.389 m² ditambah 2.525m² juga sangatlah aneh. Penggugat tidak dapat menjelaskan apa haknya atas tanah tersebut, dimana letak tanah-tanah tersebut, dan dimana batas-batasnya??
Bahwa tindakan Penggugat yang hanya asal menyebutkan luas tanah

Hal 51 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa menyebutkan batas-batasnya menyebabkan gugatan Penggugat ini kabur. Sebagai akibat gugatan Penggugat kabur, gugatan *aquo* harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor: 1149 K/Sip/1975 yang menyatakan: “*Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima*”.

2. Eksepsi Error in Persona.

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ini adalah gugatan Wanprestasi yang berasal dari Surat Kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 (“**Surat Kuasa**”) dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (“**Surat Perjanjian**”) yang ditandatangani hanya oleh Penggugat dan Tergugat I, dan Tergugat II sama sekali tidak terlibat dan tidak mengetahui adanya Surat Kuasa dan Surat Perjanjian tersebut.

Bahwa oleh karena Tergugat II bukan merupakan pihak dan sama sekali tidak mengetahui Surat Kuasa dan Surat Perjanjian tersebut, maka gugatan yang diajukan Penggugat ini mengandung cacat formil berupa *error in persona* karena Penggugat keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *aquo*. Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan Tergugat I terkait dengan Surat Kuasa dan Surat Perjanjian yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I. Tindakan Penggugat bertentangan dengan prinsip yang dituangkan dalam Pasal 1340 KUH Perdata.

Bahwa tindakan Penggugat yang keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini mengakibatkan gugatan *aquo* mengandung cacat formil, dan dengan demikian sudah seharusnya gugatan *aquo* dinyatakan tidak dapat diterima. (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 601 K/Sip/1975)

Hal 52 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang integral dan tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok perkara ini, oleh karena itu secara *mutatis mutandis* dianggap tercantum dalam bagian Jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
3. **Tergugat II bukan pihak dalam Surat Kuasa dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam gugatan.**

Bahwa perlu ditegaskan disini bahwa Tergugat II bukan merupakan pihak di dalam Surat Kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 ("**Surat Kuasa**") dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 ("**Surat Perjanjian**") sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat. Dengan demikian Tergugat II tidak terikat/tunduk dengan Surat Kuasa dan Surat Perjanjian tersebut sesuai dengan Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Hal ini juga menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat Tergugat II. Sehubungan dengan hal ini Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat.

Hal 53 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tergugat I telah mencabut Surat Kuasa dan menyangkal isi gugatan

Penggugat.

Bahwa di dalam proses mediasi Tergugat I melalui surat tertulisnya telah menyatakan **menghentikan dan/atau mencabut Surat Kuasa**, serta menyangkal isi gugatan penggugat yang pada intinya objek Perjanjian berbeda dengan 3 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) milik Tergugat I yang bersandingan langsung dengan 3 SHGB milik Tergugat II. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah membenarkan semua isi gugatan adalah salah.

5. Kepemilikan dan letak tanah Tergugat II.

Bahwa pada tahun 1998 Tergugat II telah membeli seamparan bidang tanah seluas 63.100m² (yang terdiri dari 3 SHGB yang bersandingan langsung) di Kawasan Pecatu Indah Resort yang dimiliki dan dikelola langsung oleh Tergugat I, berdasarkan:

- a. Akta Jual Beli ("**AJB**") No. 4/Kuta/1998 tanggal 21 Januari 1998, yang kemudian diterbitkan SHGB No. 071/Pecatu pada tanggal 26 Pebruari 1998, seluas 58.480m², berasal dari SHGB induk No. 60/Pecatu milik Tergugat I;
- b. AJB No. 5/Kuta/1998 tanggal 21 Januari 1998, yang kemudian diterbitkan SHGB No. 076/Pecatu pada tanggal 26 Pebruari 1998, seluas 4.360m², berasal dari pemecahan SHGB induk No. 73/Pecatu milik Tergugat I; dan
- c. AJB No. 13/Kuta/1998 tanggal 25 Pebruari 1998, yang kemudian diterbitkan SHGB No. 078/Pecatu pada tanggal 26 Pebruari 1998, seluas 260m², berasal dari pemecahan SHGB induk No. 59/Pecatu milik Tergugat I.

("SHGB Tergugat II")

Hal 54 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Ukur/Gambar Situasi pada SHGB Tergugat II tersebut, letak lahan/tanah milik Tergugat II bersandingan langsung dengan batas-batas alam, yaitu Samudra Indonesia, Pantai Balangan dan Sungai Pangkung, serta disisi lainnya bersandingan langsung dengan lahan/sertipikat milik Tergugat I. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III pada tanggal 19 Desember 2008 telah memindahkan letak lahan/tanah milik Tergugat II, dan adanya tanah lebih di pinggir tebing sama sekali tidak dapat dibenarkan.

6. Kepemilikan Tanah Tergugat I yang bersandingan langsung dengan Tergugat II

Bahwa tanah milik Tergugat I yang bersandingan langsung dengan tanah milik Tergugat II adalah tanah-tanah sebagai berikut:

- a. SHGB No. 690/Pecatu seluas 6981m²;
- b. SHGB No. 693/Pecatu seluas 3425m²; dan
- c. SHGB No. 718/Pecatu seluas 6981m².

(“SHGB Tergugat I”)

Dimana **SHGB Tergugat I tersebut merupakan pemecahan dari sertipikat induk milik Tergugat I** yang merupakan bagian dari Kawasan Pecatu Indah Resort. Hal ini menunjukkan bahwa objek Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I **berbeda** dengan SHGB Tergugat I yang bersandingan langsung dengan SHGB Tergugat II, dimana dalam gugatan maupun proses mediasi jelas bahwa **Penggugat menyatakan bahwa tanah yang merupakan objek Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tanah negara yang hendak dimohonkan hak.**

Hal 55 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas sudah sangat jelas sejarah kepemilikan dan letak tanah dari Tergugat II sesuai SHGB Tergugat II. Bahwa bukti yang diajukan oleh Tergugat II merupakan akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), hal ini sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata jo Pasal 165 HIR yang berbunyi:

Pasal 1870 KUH Perdata

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Pasal 165 HIR

“Surat (Akte) yang syah, ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu.

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas sudah sangat jelas, bukti Tergugat II yang merupakan akta otentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat semua pihak. Bukti pembuktian yang sempurna tersebut haruslah dianggap benar oleh semua pihak. Dengan demikian sudah terbukti sejarah kepemilikan dan letak tanah dari Tergugat II sama sekali tidak mempunyai hubungan apapun dengan tanah yang diakui milik Penggugat.

Hal 56 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sebaliknya dalil Penggugat yang menyatakan tanah yang telah dibayar Penggugat berpindah dari depan ke belakang karena luasnya sama, dan oleh karena itu tanah bagian belakang itu adalah 50% milik Penggugat adalah dalil yang sangat lucu dan mengada-ada. Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum apa yang dipakai hingga tanah yang berada di depan bisa berpindah ke belakang?? Bukti apa yang menunjukkan tanah yang di belakang itu merupakan tanah milik Penggugat yang ada di depan?? Apa hanya karena mempunyai luas yang sama?? Jangankan pertanyaan-pertanyaan tersebut bisa dijawab oleh Penggugat, Penggugat sampai sekarang juga tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat memang benar memiliki tanah di bagian depan.

Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak didukung oleh dasar fakta dan dasar hukum. Dalil Penggugat hanya merupakan ilusi dan khayalan dari Penggugat semata yang merasa mempunyai tanah dibagian depan dan tanah tersebut sekarang berpindah ke bagian belakang dan oleh karena itu tanah di belakang merupakan milik Penggugat. Dasar dari dalil Penggugat tersebut hanya karena luas tanahnya sama dengan tanah yang Penggugat akui miliki. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan disini, Penggugat tidak bisa asal mengakui suatu hak tanpa menunjukkan bukti-bukti yang menguatkan dalilnya tersebut, Penggugat juga tidak dapat mengakui suatu hak hanya karena dugaan, atau karena barang tersebut mempunyai luas dan bentuk yang sama. Penggugat harus membuktikan haknya tersebut apabila Penggugat mendalilkan dirinya memang memiliki hak.

Bahwa tindakan Penggugat yang mengakui memiliki tanah dan tanah tersebut berpindah tanpa didukung oleh bukti sangat bertentangan dengan Pasal 1865 KUH Perdata jo Pasal 163 HIR, yang berbunyi:

Pasal 1865 KUH Perdata

Hal 57 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Pasal 163 HIR

“Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut”

Bahwa berdasarkan kedua Pasal tersebut diatas, sudah sangat jelas mengatur siapa yang mendalilkan, harus membuktikan. Dalam hal ini Penggugat mengaku bahwa Penggugat memiliki tanah di bagian depan dan tiba-tiba berpindah ke bagian belakang, karena itu tanah di bagian belakang merupakan miliknya. Pengakuan/dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak didukung bukti, hanya merupakan pengakuan dan perkiraan Penggugat sendiri. Bahwa gugatan yang tidak didukung bukti semacam ini sudah sepatasnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

- 9. Tergugat II tidak pernah menerima somasi dari Penggugat sehubungan perkara ini, melainkan permohonan persetujuan penyanding atas tanah di pantai yang dimohonkan oleh I Wayan Rana.**

Bahwa Tergugat II sesungguhnya tidak pernah menerima somasi dari Penggugat yang berhubungan dengan kepemilikan dan/atau penguasaan fisik SHBG Tergugat II dengan SHGB Tergugat I. Sesungguhnya surat yang pernah kami terima dari Penggugat adalah surat nomor 09/SP/LF/2006 perihal Permakluman/Pernyataan Penyanding dan Mohon Waktu Untuk Bertemu

Hal 58 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Nopember 2006, dan surat dari Penggugat tanggal 23 Nopember 2006, dimana isi kedua surat tersebut adalah sama. Dalam surat tersebut Penggugat mengaku selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa dan Surat Perjanjian, akan tetapi dalam surat tersebut Penggugat memohon persetujuan penyanding kepada Tergugat II sebagai salah satu syarat untuk diterbitkannya sertipikat atas tanah timbul yang terletak di pantai yang bersandingan langsung dengan tanah milik Tergugat II. Dimana tanah tersebut **bukan** dimohonkan/digarap oleh Tergugat I **melainkan oleh I Wayan Rana**. Melihat isi surat yang menurut Tergugat II tidak jelas dan letak tanah yang dimohonkan adalah pantai, maka Tergugat II merasa tidak perlu menanggapi surat tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, Tergugat II melalui kuasa hukumnya pada saat itu Bapak Erwin Kallo telah mengingat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung melalui surat tanggal 15 Februari 2007 perihal Panggilan Penetapan Batas Bidang Tanah, yang pada intinya bahwa lokasi tanah yang sedang dimohonkan merupakan Sempadan Pantai yang seharusnya tidak dapat diberikan suatu hak atas tanah karena bertentangan dengan Pasal 13 dan Pasal 14 Keppres Nomor 32 tahun 1990. Meskipun demikian, sangat disayangkan dari seluas 16.000m² yang dimohonkan, telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) seluas 3.920m² yang merupakan bagian dari pantai yang bersandingan langsung dengan SHGB Tergugat II.

Bahwa pada bulan Januari 2016 Tergugat II mendapatkan tembusan surat somasi No. 35/SMS/H2B/I/2016 tanggal 25 Januari 2016 dan tembusan surat somasi dengan No. yang sama akan tetapi tanggalnya dikosongkan dan bulannya tertulis bulan Februari 2016, yang keseluruhan tembusan surat somasi tersebut berasal dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan telah berkali-kali mengirimkan somasi kepada Tergugat II adalah tidak benar.

Hal 59 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak menjawab surat konfirmasi Tergugat II perihal apakah Tergugat I benar memberikan kuasa kepada Penggugat untuk membatalkan SHGB Tergugat II, adalah salah.**

Bahwa Penggugat dengan **mengaku sebagai kuasa hukum dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa dan Surat Perjanjian**, pernah mengajukan pembatalan SHGB Tergugat II dengan mengajukan surat No. 16/LPK/H2B/IV/2015 perihal Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan untuk diselesaikan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan/Kebijakan Pertanahan Nasional agar Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 71/Pecatu, luas 58.480m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 78/Pecatu, luas 4.360m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 76/Pecatu, luas 260m² tertulis atas nama PT Luminary Wira Bhakti berkedudukan di Jakarta dibatalkan, **dan juga** surat No. 17/LPK/H2B/IX/2015 perihal Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan untuk diselesaikan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan/Kebijakan Pertanahan Nasional agar Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 71/Pecatu, luas 58.480m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 78/Pecatu, luas 4.360m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 76/Pecatu, luas 260m² tertulis atas nama PT Luminary Wira Bhakti berkedudukan di Jakarta dibatalkan/direvisi ("**Surat Laporan Penggugat**").

Setelah menerima informasi tersebut dari Tergugat III, sesungguhnya Tergugat II kooperatif dengan proses yang dilakukan Tergugat III selaku instansi pertanahan yang berwenang. Namun demikian Tergugat II meragukan kedudukan Penggugat di dalam surat-surat tersebut, dan meminta konfirmasi kepada Tergugat I pada tanggal 25 Juni 2015. Tergugat I dengan surat No. 048/BPG-DIRUT/IX/2015 tanggal 9 September 2015 perihal Surat Keterangan, memberi jawaban/konfirmasi kepada Tergugat II yang pada intinya Tergugat I tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun untuk membatalkan

Hal 60 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB Tergugat II. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak memberikan jawaban atas surat Tergugat II yang menanyakan kebenaran kuasa dari Tergugat I kepada Penggugat untuk membatalkan SHGB Tergugat II adalah salah. Selain itu, Penggugat juga terbukti telah menyalahgunakan Surat Kuasa dan Surat Perjanjian tersebut untuk membatalkan SHGB Tergugat II.

11. Tergugat III menolak permohonan Penggugat untuk membatalkan SHGB Tergugat II.

Bahwa berdasarkan Surat No. 7148/13-51.03/XI/2015 tanggal 13 November 2015 perihal Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan, menyatakan bahwa Tergugat III selaku instansi pertanahan yang berwenang menangani laporan tersebut, **menolak permohonan Penggugat** untuk membatalkan SHGB Tergugat II. Perlu diketahui bersama bahwa inti dari Surat Laporan Penggugat mengenai SHGB Tergugat II memiliki makna yang sama dengan dalil Penggugat di dalam gugatannya.

12. Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 22 Januari 2016 tidak ada relevansinya dengan Penggugat maupun upaya Penggugat.

Bahwa Tergugat II setelah berkomunikasi secara berkala dengan Tergugat I, memahami adanya kemungkinan penguasaan fisik tanah oleh Tergugat II luasnya melebihi luas dalam SHGB Tergugat II. Dengan demikian sebagai bentuk itikad baik, Tergugat II secara tertulis menyampaikan kepada Tergugat I yang pada intinya bersedia melakukan pengukuran ulang/pengembalian batas tanah, dan akan tunduk kepada hasil yang akan diterbitkan oleh Tergugat III selaku instansi pertanahan setempat yang berwenang. Merasa perlu ditegaskan lagi bahwa lokasi tanah milik Tergugat I dan Tergugat II terletak di

Hal 61 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Kawasan Pecatu Indah Resort yang telah berstatus SHGB sejak tahun 1997-1998. Hal ini semakin memperjelas bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau kuasa atau pengaruh apapun untuk mengatur atau mempengaruhi kebijakan Tergugat II sehubungan SHGB Tergugat II, apalagi sampai memaksa/mempengaruhi Tergugat II untuk membuat suatu surat pernyataan.

13. Tergugat II tidak memiliki permasalahan atau konflik dengan Tergugat I.

Bahwa hubungan antara Tergugat II selaku pembeli/pemilik sebagian lahan dan Tergugat I selaku pengelola/pengembang kawasan, sampai dengan saat ini masih terjalin dengan baik dan selalu saling mendukung satu dengan yang lainnya, serta tidak ada konflik diantaranya, bahkan Tergugat I mendukung penuh segala upaya Tergugat II dalam mengembangkan/membangun di tanah SHGB Tergugat II.

14. Bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat hukum untuk dikabulkannya suatu putusan serta merta sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), berdasarkan kedua peraturan tersebut diatas dijelaskan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan dengan syarat syarat sebagai berikut:

- a. Gugatan yang didasarkan pada bukti surat otentik atau tulisan tangan (*handschrift*), yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti

Hal 62 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti surat otentik atau tulisan tangan yang tidak dibantah.

- b. Gugatan tentang hutang piutang uang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.

Gugatan *aquo* bukan merupakan gugatan utang piutang karena Para Tergugat tidak memiliki utang kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/ lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.

Gugatan *aquo* bukan mengenai sewa menyewa tanah rumah atau gudang atau property lainnya. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.

Gugatan *aquo* bukan mengenai pembagian harta perkawinan. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

Hal 63 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Gugatan diajukan atas dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.

Tidak ada gugatan provisional sebagaimana dimaksud diatas yang pernah dikabulkan sehubungan dengan gugatan *aquo*. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- f. Gugatan diajukan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

Gugatan *aquo* tidak memiliki hubungan apapun dengan putusan pengadilan manapun yang telah memiliki kekuatan hukum final dan mengikat. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- g. Gugatan dalam sengketa mengenai penguasaan (*bezitsrecht*)

Gugatan *aquo* tidak terkait dengan sengketa mengenai penguasaan. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, tidak ada satupun ketentuan yang diatur dalam SEMA 3 Tahun 2000 dipenuhi ataupun sesuai dengan

Hal 64 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Dengan demikian permohonan putusan serta merta Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar.

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat hanyalah karangan/rekayasa dari Penggugat yang tidak berdasar dan mengada-ngada, serta hanya merugikan waktu dan tenaga Tergugat II.

DALAM REKONPENSIS

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat II merasa sangat dirugikan karena tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat yang mengajukan gugatan yang sangat tidak jelas dan tanpa dasar hukum, yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Seharusnya institusi Pengadilan merupakan tempat untuk mencari keadilan, akan tetapi digunakan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat secara sewenang-wenang dengan melakukan gugatan tanpa dasar hukum kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II.

2. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat tersebut, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II meminta ganti kerugian kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat berupa:

- Kerugian Materiil.....	Rp. 500.000.000,-
- Kerugian Imateriil.....	Rp. 10.000.000.000,-
-----+	
Total kerugian.....	Rp. 10.500.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian jawaban Tergugat II di atas, dengan penuh rasa hormat Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan terhadap perkara ini sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
2. Biaya menurut hukum

DALAM REKOMPENSI

1. Menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat II seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II sebesar:

- Kerugian Materiil.....	Rp.	500.000.000,-
- Kerugian Imateriil.....	Rp.	10.000.000.000,-
-----		+

Hal 66 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian.....Rp. 10.500.000.000,-

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2016 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas.
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat III tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III.
3. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu, luas 6.981 m², Surat Ukur No. 1919/Pecatu/2008, tertanggal 19-12-2008 tercatat atas nama PT. Bali Pecatu Graha yang diperoleh berdasarkan pemisahan HGB No. 72/Pecatu.
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu, luas 3.425 m², Surat Ukur No. 1913/Pecatu/2008, tertanggal 15-12-2008 tercatat atas nama PT. Bali Pecatu Graha yang diperoleh berdasarkan pemisahan HGB No. 77/Pecatu.

Hal 67 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu, luas 2.371 m², Surat Ukur No. 1910/Pecatu/2008, tertanggal 15-12-1998 tercatat atas nama PT. Bali Pecatu Graha yang diperoleh berdasarkan pemisahan HGB No. 75/Pecatu.
6. Bahwa pencatatan pendaftaran hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III.

Berdasarkan hal – hal yang diuraikan diatas, Tergugat III mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 15 Juni 2016, dan atas Replik tersebut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 28 Juni 2016, Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 11 Juli 2016 dan Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 20 Juni 2016;

Hal 68 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Surat Mohon Penyelesaian, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1
2. Surat Mohon Penyelesaian, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-2
3. Permakluman Somasi kepada Pimpinan PT. Luminary Wira Bhakti, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3
4. Perlindungan Hukum kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4
5. Surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5
6. Surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6
7. Surat kepada Pimpinan PT. Luminary Wira Bhakti, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-7
8. Surat kepada Bapak Hutomo Mandala Putra Pimpinan PT. Bali Pecatu Graha, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-8
9. Surat Kuasa Khusus dari Dirut PT. BPG kepada Divisi Hukum PT. BPG Nyoman Sukandia, SH, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-9
10. Surat Kuasa No. 790/2000 tanggal 7 Juni 2000, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-10

Hal 69 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Kesepakatan Kerjasama No. 789/2000 tanggal 7 Juni 2000 antara Penggugat dan Tergugat I, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-10A
12. Akta Perjanjian No. 18 antara Penggugat dengan I Wayan Rana yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH.M.Hum., fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-11
13. Akta Kuasa No. 19 antara Penggugat dengan I Wayan Rana yang dibuat oleh dan dihadapa Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH.M.Hum., fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-11A
14. Surat Perjanjian antara I Wayan Rana dengan Penggugat, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-12
15. Risalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah No. 410.61-303/PHTK/BD/2008, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-13
16. Surat pemberitahuan akan dilaksanakan penetapan batas bidang tanah kepada Tergugat I (Panggilan Pertama), fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-14
17. Panggilan Kedua pemberitahuan akan dilaksanakan penetapan batas bidang tanah kepada Tergugat I, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-15
18. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali No. SK : 1567/HM/BPN-51/2009, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-16
19. Permohonan Hak Milik Atas nama I Wayan Rana seluas 16.000 m² setelah diukur diperoleh luas 3.920 m², fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-17

Hal 70 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Permohonan hak milik atas nama I Wayan Rana, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-18
21. Sertifikat Hak Guna bangunan No. 78/Pecatu atas nama PT. Luminary Wira Bhakti (Tergugat II) luas 4.360 m², fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-19
22. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 76/Pecatu atas nama PT. Luminary Wira Bhakti (Tergugat II) Luas 260 m², fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-20
23. Sertifikat HGB No. 71/Pecatu tertulis atas nama PT. Luminary Wira Bhakti luas 58.480 m², fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-21
24. Sertifikat Hak Milik No. 2707/Pecatu tertulis atas nama I Wayan Rana, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-22
25. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu luas 6.981 m² atas nama PT. Bali Pecatu Graha, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-23
26. Sertifikat Hak Guna bangunan No. 693/Pecatu luasnya 3.425 m² atas nama PT. Bali Pecatu Graha, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-24
27. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu luas 2.321 m² atas nama PT. Bali Pecatu Graha, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-25
28. Surat dari PT. Luminary Wira Bhakti kepada Tergugat I, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-26
29. Surat dari PT. Luminary Wira Bhakti kepada Tergugat I, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-27

Hal 71 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Surat Penggugat kepada Pimpinan PT. Bali Pecatu Graha dari Penggugat, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-28
31. Surat dari PT. Bali Pecatu Graha kepada Tergugat II, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-29
32. Surat dari Tergugat II kepada Tergugat I, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-30
33. Gambar Lot A2 seluas 7,8 Ha (pengukuran dan pembuatan gambar tanah dibuat dan dilakukan sendiri oleh Tergugat I), fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-31
34. Gambar tanah seluas 1.530 Ha adalah tanah sisa hak garap I Wayan Rana (pengukuran dan pembuatan gambar tanah dibuat dan dilakukan sendiri oleh Tergugat I), fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-32
35. Gambar tanah seluas 1.530 Ha yang terletak disebelah timur dari tanah I Wayan Rana (Lot A2) (pengukuran dan pembuatan gambar tanah dibuat dan dilakukan sendiri oleh Tergugat I), fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-33
36. Didalam gambar Lot A2 luas tanah 7,8 Ha terlihat ada tanah dengan luasan yang sama yaitu sama-sama seluas 1.530 Ha diluar 6,3 Ha (pengukuran dan pembuatan gambar tanah dibuat dan dilakukan sendiri oleh Tergugat I). Satu disebelah barat dan satu lagi disebelah timur, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-34
37. Gambar tanah obyek sengketa didalam peta tanah Tergugat III telah dituliskan kalimat Overlap (pengukuran dan pembuatan gambar tanah dibuat dan dilakukan sendiri oleh Tergugat III), fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-35

Hal 72 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Setelah Penggugat memberitahu Tergugat I Juni 2015 bahwa telah terbit 3 buah sertifikat HGB 690, 693, 718 atas nama Tergugat I didalam pagar Tergugat II (pengukuran dan pembuatan gambar tanah dibuat dan dilakukan sendiri oleh Tergugat I), fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-36 ;
39. Posisi tanah obyek sengketa baik yang dipinggir tebing maupun yang disebelah timur tebing (tanah tidak bertuan 1998 s/d 2008) (pengukuran dan pembuatan gambar tanah dibuat dan dilakukan sendiri oleh Tergugat III), fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-37
40. Surat pernyataan tidak keberatan, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-39;
41. Surat Pernyataan I Wayan Rana, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-40;
42. Surat Pernyataan Penyanding, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-41 ;
43. Gugatan.laporan pengaduan kepada Pimpinan PT. Bali Pecatu Graha (Tergugat I) dalam bentuk buku dengan judul "Harga Seorang Pengacara", fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-41A ;
44. Akta Perdamaian No.33 tanggal 8 Oktober 2001 dibuat oleh dan dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH antara Penggugat dengan Tergugat I, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-42;
45. Buku tentang keberadaan Pura dan kepemilikan tanah telajakan Pura Dalem Balangan Desa Adat Jimbaran, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-43

Hal 73 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Surat Kuasa dari Pengemong Pura Dalem Balangan kepada Penggugat, fotocopy surat tersebut tanpa memperlihatkan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-45
47. Surat Pernyataan untuk I Wayan Rana dari 4 orang dibenarkan dan disaksikan oleh 8 orang, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-46
48. Bukti pengiriman surat Somasi kepada Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-47
49. Foto udara site Westin (obyek sengketa), fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-48
Surat kepada Tergugat I dan Penggugat dari Bapak Putu Gde Djaja Senior
50. Advisor PT. Bali Pecatu Graha, fotocopy surat tersebut sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-49

Menimbang, seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata bukti telah sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini. Kecuali bukti P. 13, P.15, P.19, P.20, P.21, P.22, P.23, P.24, P.25, P.26, P.27, P.28, P.29, P.30, P.31, P.32, P.33, P.34, P.35, P.36, P.37, P.39, P.40, P.41, P.43, P.45 copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi dipersidangan yang telah didengar keterangannya dengan dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **IMADE SUBENA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal Penggugat Harmaini Idris Hasibuan sudah sejak tahun 1996;

Hal 74 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal Penggugat Harmaini Idris Hasibuan dalam hal pengurusan atau untuk mencari tanah kelebihan Bali Pecatu Graha;
- Bahwa Penggugat (Harmaini Idris Hasibuan) dengan Tergugat I (PT. Bali Pecatu Graha) ada hubungan kerjasama yang didasari adanya surat kuasa yang pernah ditunjukkan Penggugat ke Saksi dan Saksi sempat lihat surat kuasa tersebut;
- Bahwa saksi pada waktu pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Saksi tidak ada di tempat;
- Bahwa sesuai surat kuasa yang diterima oleh Penggugat untuk mengurus dan mencari kelebihan tanah, Penggugat sudah mengerjakan sesuai isi surat kuasa;
- Bahwa saksi pernah dengar kalau Penggugat berhasil mengurus kelebihan tanah dari BPG (Bali Pecatu Graha) maka Penggugat akan mendapatkan haknya sesuai dengan yang diperjanjikan;
- Bahwa isi perjanjiannya apabila dari pihak Penggugat bisa mengerjakan tugasnya dengan baik maka akan mendapatkan pembagian 50% 50% yakni Penggugat 50% dan BPG 50%;
- Bahwa haknya Penggugat yang 50% sampai sekarang belum didapatkan;
- Bahwa saksi kenal dengan yang namanya I Wayan Rana karena I Wayan Rana adalah orang tua Saksi;
- Bahwa orang tua saksi yakni I Wayan Rana sebagai orang yang menggarap tanah yang disengketakan itu;
- Bahwa luas tanah garapan yang digarap oleh orang tua saksi seluas 7,8 Hektar;

Hal 75 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai surat kuasa yang disuruh untuk mengurus ke Penggugat adalah luasnya 1,6 hektar;
- Bahwa lokasi 1,6 hektar itu letaknya diatas dan dibawah tebing;
- Bahwa jumlah luas yang diatas tebing 11.000 m2 sedangkan yang dibawah tebing 5.000 m2;
- Bahwa langkah kongkrit yang telah diusahakan Penggugat untuk mengurus tanah tersebut Penggugat telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu I Wayan Rana pernah menerima uang sebesar Rp. 500.000.000,- sebagai bentuk ganti rugi hak garap dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengurus tanah tersebut sejak dari tahun 2005 dan ada terjadi hambatan karena tidak ditemukan luas tanah itu sejumlah 16.000 m2, namun yang ditemukan hanya yang luas 5.000 m2;
- Bahwa tidak diketemukannya karena dihalangi;
- Bahwa obyek berubah karena ada pergeseran patok yakni dari pagar maju 40 meter sehingga tanah yang diurus oleh Penggugat mengalami kelebihan;
- Bahwa tanah tersebut sudah menjadi tiga (3) bagian sertipikat dan saksi tidak tahu siapa yang mengurus ketiga sertipikat itu;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang luasnya 11.000 m2 itu;
- Bahwa saksi mengetahui semua informasi mengenai masalah Penggugat dan Tergugat dari Bapak Harmaini Idris Hasibuan(Penggugat);

Hal 76 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang tidak ketemu adalah tanah yang diurus 16.000 m²;
- Bahwa asal usul tanah itu adalah dari Pura Uluwatu;
- Bahwa yang menandatangani surat kuasa dari pihak BPG (Bali Pecatu Graha) dan dari Bapak Putu;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah garapan dari orang tua saksi;
- Bahwa pernah orang tua saksi menyuruh Penggugat untuk mengurusnya;
- Bahwa yang berhasil diurus oleh Penggugat 39,20 are;
- Bahwa tanah yang sudah ketemu pernah diperlihatkan sertifikatnya dari Penggugat;
- Bahwa orang tua saksi sudah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus;
- Bahwa tanah yang digarap oleh orang tua saksi sampai dibawah tebing;
- Bahwa tanah yang tidak diketemukan adalah tanah yang diatas tebing;
- Bahwa luas tanah yang dibawah tebing diketemukan seluas 39,20 are;
- Bahwa saksi tahu ada sertifikat dibawah tebing seluas 3.920 m²
- Bahwa orang tua saksi mempunyai hak terhadap tanah itu adalah sebagai hak garap;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau perseroan atau pribadi yang memberikan kuasa kepada Penggugat;
- Bahwa ang tandatangan di surat kuasa adalah Penggugat dan tergugat I;

Hal 77 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tentang jual tanah antara Tergugat I dan Tergugat II saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dari Penggugat;
- Bahwa tanah di atas tebing seluruhnya telah dijual ke Tergugat I;
- Bahwa yang benar adalah dari tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengurus tanah yang luasnya 1,6 hektar;
- Bahwa tanah yang digarap oleh orang tua saksi seluas 7,8 hektar dan dijual keseluruhan tanah itu ke BPG (Bali Pecatu Graha);
- Bahwa saksi dengan tergugat I dan tergugat II tidak ada urusan, yang ada urusan hanyalah pihak Penggugat dan BPG (Bali Pecatu Graha);
- Bahwa pada tahun lalu ditemukan tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sudah dijual ke BPG (Bali Pecatu Graha) semuanya tahun 1996 sampai 1997;
- Bahwa tanah yang dibawah tebing dikuasai oleh saksi sudah ada sertifikat atas nama orang tua saksi dengan luas 39 are;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah Pura, kami hanya Penggarap;
- Pada waktu tergugat II masuk ke tanah itu saksi sudah keluar;

2. Saksi **ANAK AGUNG MADE WIYASA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Penggugat sudah sejak tahun 1996 pada waktu itu saksi sebagai anggota Intelejen di Kepolisian, yang

Hal 78 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada kaitan dengan perkara ini dimana ada laporan Penggugat mengalami wanprestasi dimana Penggugat mendapat kuasa dari tergugat I untuk mengurus, mencari kekurangan tanah seluas 1,5 hektar itu ada dimana;

- Bahwa pada tahun 2015 Penggugat tahu kekurangannya ada di depan ketika terbit setifikat yang di depan;
- Bahwa Penggugat pernah menyerahkan uang ke I Wayan Rana sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) karena I Wayan Rana adalah sebagai Penggarap tanah itu;
- Bahwa Tergugat II menguasai tanah seluas 6,3 hektar;
- Bahwa tentang tanah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu tentang surat kuasa dari Penggugat untuk mengurus sertifikat yang luas tanahnya 15.000 m²;
- Bahwa saksi tahu ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tentang kerjasama bagi hasil;
- Bahwa Penggugat saksi tahu belum menerima apa-apa dari tergugat I atas prestasi yang telah diperoleh oleh Penggugat;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi lebih dari satu kali;
- Bahwa tanah yang diurus Penggugat adalah tanah yang luasnya 16.000 m²;
- Bahwa Penggugat telah mngeluarkan uangnya sendiri sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk mengurus tanah itu;
- Bahwa uang yang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) itu di serahkan kepada Penggarap untuk memenuhi kepentingan surat kuasa itu atau kepentingan BPG (Bali Pecatu Graha);

Hal 79 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2008 saksi mendatangi lokasi karena Penggugat ada melapor ke saksi bahwa Penggugat belum mendapat apa-apa;
- Bahwa pada waktu saksi mendatangi lokasi Penggugat ada memperlihatkan dokumen-dokumen kepada saksi ada dokumen perjanjian, ada surat kuasa yang isinya perjanjian mengurus tanah yang hilang;
- Bahwa saksi tahu sertifikat tanah itu atas nama Tergugat II;
- Bahwa tentang jual beli tanah itu antara tergugat I dan Tergugat II saksi tidak tahu;
- Bahwa sekarang tanah yang diurus oleh Penggugat sudah ketemu;
- Bahwa tiga buah sertifikat itu ada di lokasi bagian depan;
- Bahwa tentang pemecahan sertifikat saksi tidak tahu;
- Bahwa yang menjadi dasar sehingga keluarnya tiga sertifikat saksi tidak tahu;
- Bahwa munculnya tiga sertifikat tahun 2015 atas nama BPG (Bali Pecatu Graha) yang mengurus adalah Tergugat II;
- Bahwa saksi tahu 3(tiga) sertifikat Tergugat I dahulu letaknya berbatasan langsung dengan tembok yang dibangun oleh Tergugat II;

3. Saksi **IWAYAN SUMBANG**., yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat Harmaini Idris Hasibuan sudah sejak tahun 1996;
- Bahwa saksi tahu Penggugat bekerja di BPG sebagai Pengacara untuk melakukan pembebasan lahan;

Hal 80 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kaitan Penggugat dengan perkara ini adalah masalah ingkar janji yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat, dimana Penggugat telah mengurus tanah yang hilang selanjutnya hasil dari pekerjaan dan jerih lelah Penggugat belum dibayar oleh Tergugat I;
- Bahwa garapan tanah yang dilakukan I Wayan Rana letaknya tidak jauh dari rumah saksi yang kurang lebih 1 km;
- Bahwa bukti surat P.48 dibenarkan, luas 11.000 m2 ada diatas tebing sedangkan yang luas 5.000 m2 ada dibawah tebing;
- Bahwa surat Kuasa dan surat perjanjian antara Penggugat dengan I Wayan Rana diperlihatkan dibenarkan saksi;
- Bahwa yang 11.000 m2 dan 5000 m2 itu masih digarap oleh I Wayan Rana;
- Bahwa Saksi dengan I Wayan Rana ada hubungan keluarga dimana saksi adalah adik dari I Wayan Rana;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat ada terima surat kuasa yang pernah diperlihatkan kesaksi untuk mengurus tanah;
- Bahwa Selain surat kuasa ada juga surat perjanjian kerja antara Penggugat dan Tergugat I untuk mengurus tanah;
- Bahwa Perjanjian itu sekitar tahun 2005;
- Saksi tidak tahu apakah sudah selesai dan sudah dijalankan isi perjanjian itu;
- Bahwa yang saksi tahu tanah digarap oleh I Wayan Rana;
- Bahwa Saksi tahu I Wayan Rana memberi kuasa kepada Penggugat untuk mengurus sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu sertifikat tanah yang diproses Penggugat belum berhasil karena Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I ke Pengadilan;

Hal 81 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang digarap oleh I Wayan Rana adalah tanah yang diatas tebing dan dibawah tebing;
- Bahwa Saksi tidak tahu BPG apakah masuk tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Apakah Penggugat sudah dibayar semuanya atau sebagian oleh Tergugat I ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Westin itu masuk Bali Pecatu Graha;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Westin itu masuk Bali Pecatu Graha;
- Bahwa I Wayan Rana adalah penggarap turun temurun obyek yang disengketakan itu , pemilik tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tentang jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Luas yang 11.000 m2 yang ada diatas tebing saksi tidak tahu kalau digarap oleh I Wayan Rana;
- Bahwa Saksi pada waktu pelaksanaan sidang pemeriksaan setempat di obyek yang disengketakan tidak ada ikut;
- Bahwa sebelumnya tanah yang ada diatas tebing digarap oleh I Wayan Rana;
- Bahwa tanah yang di atas tebing itu dimulai dari tembok sampai ditebing;

4. Ahli dari Penggugat **Dr. I Wayan Wiyawan, SH.MH.**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sahnya surat kuasa bila merujuk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1792 pemberian kuasa dinyatakan sah apabila dalam surat kuasa

Hal 82 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu suatu perjanjian yang tertuang dalam surat kuasa itu terpenuhi status perjanjiannya maka surat kuasa itu dinyatakan sah;

- Bahwa bentuk atau objek surat kuasa itu bisa sifatnya pribadi bisa juga perseroan korporasi atau bisa bersifat umum dan khusus;
- Bahwa kerja sama atau kesepakatan yang dituangkan dalam surat kuasa adalah sah dan mengikat jika terpenuhi secara subjektif dan objektif yang merujuk pada Pasal 1320 KUHPerduta ;
- Bahwa apabila pemberi kuasa tidak memenuhi isi perjanjian yang tertuang dalam surat kuasa sedangkan si penerima kuasa telah menjalankan tugasnya dengan baik sesuai yang tertuang dalam surat kuasa itu maka pemberi kuasa yang tidak menepati perjanjiannya dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang ingkar janji yang tidak memenuhi isi perjanjian ;

Pada intinya Direksi yang berwenang mewakili perusahaan, dan dalam suatu perusahaan yang punya kewenangan untuk memberikan kuasa kepada orang lain tentunya mendapat kuasa dari pimpinan yang ada dalam Perusahaan itu seperti Direksi atau Direktur atau pihak lain yang berkepentingan;

- Bahwa yang menentukan isi perjanjian dalam surat kuasa itu adalah para pihak, baik yang memberi kuasa ataupun yang menerima kuasa;
- Bahwa Pihak ketiga dapat dituntut apabila pihak ketiga turut serta dalam kontrak atau pihak yang ada hubungan kontraktual;

Hal 83 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Ahli dari Penggugat **Dr. ASLAN NOOR, SH.MH., SP.I.**, yang pada pokoknya

menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa apabila di dalam sertifikat telah ditentukan luasnya 6,3 hektar selanjutnya pemegang hak itu menguasai obyek melebihi alas hak dari yang tertera dalam sertifikat itu, tentunya obyek kelebihannya itu yang dikuasai melanggar Undang-Undang PRP No. 56 tahun 1961;
- Bahwa Sesuai ketentuan perundang-undangan menguasai tanah tanpa hak adalah dilarang oleh undang-undang;
- Bahwa Pergeseran patok tanah ataupun batas tanah dikurangi ataupun ditambah secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan (Delemittatie Contradecture) sebagaimana ketentuan-ketentuan dan kaedah-kaedah pengukuran batas tanah, itu melanggar Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa yang berhak dan berwenang mengabulkan permohonan hak atas tanah tergantung luasnya yang tunduk pada Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 2011, ada pengklasifikasian dalam kewenangan mengabulkan permohonan yakni tanah yang luasnya 2.000 hektar adalah kewenangan BPN Kabupaten sedangkan yang luasnya lebih atau diatas 2.000 hektar adalah kewenangan Kantor Wilayah Pertanahan Nasional, ini ada diatur dalam Permen Agraria No. 3 tahun 2011 ;

Hal 84 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Negara atau tanah garapan tunduk pada Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999 dan hak yang diterbitkan tergantung pada subjek yang bermohon dan apabila perorangan yang bermohon wajib hak milik;
- Bahwa tidak ada tanah Negara namun yang ada adalah tanah garapan yang dikuasai secara turun temurun;
- Bahwa mengenai Tanah Negara diatur dalam Permen No. 9 Tahun 1999;
- Bahwa yang berhak mengajukan permohonan adalah penggarap, penggarap identik dengan pemilik apabila statusnya tanah Negara dan penggarap harus membuktikan dokumen surat-surat yang perlu dilampiri dalam penggarap mengajukan permohonan ijin Hak Kepemilikan seperti bukti surat penggarapan dari Pemerintah Desa ;
- Bahwa kalau Penggarap yang mengajukan permohonan ijinnya adalah Hak Milik;
- Bahwa Penguasaan fisik tanah tanpa hak terhadap tanah bersertifikat milik pihak lain dan pihak lain tersebut tidak keberatan maka hal tersebut tidak termasuk pelanggaran atau belum bermasalah karena dianggap masih sama dengan tanah sewa menyewa antara subyek hukum dan obyek yang disengketakan sekarang ini belum masuk ke ranah hukum tanah;
- Bahwa menguasai tanah yang tidak sesuai dengan luas yang tertera dalam sertifikat atau menguasai tanah melebihi luas tanah yang tercantum dalam sertifikat itu merupakan pelanggaran hukum;
- Bahwa ada instruksi dari Menteri Agraria No. 10 tahun 1981 tentang Instruksi bahwa Pegawai Pertanahan tidak boleh

Hal 85 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan untuk urus orang punya sertifikat,

harus yang bersangkutan datang bermohon ;

- Bahwa Jika ada kekeliruan dalam menentukan batas tanah maka perlu direvisi kembali tentang penentuan batas tanah tersebut yang dilakukan oleh yang namanya Lembaga Revisi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Pelepasan Hak Nomor : 25, tertanggal 18 April 1995, yang dibuat dihadapan I Ketut Purna, SH, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutya diberi tanda T-I.1;
2. Foto copy surat Kuasa/Surat Tugas dari Hutomo Mandala Putra(selaku Direktur Utama PT. Bali Pecatu Graha kepada Nyoman Sukandia, SH., tertanggal 2 Mei 1996, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutya diberi tanda T-I.2;
3. Foto copy Surat Kuasa Khusus dari PT. Bali Pecatu Graha selaku pemberi Kuasa Kepada Nyoman Sukandia, SH., tertanggal 18 Agustus 1997, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutya diberi tanda T-I.3;
4. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan(SHGB) Nomor 60 luas 319.300 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, tanpa memperlihatkan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T-I.4;
5. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 59 Luas 40.150 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, tanpa memperlihatkan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T-I.5;
6. Foto copy dari asli sertifikat Hak Gunna Bangunan (SHGB) Nomor : 718, Luas 6.981 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T-I.6 A;

Hal 86 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy dari foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 72, luas asal 319.300 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, atas nama PT. Bali Pecatu Graha, tanpa memperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-I.6 B;
8. Foto copy dari asli sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 693, luas 3.425 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, atas nama PT. Bali Pecatu Graha, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda T-I.7 A;
9. Foto copy dari foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 77, luas 11.290 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, atas nama PT. Bali Pecatu Graha, tanpa memperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-I.7 B;
10. Foto copy dari asli sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 690, luas 2.371 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, atas nama PT. Bali Pecatu Graha, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda T-I.8 A;
11. Foto copy dari foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 75, luas 39.890 m2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, atas nama PT. Bali Pecatu Graha, tanpa memperlihatkan aslinya, bermeterai cukup, diberi tanda T-I.8 B;

Menimbang, seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata bukti telah sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini. Kecuali bukti T-I. 4, T-I. 5, T-I. 6B, T-I. 7B, T-I. 8B copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat I juga mengajukan 4 (empat) orang saksi dipersidangan yang telah didengar keterangannya dengan dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

Hal 87 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **IWAYAN BUDIASA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat-Tergugat adalah obyek tanah yang terletak dikawasan Bawah Indah Pecatu Resort atau dikenal BPG(Bali Pecatu Graha);
 - Bahwa Saksi tahu karena pada tahun 2004/2005 ada permohonan Hak Atas Tanah dari I wayan Rana dan saksi sebagai Kepala Dusun menanda tangan ikut mengetahui permohonan tersebut;
 - Bahwa sebelum saksi menanda tangani surat permohonan tersebut, saksi mengecek dan meninjau lokasi yang dimohonkan tersebut;
 - Bahwa Saksi pada waktu turun menecek dan meninjau lokasi tidak ada melakukan pengukuran hanya mengecek saja;
 - Bahwa Pada waktu saksi mengecek tanah ada gambar tanah;
 - Bahwa luas yang dimohonkan pada waktu itu 1 hektar 60 are;
 - Bahwa batas-batas saksi tahu yakni sebelah timur berbatasan dengan PT. Luminary, Barat berbatasan Laut, Utara berbatasan dengan Sungai, Selatan berbatasan dengan PT. Luminary;
 - Bahwa adapun lokasi yang dimohonkan untuk Hak Atas Tanah adalah lokasi yang ada di bawah tebing;
 - Bahwa yang datang ke saksi membawa surat Permohonan adalah Bapak Made Sulastra, Bapak Made Sulastra disuruh oleh Bapak Harmaini Idris Hasibuan(Penggugat);

Hal 88 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apakah prosesnya terkabul atau tidak di BPN saksi tidak tahu;
- Bahwa pada tahun 2008 ada sidang dari BPN dan pada waktu itu hadir Pemohon Bapak I wayan Rana dan Kuasanya Bapak Harmaini Idris Hasibuan, namun PT. Luminary tidak hadir sebagai Penyangding;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, namun ada informasi dari Bapak Wawan Chandra yang datang ke saksi bahwa tanah dibeli dari Jemmy Iskandar;
- Bahwa pada saat Bapak Wawan Chandra datang ke saksi, saksi bertanya bagaimana bisa yang bermohon I wayan Rana dan bisa Jemmy Iskandar jual ke Wawan Chandra;
- Bahwa luas yang dibeli oleh Bapak Wawan Chandra 17,5 are;
- Bahwa I Wayan Rana sebagai penggarap secara keseluruhan tanah Duwe Pura Puri Jro Kuta;
- Bahwa Sekarang ini I Wayan Rana masih hidup;
- Bahwa Sebagai Kepala Dusun saksi hanya tahu yang bermohon adalah I Wayan Rana tidak ada orang lain;
- Bahwa Pada waktu I Wayan Rana bermohon hak atas tanah, I Wayan Rana menunjuk luas tanah yang dimohonkan seluas 1 hektar, 60 are;
- Bahwa Bapak Harmaini Idris Hasibuan pernah datang menghadap langsung ke saksi untuk menyampaikan permohonan pengurusan penerbitan sertifikat;
- Bahwa Pada waktu itu Bapak Harmaini Idris Hasibuan adalah sebagai Kuasa yang dimohon oleh I Wayan Rana;

Hal 89 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada waktu itu ada kuasa untuk mengurus tanah dari I Wayan Rana ke Bapak Harmaini Idris hasibuan;
- Bahwa Tanah yang dimohonkan pada waktu itu adalah tanah yang ada di bawah tebing;
- Bahwa dibagian atas tanah itu dekat pintu masuk ada bangunan sekarang tapi saksi tidak tahu kalau bangunan itu milik PT Luminary atau bukan;
- Bahwa tentang proses jual beli saksi tidak ikut terlibat;
- Bahwa tentang luas tanah dari PT. Luminary saksi tidak tahu;
- Bahwa tentang pemecahan sertifikat ataupun tentang pengalihan hak atas tanah itu saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun sejak ahun 2002 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Sita jaminan yang dilakukan Pengadilan pada tanggal 18 Agustus 2016 saksi kurang jelas mengetahui obyeknya;

2. Saksi **MADE SUMARTA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mantan Kepala Desa Pecatu;
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Desa sejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa saksi mengetahui ada permohonan hak atas tanah yang terletak di pantai sekitar tahun 2004-2005 pada saat itu saksi menjabat sebagai Kepala Desa, permohonan hak atas tanah dari I Wayan Rana;
- Bahwa Pada tahun 2004-2005 itu Penggugat Bapak Harmaini Idris Hasibuan bersama I Wayan Rana ikut bersama-sama datang ke Kantor saksi;

Hal 90 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dimohonkan oleh Bapak Harmaini Idris Hasibuan dan Bapak I Wayan Rana pada saat itu adalah Surat Permohonan Sertifikat;
- Bahwa Adapun tanah yang dimohonkan pada waktu itu adalah tanah yang berada di Bali Pecatu Graha;
- Bahwa Bapak I wayan Rana adalah sebagai penggarap dari keseluruhan tanah yang ada Duwe Pura Jro Kuta;
- Bahwa berapa luas yang dimohonkan oleh Bapak Harmaini Idris Hasiuan untuk penerbitan sertifikat saksi lupa;
- Bahwa lokasi tanah yang dimohonkan itu letaknya diatas pantai di bawah tebing;
- Bahwa masalah sudah ada sertifikat sekarang ini saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi ikut pada waktu sidang BPN panitia A;

3. Ahli dari Tergugat I, **Dr. I KETUT WESTRA, SH.MH.**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Surat Kuasa dapat disubstitusikan apabila ada klausulnya, tergantung dari isi klausulnya surat Kuasa tersebut, kalau ada klausulnya untuk disubstitusi ya bisa di substitusi kalau tidak ada klausulnya untuk di substitusi ya tidak bisa di substitusikan;
- Bahwa Surat Kuasa merupakan juga suatu perjanjian, oleh karenanya kuasa juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara dan karena merupakan suatu perjanjian tentu ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima dan pemberi kuasa;

Hal 91 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila penerima kuasa telah melaksanakan kewajibannya secara sempurna maka penerima kuasa harus menerima haknya atau fee sesuai surat kuasa;
- Bahwa dalam pengurusan permohonan sertifikat menggunakan kuasa substitusi dibenarkan jika sesuai dengan apa yang ada dalam klausul surat kuasa substitusi, penerima kuasa substitusi tidak boleh bertindak melebihi atau melampaui apa yang dikuasakannya sehingga apabila penerima kuasa bertindak atas nama diluar pemberi kuasa, maka penerima kuasa tidak berhak menuntut haknya kepada pemberi kuasa karena dianggap belum atau tidak melakukan prestasinya;
- Bahwa bukti yang diperlihatkan dalam persidangan yakni bukti T-1.3 merupakan surat kuasa yang dapat disubstitusikan;
- Bahwa Surat Kuasa merupakan suatu perjanjian juga karena merupakan suatu perjanjian maka hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya sesuai Pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa Penerima kuasa pertama maupun penerima kuasa substitusi sama-sama merupakan wakil pemberi kuasa, dari segi pertanggung-jawaban pekerjaan maka penerima kuasa substitusi bertanggung-jawab kepada penerima kuasa pertama sebagai yang mensubstitusikan;

4. Saksi **IMADE SUYASTIKA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah mengukur tanah dari Tergugat II PT Luminary Wira Bhakti pada bulan Maret tahun 2015 saksi

Hal 92 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang berdua dengan petugas ukur Bapak Wayan Indra

Yoga;

- Bahwa Saksi dan Wayan Indra Yoga datang ke lokasi untuk melaksanakan tugas kantor pada waktu itu;
- Bahwa Saksi datang ke lokasi atas dasar permohonan dari PT. Luminary Wira Bhakti ke Kantor BPN Badung;
- Bahwa maksud dari pengukuran tanah pada waktu itu adalah untuk pengembalian batas tanah milik Tergugat II atas permohonan dari Tergugat II sekitar bulan Maret tahun 2015;
- Bahwa sebelumnya tanah itu sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi mengukur tanah itu sebagai penegasan untuk pengembalian batas tanah;
- Bahwa Pengembalian batas tanah PT. Luminary Wira Bhakti dengan PT. Bali Pecatu Graha;
- Bahwa PT. Luminary Wira Bhakti dan PT. Bali Pecatu Graha tidak tahu batas tanahnya;
- Bahwa sebelum saksi turun memang sudah ada tembok akan tetapi saksi tidak tahu itu tembok siapa;
- Bahwa Pengukuran untuk pengembalian batas tanah karena tidak jelas batas tanah dari PT. Luminary Wira Bhakti dan PT. Bali Pecatu Graha;
- Bahwa PT. Bali Pecatu Graha punya sertifikat;
- Bahwa Dokumen sertifikat yang saksi bawa pada waktu ke lokasi;
- Bahwa Saksi melakukan pengembalian batas tanah di lapangan berdasarkan yang menunjuk batas pada waktu saksi turun ke lokasi adalah PT. Luminary;

Hal 93 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di dalam sertifikat ada tertulis batas-batas tanah tapi ketika di lokasi tidak bisa menunjukkan batas-batas tanah;
- Bahwa Pada waktu PT. Luminary menunjukkan batas-batas tanah, tembok yang ada sebagai batas tanah, namun setelah dilakukan pengukuran hasilnya batas berubah bukan tembok batasnya;
- Bahwa tembok bukan batas PT. Luminary;
- Bahwa batas-batasnya Utara berbatasan dengan tebing, Timur berbatasan dengan sungai, Barat berbatasan dengan tembok PT. Bali Pecatu Graha, Selatan berbatasan dengan tembok BPG;
- Bahwa luas tanah PT. Luminary Wira Bhakti saksi lupa;
- Bahwa luas tanah pada sertifikat awal saksi lupa;
- Bahwa pada waktu saksi mengukur tanah sudah ada gedung berdiri;
- Bahwa setelah pengembalian batas ternyata bangunan gedung itu ada berdiri di atas tanah Bali Pecatu Graha;
- Bahwa luas tanah PT. Bali Pecatu Graha saksi lupa;
- Bahwa setelah pengembalian batas luasnya sama;
- Bahwa Saksi mengukur bidang-bidang tanah yang ditunjukkan oleh PT. Luminary dan kemudian dipetakan selanjutnya secara teknis dalam pengembalian batas tanah saksi lihat dulu patok batas tanah;
- Bahwa disitu tidak ada tanah yang tidak bertuan;
- Bahwa status tanah yang dibawah tebing adalah sebagai penyanding;
- Tanah dari PT. Luminary tidak sampai di tembok;
- Bahwa batas tanah PT. Luminary maju ke arah tebing dan bukan tembok dijadikan patokan batas pada waktu

Hal 94 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengukur karena kalau tembok dijadikan batas maka akan terjadi overleif

- Bahwa nama alat yang saksi pakai untuk mengukur "Total station theodolite";
- Bahwa Saksi melakukan pengelolaan data yang diperoleh di lapangan di kantor BPN Badung bukan diolah di lokasi;
- Bahwa yang ditemukan pada waktu pengelolaan data tersebut bahwa di dalam tembok yang dibangun oleh Tergugat II terdapat 3(tiga)buah sertifikat hak guna bangunan milik dari Tergugat II;
- Bahwa BPG tidak ada kerugian;
- Bahwa di daerah sekitar lokasi obyek sengketa tanahnya semua ada sertifikat;
- Bahwa Saksi membenarkan adanya sertifikat hak milik dibawah tebing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 4/Kuta/1998 tanggal 21 Januari 1998 atas nama Freedy Gozali q.q. PT. Luminary Wira Bhakti, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2.1;
2. Foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak Guna Bangunan No. 71 Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Propinsi Daerah Tingkat I Bali, surat ukur No. 18/1998, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2.2;

Hal 95 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Akta Jual Beli, Nomor 5/Kuta/1998, Tanggal 21 Januari 1998 Atas Nama Fredy Gozali, q.q. PT. Luminary Wira Bhakti, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2.3;
4. Foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak Guna Bangunan No. 76 Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Propinsi Daerah Tingkat I Bali, surat ukur No. 20/1998, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2.4;
5. Foto copy Akta Jual Beli, Nomor 13/Kuta/1998, Tanggal 25 Februari 1998 Atas Nama Fredy Gozali, q.q. PT. Luminary Wira Bhakti, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2.5;
6. Foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak Guna Bangunan No. 78 Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Propinsi Daerah Tingkat I Bali, surat ukur No. 23/1998, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2.6;
7. Foto copy dari foto copy Surat dari Kantor Hukum Harmaini Idris Hasibuan, SH & Associates No. 16/LPK/H2B/IV/2015 tertanggal 23 April 2015, perihal Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan untuk diselesaikan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan / kebijakan Pertanahan Nasional agar sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/Pecatu, luas 5.480 m² dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 78/Pecatu, luas 4.360 m² dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 76/Pecatu, luas 260 m² tertulis atas nama PT. Luminary Wira Bhakti berkedudukan di Jakarta di batalkan, tanpa memperlihatkan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T.2.8;
8. Foto copy dari foto kopy Surat dari Kantor Hukum Harmaini Idris Hasibuan, SH & Associates No. 17/LPK/H2B/IV/2015 tertanggal 11 September 2015, perihal Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan untuk diselesaikan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan/kebijakan Pertanahan Nasional agar sertifikat :
 1. Hak Guna Bangunan No. 71/Pecatu, Luas 58.480 m²

Hal 96 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Hak Guna Bangunan No. 78/Pecatu, luas 4.360 m2
3. Hak Guna Bangunan No. 76/Pecatu, luas 260 m2 tertulis atas nama PT. Luminary Wira Bhakti berkedudukan di Jakarta dibatalkan/direvisi, tanpa memperlihatkan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T-2.9;
4. Foto copy dari asli tanda terima dari PT Bali Pecatu Graha tertanggal 1 Juli 2015 atas surat dari PT Luminary Wira Bhakti tanggal 25 Juni 2015 perihal konfirmasi ke-3, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T-2.10;
9. Foto copy dari foto copy Surat PT. Bali Pecatu Graha Nomor 048/BPG-DIRUT/IX/2015 tertanggal 9 September 2015, tanpa memperlihatkan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T-2.11;
10. Foto copy Perihal : Laporan Pengaduan Konflik Pertanahan, Nomor : 7148/13-51.03/XI/2015, tertanggal 13 November 2015, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2.7;

Menimbang, seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata bukti telah sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini. Kecuali bukti T-2. 8, T-2. 9, T-2 11 copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam persidangan perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 718/Pecatu, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T III-1;
2. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 690/Pecatu, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T III-2;
3. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 693/Pecatu, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T III-3;

Hal 97 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 72 Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T III.6;
5. Foto copy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 75 Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T III.7;
6. Foto copy dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 77 Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu, sesuai dengan asli, bermeterai cukup, diberi tanda bukti T III.8;

Menimbang, seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya, dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam persidangan perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan di persidangan bahwa kedua belah pihak sudah cukup dengan pembuktiannya dan kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal Penggugat tertanggal Agustus 2016, Tergugat I tertanggal 30 Agustus 2016, Tergugat II tertanggal 29 Agustus 2016, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Hal 98 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam bagian eksepsi ini, hanya pihak tergugat II dan tergugat III yang mengajukan eksepsi, dimana point-point eksepsi tersebut adalah sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat II:

Menimbang, bahwa adapun eksepsi yang diajukan tergugat II adalah:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan penggugat kabur ini, pihak tergugat II mengemukakan 3 (tiga) alasan, yaitu :

- A. Tergugat II bukan pihak di dalam Surat Kuasa No. 790 Tanggal 7 Juni 2000 (Surat Kuasa) dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (Surat Perjanjian);

Menimbang, bahwa pada pokoknya dikatakan tergugat II bahwa oleh karena gugatan penggugat menyangkut perbuatan wanprestasi dalam hubungan hukum antara penggugat dan tergugat I berkaitan dengan surat kuasa dan surat perjanjian tersebut, maka dengan menyertakan tergugat II sebagai pihak didalam perkara ini adalah suatu bentuk gugatan yang mengandung cacat formil sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari secara cermat dan teliti surat gugatan penggugat, maka benar bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana yang dikatakan tergugat II tersebut, yaitu berkaitan dengan surat kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama antara penggugat dan tergugat I, dimana menurut penggugat pihak tergugat I telah melakukan

Hal 99 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan wanprestasi. Akan tetapi, mengenai apa yang dikatakan oleh tergugat II bahwa karena hubungan hukum tersebut diatas adalah hanya antara penggugat dan tergugat I, sehingga menempatkan tergugat II sebagai salah satu pihak dalam perkara ini adalah mengandung cacat formil dalam surat gugatan penggugat, pada hemat majelis adalah argumentasi yang tidak tepat ;

Menimbang, bahwa telah menjadi suatu yurisprudensi tetap bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat adalah sepenuhnya hak dari penggugat, maka dengan menempatkan tergugat II dalam perkara ini tidaklah menjadikan gugatan penggugat mengandung cacat formil. Justru dalam praktek peradilan, salah satu point yang bersifat eksepsional adalah berkaitan dengan Kekurangan pihak yang disertakan dalam gugatan, yang dapat menyebabkan gugatan penggugat pada akhirnya dinyatakan tidak dapat diterima. Barangkali guna menghindari hal itulah, maka dengan menempatkan sebanyak-banyaknya pihak yang digugat dalam suatu surat gugatan tidak menyebabkan gugatan tersebut mengandung cacat formil ;

Menimbang, bahwa walaupun pihak yang digugat memandang bahwa dirinya tidak memiliki kepentingan dengan perkara tersebut, maka ada pilihan baginya untuk tidak menghadiri ataupun mengikuti persidangan dalam perkara tersebut. Dengan demikian, eksepsi yang dikemukakan tergugat II menurut pendapat majelis adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

B. Penggugat menggabungkan antara perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam perkara aquo;

Hal 100 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati secara teliti dan seksama surat gugatan penggugat, tidak ditemukan suatu argumentasipun dari penggugat bahwa tergugat II maupun tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum. Didalam dalil-dalil posita gugatan penggugat, pihak penggugat hanya menguraikan berbagai rangkaian peristiwa yang melibatkan tergugat II dan tergugat III terkait dengan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat I, uraian posita mana menurut pendapat majelis adalah tidak terlarang oleh suatu ketentuan dalam hukum acara perdata. Bahkan dalam teori tentang hal-hal apa saja yang perlu diuraikan dalam suatu posita gugatan, terdapat dua teori, yaitu yang Pertama mengajarkan agar dalam posita gugatan, bagi penggugat adalah cukup menuangkan beberapa peristiwa yang langsung berkaitan dengan dalil pokok gugatan, sementara teori yang Kedua mengajarkan bahwa penggugat dapat saja menguraikan seluruh peristiwa yang dialami terkait dengan pokok perkara yang diajukannya. Dengan menuangkan lebih banyak peristiwa yang dialami oleh penggugat, tentunya berpotensi melibatkan banyak pihak. Namun sekali lagi, hal yang demikian itu adalah tidak terlarang ;

Menimbang, bahwa begitu pula dalam hal pemberian kualifikasi suatu bentuk perbuatan. Yang berwenang menilai dan memberi kualifikasi atas suatu perbuatan, apakah itu perbuatan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum adalah sepenuhnya kewenangan Hakim. Hakim dipandang Tahu akan Hukum (azas "*Ius Curia novit*"). Para pihak, terutama penggugat hanya berkewajiban untuk menuangkan peristiwa yang dialami, dan kemudian menuntut haknya.

Hal 101 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam praktek senantiasa dijumpai pihak penggugat memberi kualifikasi atas peristiwa yang dialaminya, baik itu sebagai perbuatan melawan hukum ataukah perbuatan wanprestasi, adalah juga tidak dilarang oleh hukum. Pada akhirnya, hakimlah yang akan menentukan, apakah perbuatan tersebut adalah melawan hukum atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa pada point eksepsi yang pertama diatas, pihak tergugat II telah menyatakan bahwa apa yang diuraikan penggugat dalam posita gugatannya adalah perbuatan wanprestasi. Dengan demikian, terdapat inkonsisten pada sikap yang diperlihatkan tergugat II, dimana pada point eksepsi sebelumnya menyatakan bahwa gugatan penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi, tetapi pada point eksepsi selanjutnya menyatakan bahwa dalam gugatan penggugat mencampur-adukan antara perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi, dan sama sekali tidak menggabungkan dengan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, eksepsi dari tergugat II dalam point ini dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

C. Letak Tanah Sengketa Tidak Jelas

Menimbang, bahwa sebelum majelis menguraikan tentang point eksepsi ini, terlebih dahulu perlu disampaikan disini bahwa jika tergugat II konsisten dengan apa yang dikemukakan pada point eksepsi yang pertama, maka semestinya pihak tergugat II tidak mempermasalahkan letak

Hal 102 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah ataupun hal-hal lain yang berkaitan dengan materi pokok perkara, karena menurut tergugat II dalil pokok gugatan penggugat adalah perbuatan wanprestasi dalam hubungan hukum antara penggugat dan tergugat I saja, sementara tergugat II bukanlah pihak dalam perbuatan wanprestasi tersebut. Dengan menguraikan juga tentang ketidak-jelasan letak tanah sengketa, mengandung arti bahwa tergugat II merasa memiliki kepentingan dalam perkara ini. Hal itu berarti bahwa dengan digugatnya tergugat II oleh penggugat dalam perkara ini, telah memberi keuntungan bagi tergugat II, yaitu berkesempatan untuk melindungi kepentingannya ;

Menimbang, bahwa namun terlepas dari apa yang dipertimbangkan diatas, maka dari uraian-uraian tergugat II tentang eksepsi ini, majelis berkesimpulan bahwa apa yang dikemukakan tergugat II telah memasuki materi pokok perkara, dan karena itu akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, pada hemat majelis apa yang dikemukakan tergugat II dalam eksepsi point ini, secara eksepsional dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

2. Eksepsi Error in Persona

Menimbang, bahwa apa yang diuraikan tergugat II dalam eksepsi tentang *Error in Persona* ini, pada prinsipnya adalah sama dengan apa yang dikemukakan tergugat II dalam point eksepsi angka 1 point A diatas, maka dengan mengambil-alih pertimbangan dalam eksepsi angka 1 huruf A diatas, dan menjadikannya sebagai pertimbangan terhadap eksepsi tergugat II ini, majelis berpendapat bahwa eksepsi tergugat II tentang *error in persona* dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Hal 103 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EKSEPSI TERGUGAT III

Menimbang, bahwa menurut tergugat III, gugatan penggugat salah subyek karena semestinya tergugat III tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk memcatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, majelis berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat adalah sepenuhnya hak dari pihak penggugat ;

Menimbang, bahwa adapun argumentasi bahwa tergugat III hanyalah sebagai lembaga yang bertugas mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah, sama sekali tidak merupakan alasan bahwa tergugat III tidak bisa digugat ;

Menimbang, bahwa lagi pula dalam uraian posita gugatan penggugat, menurut penggugat, pihak tergugat III juga terkait dengan berbagai peristiwa yang dikemukakan oleh penggugat. Soal pembuktian benar-tidaknya dalil gugatan penggugat, adalah tergantung pembuktian dalam materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi tergugat III dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan terdahulu ;

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca secara cermat dan teliti dalil-dalil gugatan penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa dalil pokok gugatan penggugat adalah berkaitan dengan perjanjian antara penggugat dan Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa Nomor 790 Tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-9) dan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama Nomor 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 (bukti P-10) ;

Hal 104 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun pokok perjanjian antara penggugat dan tergugat I tersebut adalah berkaitan dengan sebidang tanah negara seluas 16.000 M2 yang terletak didepan Lot Westin (tergugat II) yang telah digarap secara turun temurun oleh I Wayan Rana, dkk., dimana tergugat I menugaskan penggugat untuk mengurus tanah negara tersebut untuk bisa menjadi tanah hak milik tergugat I dan apabila berhasil, maka tanah yang diperoleh tergugat I tersebut akan dibagi 2, yaitu setengah milik tergugat I dan setengahnya lagi milik penggugat;

Menimbang, bahwa akan tetapi setelah penggugat berhasil melakukan tugas yang diberikan oleh tergugat I tersebut, tergugat I lalai memenuhi isi kesepakatan dengan penggugat mengenai pembagian tanah menjadi dua bagian, yaitu setengah milik penggugat dan setengah milik tergugat I. Perbuatan tergugat I tersebut, menurut penggugat adalah suatu bentuk perbuatan wanprestasi, yang telah menyebabkan kerugian bagi penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan penggugat tersebut, pihak tergugat I telah membantahnya dengan mengemukakan pula dalil-dalil bantahan sebagai berikut :

- Bahwa tergugat I sebagai sebuah Perseroan yang berbadan hukum tidak pernah memberi kuasa ataupun mengadakan perjanjian kerjasama dengan penggugat (vide jawaban tergugat I point 1);
- Bahwa yang sesungguhnya terjadi adalah kesepakatan kerjasama antara penggugat dan seorang juru kuasa (divisi hukum) dari tergugat I, yakni **untuk meneruskan pekerjaan “permohonan hak” (pensertifikatan) atas tanah negara TERSEBUT adalah BERSIFAT PRIBADI**, oleh karena surat kuasa yang terbit pertama kali dari direktur utama PT Bali Pecatu Graha (tergugat I) bertanggal 12 Agustus 1997 (pemberi kuasa) dengan divisi hukum (Nyoman Sukandia) adalah bersifat terbatas, yakni permohonan atas tanah negara “ansich” yakni seluas 1300m² ;

Hal 105 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan telah beralihnya hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada tergugat II, maka tergugat I merasa tidak lagi memiliki hak prioritas untuk memohonkan tanah tersebut ;
- Bahwa walaupun pihak penggugat telah menerima pelimpahan kuasa (substitusi) dari divisi hukum tergugat I, namun nyatanya tidak pernah terlihat adanya bukti bukti aktifitas bagi penggugat yang menunjukkan adanya kegiatan formil dalam rangka permohonan hak tersebut, misalnya adanya bukti penanda-tanganan blanko-blanko yang berupa daftar isian yang seyogyanya dan secara formal disiapkan oleh kantor pertanahan (tergugat III) ;
- Bahwa adapun permohonan hak tersebut dilakukan semestinya pula adalah untuk kepentingan tergugat I, namun ternyata permohonan permohonan tersebut dilakukan bukan untuk kepentingan tergugat I, melainkan untuk kepentingan pihak I Rana dan juga untuk kepentingan pihak Laba Pura ;
- Bahwa Mengenai tanah obyek yang digugat sebagaimana Tanah Tanah SHGB yang diklaim sebagai keberhasilan Penggugat atas Kuasa Substitusi tersebut, patutlah ditolak oleh karena obyek tersebut yakni sebagaimana disebut dalam ***petitium gugatan angka 4, 5, 6, dan 7 halaman 18 Surat Gugatan Penggugat***, adalah tidak ada hubungannya sama sekali dengan obyek permohonan Tanah Negara, oleh karena tanah tanah tersebut adalah identitasnya jelas, dan berasal dari Hak Milik Adat dan Ex Tanah Laba Pura yang telah dibebaskan, (bukan tanah timbul), serta yang letaknya di darat (di atas) lagi pula asal usul (kronologi riwayat pembebasannya) jelas pula yakni sebagaimana terperinci sebagai berikut :

Bahwa pada lokasi ini, yakni sekitar tahun 1996, pihak Tergugat-I (PT Bali Pecatu Graha) pada mulanya telah membebaskan beberapa bidang tanah dan dari pembebasan pembebasan tersebut telah pula terbit *Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Induk yakni SHGB No. 60 Luas 319.300, berasal dari Tanah*

Hal 106 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duwe Pura No. 73; dan SHGB No. 73 luas 15.650 M2 ex tanah milik I Nidji, terakhir, SHGB No. 59 luas 40. 150 ex Duwe Pura No. 73.;

- Selanjutnya sekitar tahun 1997 sebahagian dari tanah tanah SHGB tersebut diatas, dijual kepada PT Luminary Wira Bhakti (Tergugat-II) seluas 6,3 Ha.

Yakni dengan perincian sebagai berikut :

- Seluas 58.480 M2 berasal dari pemecahan sertipikat induk No. 60 dan terbit dengan SHGB No. 71 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti, seluas 58.480 M2; (Tergugat-II).;
 - Seluas 4.360 M2 berasal dari pemecahan sertipikat induk No. 73 dan terbit dengan SHGB No. 78 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti seluas 4.360 M2 (Tergugat-II).
 - Seluas 260 M2 berasal dari pemecahan sertipikat induk No.59 dan terbit dengan SHGB No. 76 atas nama PT. Luminary Wira Bhakti seluas 260 M2; (Tergugat-II).
- Bahwa beberapa tahun pasca pemecahan tersebut, yakni pada tahun 2008, terhadap bidang tanah tersebut diatas terjadi lagi pemecahan, dan pemecahan mana dilakukan dikarenakan adanya peralihan hak lagi atas sebahagian luas tanah tersebut diatas, yakni antara PT Bali Pecatu Graha (Tergugat-I) dengan PT New Kuta Golf Ocean View (PT NKGOV);

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

- Bahwa dalam kesempatan ini, sekali lagi dijelaskan bahwa Sertifikat Sertifikat HGB atas nama Tergugat-I tersebut terbit dikarenakan adanya permohonan Pemecahan yang diajukan oleh Tergugat-I yakni pada tahun 2008, sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah kepada PT New

Hal 107 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuta Golf and Ocean View (PT NKGOV), **“atau tegasnya bukanlah merupakan urusan dan prakarsa pihak Penggugat”**.

- Bahwa adapun yang melatar belakangi adanya Permohonan pemecahan ini adalah dikarenakan sebahagian posisi tanah ini berada dalam penguasaan atau Pagar yang secara tidak sengaja dibangun oleh Tergugat-II, dan diharapkan dengan permohonan pemecahan ini maka proses peralihan balik nama dari Tergugat-I kepada PT NKGOV tidak terhambat, oleh karena lokasi tanah yang ditransaksikan adalah berada pada satu Sertifikat Induk yang sama dengan lokasi tanah yang dikuasai oleh Tergugat-II dimaksud ;
- Bahwa Perlu juga dikemukakan disini, bahwa untuk menyelesaikan adanya tumpang tindih atas tanah tanah tersebut diatas, maka secara internal dan berkat adanya saling pengertian antara Terugat-I dengan Tergugat-II, maka telah sepakat untuk melakukan pengukuran ulang, sehingga dapat dilakukan pengembalian batas batas, yakni dengan dibantu oleh Tergugat-III, maka dilakukan pula pemindahan pagar yang dibangun Tergugat-2 tersebut, sehingga kini telah sesuai dengan batas batas sertifikat yang benar dan pasti ;
- Bahwa mendasarkan pada uraian dan kronologi tersebut di atas, maka dengan jelas membuktikan bahwa terbitnya sertifikat atas bidang tanah tersebut diatas, adalah sepenuhnya merupakan urusan interen Tergugat-I yakni dari membebaskan sendiri, menggabungkan sendiri, memecahnya sendiri, karenanya bukan atas prestasi dari Penggugat, yakni sebagaimana yang diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, adalah tidak benar dan tidak berdasar fakta hukum ;
- Bahwa disamping itu perlu pula dikemukakan disini bahwa *pecahan Sertifikat Sertifikat tanah SHGB No. 718 seluas 6.981; SHGB No. 693 seluas 3.425 M2 dan SHGB No. 690 seluas 2.371 M2; yang total luas seluruhnya seluas 12. 777 M2 tersebut diatas, disamping memiliki*

Hal 108 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kronologi serta asal usul yang jelas, tetapi pula berada pada letak yang jelas pula yakni berada pada tempat tinggi dan datar ;

- Bahwa Hal itu sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa obyek tanah ini bukan klaim prestasi penggugat, karena sama sekali tidak ada kaitannya dengan obyek perjanjian dan kuasa substitusi yang sudah tidak berjalan tersebut, yakni obyek Tanah Negara/tanah timbul seluas 1300 M2 yang letaknya di bawah tebing jurang, dan tepatnya terletak pada lidah gelombang laut yang kadang kadang nampak dan terkadang tiada terutama pada musim dan saat air laut lagi pasang;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pembuktian dalil-dalil gugatan penggugat dan dalil-dalil bantahan dari tergugat I, terlebih dahulu majelis mengemukakan dasar hukum pembuktian sebagaimana diatur didalam Ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menegaskan bahwa, "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut" ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara tersebut, dapat dikatakan bahwa masalah beban pembuktian adalah wajib bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara, yang dalam perkara ini adalah penggugat maupun tergugat I. Penggugat wajib membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sementara tergugat I wajib pula membuktikan dalil-dalil bantahannya. Adalah sebuah pendapat yang tidak tepat atau keliru apabila dalam menafsirkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara tersebut, seolah-olah beban pembuktian hanya ada pada pihak penggugat manakala dalil-dalil gugatannya dibantah oleh pihak yang digugatnya, sementara pihak yang membantah itu sendiri tidak membuktikan kebenaran dari dalil-dalil bantahannya;

Hal 109 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil Bantahan yang tidak didukung dengan argumentasi serta pembuktian, pada hemat majelis adalah dalil yang tidak memenuhi syarat sebagaimana digariskan dalam Pasal 1865 KUHPerdara diatas. Apabila pihak yang digugat hanya membantah dengan menyatakan bahwa suatu hak atau peristiwa yang didalilkan dalam suatu gugatan tidak benar, namun ketidak-benaran itu sendiri tidak dapat dipatahkan dengan suatu hak atau peristiwa pula, maka bantahan seperti ini tidak memiliki arti dan karena itu dipandang tidak berdasar dan tidak pula beralasan menurut hukum. Bahkan secara ekstrem, M. Yahya Harahap menguraikan bahwa, "sekiranya pihak lawan mengajukan penyangkalan atau bantahan, tetapi tidak tentu arahnya, dan sama sekali tidak dibarengi dengan dasar alasan yang masuk akal sehat, bantahan yang demikian disamakan dengan pengakuan tanpa syarat. Oleh karena itu pihak lawan dianggap mengakui dalil dan fakta yang diajukan sehingga membebaskan pihak yang mengajukan untuk membuktikannya" (lihat M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cet. Keenam, okt.2007, Hal. 512) ;

Menimbang, bahwa selain daripada dasar pembebanan pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara, maka dalam perkembangannya, beban pembuktian ini telah mengalami perluasan, yaitu berdasar pada azas Kepatutan, yang kemudian melahirkan ajaran tentang pembebanan bukti secara proporsional, dimana pembebanan pembuktian dilihat dari tingkat kesulitannya. Apabila dalam menghadapi suatu kasus konkrit, dimana dijumpai dua pihak yang saling berhadapan, maka pihak yang lebih mudah atau ringan dalam membuktikan suatu hak atau peristiwa, kepadanya-lah dibebani kewajiban untuk membuktikannya. (lihat M Yahya Harahap, ibid, Hal. 528 – 534) ;

Menimbang, bahwa terkait dengan pembuktian, maka dalil-dalil yang memerlukan pembuktian hanyalah terhadap dalil-dalil yang saling bertentangan

Hal 110 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak diakui kebenarannya oleh kedua-belah pihak. Sementara dalil-dalil yang telah bersesuaian atau diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dipandang telah terbukti kebenarannya secara hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan disini adalah, “Apakah dari jawaban-jawaban yang diberikan tergugat I tersebut diatas, telah terdapat jawaban yang sifatnya mengakui kebenaran dalil gugatan penggugat, dan karena itu tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut dan dipandang telah terbukti? ;

Menimbang, bahwa yang **Pertama** adalah mengenai “Ada-tidaknya perjanjian dan kuasa dari tergugat I kepada penggugat”. Penggugat mendalilkan bahwa penggugat telah mendapatkan kuasa dan juga adanya kesepakatan perjanjian kerjasama dari/dengan tergugat I. Sementara dalam jawaban tergugat I, dimana pada awalnya menyatakan bahwa tergugat I tidak pernah memberi kuasa dan tidak ada kesepakatan perjanjian kerjasama dengan penggugat (jawaban tergugat I point 1). Akan tetapi dalam jawaban-jawaban berikutnya, khususnya jawaban tergugat I point 4, pihak tergugat I justru menyatakan hal yang sebaliknya, yang dapat dikatakan sebagai suatu bentuk pengakuan akan kebenaran dalil gugatan penggugat diatas, dimana dikatakan oleh tergugat I, “Bahwa walaupun pihak penggugat telah menerima pelimpahan kuasa (substitusi) dari divisi hukum tergugat I, namun nyatanya tidak pernah terlihat adanya bukti bukti aktifitas bagi penggugat yang menunjukkan adanya kegiatan formal dalam rangka permohonan hak tersebut, misalnya adanya bukti penanda-tanganan blanko-blanko yang berupa daftar isian yang seyogyanya dan secara formal disiapkan oleh kantaor pertanahan (tergugat III)”. Selanjutnya dikatakan pula oleh tergugat I bahwa **adapun permohonan hak tersebut dilakukan semestinya pula adalah untuk kepentingan tergugat I**, namun ternyata permohonan permohonan tersebut dilakukan bukan untuk kepentingan tergugat

Hal 111 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, melainkan untuk kepentingan pihak I Rana dan juga untuk kepentingan pihak Laba Pura”;

Menimbang, bahwa dari jawaban tergugat I sebagaimana tersebut diatas, maka dengan merujuk pada pendapat M. Yahya Harahap diatas, majelis berkesimpulan *bahwa* tergugat I telah membenarkan dalil gugatan penggugat bahwa benar penggugat telah mendapatkan kuasa dan juga benar bahwa ada kesepakatan perjanjian kerjasama antara penggugat dan tergugat I, dan karena itu dipandang telah terbukti kebenaran dalil gugatan penggugat mengenai adanya kuasa dan kesepakatan perjanjian kerjasama tersebut ;

Menimbang, bahwa yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, yang juga menjadi pertanyaan **Kedua** adalah, “Apakah yang dilakukan oleh penggugat terkait dengan adanya kuasa dan kesepakatan perjanjian kerjasama seperti mengajukan permohonan-permohonan kepada Kantor Pertanahan (tergugat III) adalah benar untuk kepentingan tergugat I ataukah untuk kepentingan pihak lain, yang menurut tergugat I adalah untuk kepentingan I Rana dan kepentingan pihak Laba Pura?”;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat penggugat antara lain tertanda : P-12, yang pada pokoknya menggambarkan bahwa penggugat dalam mengadakan perjanjian dengan I Wayan Rana terkait dengan permohonan sertifikat tanah seluas 16.000 m2 adalah juga bertindak berdasarkan surat kuasa No.790 tanggal 7 Juni 2000 dan perjanjian kesepakatan kerjasamanomor 798/2000 tanggal 7 Juni 2000, tiada lain adalah untuk kepentingan tergugat I. Hal ini berhubungan langsung dengan bukti surat penggugat tertanda : P-41, dimana dari bukti surat tersebut I Putu Gede Djaya dari pihak PT. Bali Pecatu Graha(tergugat I) yang mewakili pemiliknya menyatakan tidak berkeberataan atas apa yang dilakukan oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa begitu pula dari bukti surat penggugat tertanda : P-13, P-14 dan P-15, keseluruhannya membuktikan adanya tahapan dalam proses melaksanakan surat kuasa dan perjanjian kerjasama antara penggugat dan

Hal 112 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat I yang dilakukan oleh penggugat, yakni terlebih dahulu dengan menjadi kuasa dari I Wayan Rana, yang kemudian dapat memaksa tergugat III untuk memanggil tergugat II berkaitan dengan kelebihan penguasaan tanah oleh tergugat II;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan bukti surat penggugat tertanda : P-26 yang membuktikan bahwa penggugat telah bertindak untuk kepentingan tergugat I, sehingga telah memaksa tergugat II untuk mengklarifikasi hal tersebut kepada tergugat I. Jika bukan karena penggugat adalah kuasa dari tergugat I, maka adalah sangat tidak relevan surat tersebut dikirim tergugat II kepada tergugat I. Begitu pula dengan bukti surat penggugat tertanda : P-29, dimana surat tersebut membuktikan bahwa dari hasil kerja penggugatlah, maka tergugat I kemudian mendapatkan keuntungan dengan mendapatkan tanah setelah dilakukan pengukuran ulang oleh tergugat III, bukti mana dikuatkan pula dengan bukti surat penggugat tertanda : P-30, yang menunjukkan bahwa tergugat II akhirnya melakukan pengukuran ulang/pengembalian batas atas tanah dan tergugat II akan mengembalikan kelebihan fisik tanah yang dikuasai tergugat II kepada tergugat I, yang pada akhirnya memang terbukti bahwa tergugat II secara langsung ataupun tidak langsung telah mengembalikan kelebihan fisik tanah yang dikuasainya kepada tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai uraian pertimbangan atas bukti bukti surat yang diajukan oleh penggugat tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa apa yang dilakukan oleh penggugat adalah bukan untuk kepentingan pihak lain, melainkan untuk kepentingan tergugat I, yang tentunya didasarkan atas surat kuasa dan surat perjanjian kesepakatan kerjasama antara penggugat dan tergugat I ;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertanyaan tentang apakah tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi, terlebih dahulu akan dibuktikan tentang bantahan tergugat I bahwa tanah obyek yang digugat, yaitu

Hal 113 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah-tanah dengan SHGB yang diklaim sebagai keberhasilan penggugat atas kuasa substitusi, adalah tidak ada hubungannya sama sekali dengan obyek permohonan tanah Negara, oleh karena tanah tersebut identitasnya jelas, dan berasal dari hak milik adat dan ex tanah laba pura yang telah dibebaskan (bukan tanah timbul) serta letaknya didarat (diatas) laipula asal usul (kronologi riwayat pembebasannya) jelas pula :

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan penggugat dan didukung oleh bukti-bukti surat tertanda : P-5 dan P-6, serta hasil pemeriksaan lokasi yang dilakukan oleh Majelis dalam perkara ini, pada hemat majelis telah dapat membuktikan bahwa obyek tanah yang digugat dalam perkara ini adalah jelas, yaitu dengan adanya hasil pengukuran ulang oleh tergugat III, maka tergugat II terbukti menguasai tanah melebihi tanah yang dibelinya dari tergugat I, sedangkan kelebihan dari tanah yang dikuasai oleh tergugat II tersebut juga terbukti merupakan tanah yang selama ini dimohonkan oleh penggugat dalam kapasitasnya sebagai kuasa maupun dalam hubungan kerjasamanya dengan tergugat I ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka yang perlu dibuktikan selanjutnya adalah "Apakah tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana didalilkan penggugat dalam gugatannya? ;

Menimbang, bahwa dari dalil pokok gugatan penggugat, serta didukung dengan rangkaian peristiwa sebagaimana tergambar dari bukti-bukti surat berupa: P-1 sampai dengan P-12; bukti P- 15 sampai dengan P-18; P-23 sampai dengan P-25; bukti P-28; bukti P-30; bukti P-38 sampai dengan P-41, majelis berpendapat bahwa , pihak penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi, yaitu tidak melaksanakan isi perjanjian antara penggugat dan tergugat I sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akta Kesepakatan Kerjasama antara penggugat dan tergugat I Nomor 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir sjarifuddin di Denpasar ;

Hal 114 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun dari dalil-dalil bantahan tergugat I, serta bukti-bukti yang diajukannya, dalam keseluruhannya telah tidak dapat membuktikan sebaliknya bahwa tergugat I tidak melakukan perbuatan wanprestasi. Justru dari bukti surat yang diajukan tergugat I tertanda : T1 – 2 dan T1 – 3. Secara jelas membuktikan bahwa kuasa yang diperoleh penggugat secara substitusi dari penerima kuasa pertama atas nama Nyoman Sukandia adalah mewakili kepentingan Perseroan (Badan Hukum) PT. Bali Pecatu Graha (tergugat I), dan dari materi yang ada dalam kuasa, dimana adalah “untuk mengurus permohonan penegasan hak atas tanah negara dikawasan ijin lokasi PT. Bali Pecatu Graha seluas kurang lebih 1,50 Hektar...adalah membuktikan bahwa benar tanah yang dimohonkan tersebut memang sedang ada permasalahan. Sebab jika tanah tersebut tidak bermasalah (sebagaimana dalil bantahan tergugat I bahwa tanah yang jadi obyek dalam gugatan ini jelas dan tidak ada masalah), maka surat kuasa pengurusan tersebut tidak akan pernah lahir atau ada ;

Menimbang, bahwa begitu pula dari bukti-bukti surat yang ada, tidak ada satupun yang dapat membuktikan dalil bantahan tergugat I bahwa pada tahun 2008, terhadap bidang tanah tersebut diatas terjadi lagi pemecahan, dan pemecahan mana dilakukan dikarenakan adanya peralihan hak lagi atas sebahagian luas tanah tersebut diatas, yakni antara PT Bali Pecatu Graha (Tergugat-I) dengan PT New Kuta Golf Ocean View (PT NKGOV); Jika benar bahwa adanya pemecahan tersebut karena ada pihak pembeli lain (dalam hal ini PT. New Kuta Golf Ocean View) selain tergugat II, maka semestinya pihak tergugat I dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya tersebut dengan mudah ;

Menimbang, bahwa adalah sulit diterima dengan akal sehat argumentasi yang diberikan oleh tergugat I bahwa disamping alasan penjualan kepada pihak lain diatas, tergugat I juga mengemukakan bahwa alasan permohonan pemecahan sertifikat ini adalah “dikarenakan sebagian posisi tanah ini berada

Hal 115 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam penguasaan atau pagar yang secara tidak sengaja dibangun oleh tergugat II..dst". Dari hasil pemeriksaan lokasi yang dilakukan majelis dalam perkara ini, diketahui bahwa pemagaran yang dilakukan oleh tergugat II dilakukan secara permanen, yaitu berupa bangunan pagar tembok yang sangat panjang dan tentu membutuhkan biaya yang tidak kecil. Bagaimana mungkin pembangunan yang demikian itu hanya didasari oleh sebuah tindakan yang tidak disengaja ? Pada hemat majelis, apa yang dilakukan tergugat II dengan membangun pagar pembatas tanah secara permanen tersebut tentulah didasari oleh pemikiran bahwa tanah tersebut adalah miliknya, dan karena itu bukanlah suatu hal yang mudah untuk kemudian beralih kepada pihak lain, dalam hal ini adalah kepada tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai uraian pertimbangan tersebut diatas, dimana memberi kesimpulan bagi majelis bahwa pihak penggugat telah mampu membuktikan kebenaran dalil-dalil pokok gugatannya dan sebaliknya pihak tergugat I telah tidak mampu membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya, maka selanjutnya majelis akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan penggugat yang diuraikan dalam petitum gugatan penggugat, sebagaimana akan dipertimbangkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat point 2 sampai dengan point 5, majelis berpendapat bahwa petitum tersebut adalah beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum gugatan point 6 dan 7, pada hemat majelis adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan point 8 dan point 9, majelis berpendapat bahwa petitum tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum gugatan point 10 dan point 11, majelis berpendapat bahwa petitum tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Hal 116 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum gugatan point 12 mengenai biaya perkara, akan ditentukan setelah majelis mempertimbangkan gugatan Rekonpensi ;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat dalam rekonpensi/tergugat II dalam konpensi adalah sebagaimana telah diuraikan terdahulu;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara konpensi, majelis telah mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, maka tanpa perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi dalam perkara rekonpensi ini, majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat dalam Rekonpensi/tergugat II dalam konpensi harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dalam konpensi dikabulkan sebagian, dan gugatan penggugat dalam rekonpensi/tergugat II dalam konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sebagai pihak yang kalah, tergugat I dalam konpensi dan penggugat dalam rekonpensi/tergugat II dalam konpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan ;

**MENINGAT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
YANG BERSANGKUTAN DENGAN PERKARA INI ;**

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI

DALAMEKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk Seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Hal 117 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan Yang Telah Dilaksanakan ;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan tidak memenuhi dan tidak mematuhi isi akta kesepakatan kerjasama No. 798/2000 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar dengan Penggugat adalah Perbuatan Ingkar Janji ;
4. Menyatakan hukum bahwa akta kuasa No. 790 tanggal 7 Juni 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar adalah syah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan telah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan setengah bagian dari luas tanah 12.777 m² yaitu seluas 6.389 m² atau setengah bagian berupa uang dari hasil penjualan tanah seluas 12.777 m² kepada Penggugat yang terdiri dari 3 buah sertifikat yaitu :

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

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

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

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung;

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

Hal 118 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hal 119 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Sebelah timur berbatasan dengan pangkung ;

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

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

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

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

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

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

Hal 120 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

8. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat II Dalam Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

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

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 5 September 2016, oleh kami: **ACHMAD PETEN SILI, SH.MH.**, sebagai Hakim Ketua, **PUTU GDE HARIADI, SH.MH.**, dan **M. DJAELANI, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin

Hal 121 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 19 September 2016, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **AMBROSIUS GARA, S.H.MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

PUTU GDE HARIADI, SH.MH.

ACHMAD PETEN SILI, SH.MH.,

M. DJAELANI, SH...

Panitera Pengganti,

AMBROSIUS GARA, SH.MH.

Perincian Biaya :

- 1. Biaya pendaftaran Rp. 30.000,-
- 2. Biaya proses Rp. 50.000,-
- 3. Biaya panggilan Rp 975.000,-
- 4. Redaksi putusan Rp. 5.000,-
- 5. Meterai putusan Rp. 6.000,-
- 6. PNBP Rp. 10.000,-

J u m l a h Rp. 1.076.000,-

(satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah).

Hal 122 dari 122 hal Putusan Nomor 207/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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

