



P U T U S A N

Nomor 682 / Pdt.G / 2014 / PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YANTONO SUSILTYO alias YANTONO SULISTIO, Tempat Tanggal

Lahir, Wonogiri 31 Desember 1965, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 12, Lingkungan Pesalakan, Tuban, Kuta - Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT** ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh **DANIAR TRISASONGKO,**

SH, M.Hum, Drs. Ec.M ZULFAHRIAL, SH dan M.ALI

SADIKIN, SH Advokat-Advokat yang berkantor pada

Kantor Advokat "**KANTOR HUKUM FAHRIAL &**

PARTNERS" beralamat di Jalan Taman Wedasari,

Nomor: 8, Denpasar - Bali, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus Tertanggal 10 Januari 2014, yang untuk

selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**-----

M E L A W A N

I MADE DARSANA, Laki-laki, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di

Jalan Puri Grenceng, Gang Mangga, No. 3, Banjar

Pesalakan, Tuban, Kuta, Badung - Bali, untuk

selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I**; -----

Hal. 1 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I WAYAN SUENA, Laki-laki, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Puri Grenceng, Gang Mangga, No. 3, Banjar Pesalakan, Tuban, Kuta, Badung - Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**; -----

I KETUT KARTIKA, Laki-laki, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Puri Grenceng, Gang Mangga, No. 3, Banjar Pesalakan, Tuban, Kuta, Badung - Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III**; -----

ALFONSUS WIDIJATMIKA SURYA, ST, SE, Ssn., Laki-laki, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kantor PT. SBRC Jalan By Pass Ngurai Rai Nomor: 126 D Denpasar - Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT IV**; -----

Dalam hal ini diwakili oleh **D EDYANTO M SILALAH,**

SH, I NYOMAN EDI IRAWAN, SH, dan I WAYAN

SUTHA WIRAWAN, SH, semuanya Advokat dan

Konsultan Hukum yang berkedudukan di Kantor

Advokat / Pengacara **EDYANTO AND PARTNERS**

LAW OFFICE, Jalan Pulau Moyo IX Nomor 3 Pedungan

Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

11 Oktober 2014 untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, TERGUGAT - III,

TERGUGAT - IV, atau bersama-sama disebut sebagai :

PARA TERGUGAT-----

PENGADILAN NEGERI tersebut;



Setelah membaca dengan seksama surat-surat dalam berkas perkara

Setelah mendengar keterangan dari pihak-pihak yang berperkara;

Setelah membaca surat-surat bukti yang sah yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak yang berperkara di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 23 September 2014 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tertanggal 24 September 2014, mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Pada Tanggal 25 Desember 2007 di Tuban, Kuta, telah dibuat SURAT PERJANJIAN KONTRAK TANAH antara Penggugat dengan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (yang kemudian disebut PARA TERGUGAT)** tentang sewa menyewa tanah dimana Penggugat sebagai Pengontrak dan Para Tergugat sebagai pemilik tanah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dengan sertifikat Hak Milik No. 781, atas nama I NYOMAN RUMPENG (**yang kemudian disebut obyek sengketa**); -
2. Bahwa Penggugat mengontrak/menyewa sebagian tanah milik Para Tergugat seluas 250 M2 selama 10 Tahun mulai tanggal 25 Desember 2007 sampai 25 Desember 2017 senilai Rp. 111.250.000,- (seratus sebelas Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan telah dibayar lunas. Penggugat membangun sendiri di atas tanah a quo yang dipergunakan untuk tempat usaha; -----

Hal. 3 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



3. Bahwa sebagaimana diatur dalam KUHPPerdata Pasal 1320 tentang Syarat Sahnya Perjanjian adalah sebagai berikut :

3.1. Kesepakatan kedua belah pihak : Maksud dari kata sepakat adalah,

kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Hal ini jelas, bahwa hukum perjanjian tidak boleh dibuat dengan adanya paksaan kepada salah satu atau kedua belah pihak . dalam Hal mana Pihak Penggugat dengan Tergugat I tidak Pernah Bertemu dan ataupun membicarakan Kesepakatan perjanjian tertanggal 16 Maret 2012 sehingga Tergugat I tidak pernah menyatakan dan menyampaikan serta menandatangani Perjanjian akan mengembalikan uang sejumlah USD 1.178.000 dan Rp. 10.505.000.017 ; -----

3.2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum : Asas cakap

melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita . Bahwa dalam Hal ini Selain Cakap Maka Kedua Belah Pihak Harus Mengutarakan Maksudnya untuk membuat suatu Perjanjian atau Kesepakatan dimana pada Tanggal 16 Maret 2012



para Pihak tidak pernah bertemu untuk mengutarakan maksudnya membuat suatu perjanjian; -----

3.3. Obyek (Sesuatu yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau barang

yang cukupjelas). Maksudnya objek yang diatur kontrak harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan. Jadi, tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif. Bahwa Obyek Dalam Perjanjian atau kesepakatan tanggal 16 Maret 2012 adalah Tidak Jelas karena Tidak ada Perjanjian yang menyebutkan Hak dan Kewajiban Para Pihak berkaitan dengan suatu Prestasi ataupun Obyek yang diperjanjikan ; -----

3.4. Kausa / Sebab yang halal : Pasal 1335 KUH Perdata, Suatu perjanjian

yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Bahwa Perjanjian tertanggal 16 Maret 2012 yang keberadaannya tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat menjadikan Tergugat I menjadi Curiga terhadap Trik maupun Kecurangan Pihak penggugat yang selalu mendalilkan adanya suatu perjanjian dan atau kesepakatan tetapi dalam pembuktian tidak pernah ada alat bukti yang mendukung adanya perjanjian tertanggal 16 Maret 2012; -----

4. Bahwa pada bulan Mei tahun 2013 tanpa sepengetahuan Penggugat, Para Tergugat menjual tanah (yang menjadi obyek sengketa saat ini) kepada Tergugat IV secara sepihak, padahal masa kontrak tanah a quo antara Penggugat dengan Para Tergugat belum berakhir; -----

5. Bahwa pada bulan Mei 2013 Para Tergugat membongkar paksa tempat usaha Penggugat di atas tanah sengketa tersebut secara melawan hukum

Hal. 5 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil;-----

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Para Tergugat dan Tergugat IV telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual, membeli, membongkar bangunan dan menguasai tanah obyek sengketa a quo yang masih menjadi hak Penggugat hingga 25 Desember 2017; -----

7. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sekedar merupakan angan-angan maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, sebelum perkara ini diperiksa dan diputus dapat kiranya meletakkan sita jaminan (conservatoir Beslag) atas benda tidak bergerak maupun bergerak berupa sebidang tanah berikut bangunan yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 781, yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama I NYOMAN RUMPENG; -----

8. Bahwa Para Tergugat dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual, membeli, membongkar bangunan dan menguasai tanah obyek sengketa a quo secara tanpa hak dan melawan hukum, hal mana menyebabkan Penggugat mengalami kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL, maka sudah sepatutnya Ketua/Majelis Hakim dalam perkara ini menghukum Para Tergugat dan Tergugat IV untuk membayar kerugian MATERIIL dan IMATERIIL tersebut diatas secara tanggung renteng, tunai dan seketika kepada Penggugat;-----

8.1. Kerugian Materiil : Bahwa Penggugat setiap hari dalam menjalankan usaha berpenghasilan Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) dalam sehari, sehingga kalau dihitung dari bulan Juni 2013 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 25 Desember 2017, Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar : $650.000 \times 1.668 \text{ hari} = 1.084.200.000$, jadi **Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.1.084.200.000,- (satu milyar, delapan puluh empat juta, dua ratus ribu rupiah);**

8.2. Kerugian Immateriil : sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) karena akibat perbuatan Para Tergugat dan Tergugat IV, Penggugat mengalami depresi, kerugian waktu dan tenaga serta Penggugat harus mencari tempat tinggal lain yang tidak seharusnya dilakukan Penggugat;

9. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat dan Tergugat IV secara sukarela memenuhi seluruh isi putusan Pengadilan, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya secara tanggung renteng; --

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan dalam pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) walaupun nantinya ada bantahan, banding maupun kasasi; -----

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan peletakan sita jaminan (conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 781, yang terletak di Jalan By Pass

Hal. 7 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama I NYOMAN RUMPENG dengan batas-batas :

- Sebelah Utara: Tanah Hak Milik
- Sebelah Timur : Jalan Raya By Pass Ngurah Rai
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan negeri Denpasar dalam perkara ini adalah sah dan berharga; -----

2. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan obyek sengketa a quo sebagaimana tersebut pada angka satu provisi di atas; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas; -----
3. Menyatakan hukum bahwa SURAT PERJANJIAN KONTRAK TANAH antara Penggugat dengan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (yang kemudian disebut PARA TERGUGAT)** yang dibuat pada Tanggal 25 Desember 2007 di Tuban, Kuta, telah dibuat tentang sewa menyewa tanah dimana Penggugat sebagai Pengontrak dan Para Tergugat sebagai pemilik tanah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badung, Propinsi Bali dengan sertifikat Hak Milik No. 781, atas nama I
NYOMAN RUMPENG dengan batas-batas :

- Sebelah Utara: Tanah Hak Milik
- Sebelah Timur : Jalan Raya By Pass Ngurah Rai
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

adalah sah dan mengikat; -----

4. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menempati sebagian atau seluruhnya sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 781, yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama I NYOMAN RUMPENG dengan batas-batas :

- Sebelah Utara: Tanah Hak Milik
- Sebelah Timur : Jalan Raya By Pass Ngurah Rai
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam _____ perkara _____ ini;

6. Menghukum Para Tergugat dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar :
Rp.1.084.200.000,- (satu milyar, delapan puluh empat juta, dua ratus ribu rupiah) dengan rincian: $650.000 \times 1.668 \text{ hari} = 1.084.200.000$,

Hal. 9 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



secara tunai dan seketika;

7. Menghukum Para Tergugat dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar :

- Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

8. Menghukum Para Tergugat dan Tergugat IV secara tanggung renteng, tunai dan seketika untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalani isi putusan ini;

9. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada verset, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

10. Menghukum Para Tergugat dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan :-----

1. **PENGGUGAT** datang menghadap dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **Drs. Ec.M ZULFAHRIAL, SH dan M.ALI SADIKIN, SH;**-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PARA TERGUGAT** datang menghadap dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **D EDYANTO M SILALAH, SH, I NYOMAN EDI IRAWAN, SH, dan I WAYAN SUTHA WIRAWAN, SH;**-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2003 dan telah diperbaharui dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2008 dan atas kesepakatan Para Pihak telah ditunjuk **ERLY SOELISTYARINI, SH, MH** Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator dan dihadapan Mediator telah ditempuh proses mediasi antara Penggugat dan Para Tergugat, namun sesuai dengan laporan hasil mediasi dari Hakim Mediator tertanggal **04 NOVEMBER 2014**, ternyata antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak tercapai perdamaian ;-----

Menimbang, bahwa karena tidak tercapai perdamaian antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan yang telah diajukannya, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatan dan selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat Nomor : 682/Pdt.G/2014/PN.Dps ;-----

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 04 November 2014, pada pokoknya sebagai berikut ;-----

Hal. 11 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil – dalil gugatan penggugat kecuali apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh para tergugat
2. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel) karena antara posita 1 dengan posita yang lainnya bertolak belakang terlebih pada posita 9 dengan demikian para tergugat 1,2,3 dan Tergugat 4 menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat.
3. Bahwa benar pada tanggal 25 Desember 2007 di Tuban telah dibuat surat Perjanjian Kontrak Tanah antara Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3, dengan Penggugat dimana Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, sebagai pihak Pertama atau pemilik Tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 781 dengan luas 1125 M2 yang terletak di jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai Desa Tuban, Kecamatan Kuta Kab. Badung.
4. Bahwa dalam surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 25 Desember 2007 Penggugat mengontrak/Menyewa sebagian Tanah Milik Tergugat 1, 2, 3, yaitu seluas 250 M2 dari luas Tanah 1125 M2 selama Sepuluh Tahun terhitung mulai dari tanggal 25 Desember 2007 sampai dengan tanggal 25 Desember 2017 dengan harga Rp.111.250.000,- (seratus sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian penggugat membangun sendiri diatas Tanah aquo.
5. Bahwa dalil gugatan penggugat Posita 3 yang menyatakan bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian para tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat tidak benar dan keliru dan tidak beralasan Hukum dengan alasan Hukum : Bahwa gugatan penggugat tersebut tidak ada hubungannya dengan gugatan penggugat yang menyatakan para

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat melakukan perbuatan melawan hukum apalagi dengan menyebut perjanjian tertanggal 16 maret 2012 karena tergugat 1 tidak pernah membicarakan dan membuat perjanjian tanggal 16 maret 2012 maka dalil gugatan penggugat tersebut terlalu mengada ada dan tidak ada relevansinya dengan pasal 1320 ayat 1 dan 2 KUHPerdara maka secara tidak langsung ayat 3 dan 4 juga tidak terpenuhi ;

6. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 4 yang menyatakan bahwa pada bulan mei 2013 tanpa sepengetahuan penggugat para tergugat menjual tanah sengketa kepada tergugat 4 secara sepihak padahal masa kontrak tanah aquo antara penggugat dengan para tergugat belum berakhir. para tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat tidak benar dan keliru dan tidak beralasan hukum dengan alasan hukum : bahwa tergugat 1,2 dan tergugat 3 sebelum menjual tanah sengketa kepada tergugat 4 sudah menghubungi penggugat dan dalam pembicaraan antara para tergugat dengan penggugat telah disepakati untuk membongkar bangunan milik penggugat yang ada diatas tanah sengketa dan juga pelunasan sisa kontrak tanah selama 4 tahun dengan ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi tersebut sudah diterima oleh penggugat dengan dibuatkan kwitansi bermeterai cukup dan telah ditandatangani oleh penggugat pada tanggal 3 Juni 2013

7. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 5 yang menyatakan pada bulan mei 2013 para tergugat membongkar paksa tempat usaha penggugat diatas tanah sengketa tersebut secara melawan hukum yang menyebabkan penggugat mengalami kerugian baik material maupun inmaterial. bahwa para tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan

Hal. 13 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



penggugat tidak benar dan keliru dan tidak beralasan hukum dengan alasan hukum : bahwa para tergugat tidak ada membongkar paksa bangunan tempat usaha penggugat akan tetapi yang membongkar bangunan tempat usaha penggugat adalah penggugat sendiri setelah penggugat menerima ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai kwitansi penerimaan uang diatas meterai cukup tertanggal 3 Juni 2013.

8. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 6 yang menyatakan bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara para tergugat dan tergugat 4 telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual, membeli, membongkar bangunan dan menguasai tanah objek sengketa aquo yang masih menjadi hak penggugat hingga tanggal 25 desember 2017. bahwa para tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat tidak benar keliru dan tidak beralasan hukum dengan alasan hukum: Bahwa penggugat tidak memahami dan mengerti isi pasal 1320 KUHPerdara yang dengan jelas mengatur tentang syarat sahnya perjanjian sedangkan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada pasal 1365 KUHPerdara maka jelas pasal 1320 KUHPerdara tidak ada hubungannya dengan pasal 1365 KUHPerdara karena para tergugat tidak ada melanggar pasal 1320 KUHPerdara dan 1365 KUHPerdara karena para tergugat sudah memberikan ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

9. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 7 bahwa agar gugatan penggugat tidak sekedar merupakan angan – angan maka dengan ini penggugat mohon kepada majelis hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara ini sebelum perkara ini diperiksa dan diputus



dapat kiranya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas benda tidak bergerak dan seterusnya.....

Bahwa para tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat tidak benar dan keliru dan tidak beralasan hukum dengan alasan hukum Bahwa permohonan penggugat tidak mempunyai landasan hukum, tidak didukung bukti-bukti otentik, kekhawatiran penggugat tidak beralasan secara objektif, penggugat tidak dapat menunjukkan fakta-fakta tentang adanya langkah-langkah para tergugat menggelapkan atau mengasingkan tanah sengketa, begitu juga isi gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan oleh karena itu permohonan penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan yang kuat (pasal 227 HIR/720 RV).

10. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat posita 8 yang menyatakan bahwa para tergugat dan tergugat 4 telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual, membeli, membongkar bangunan dan menguasai tanah sengketa aquo secara tanpa hak dan melawan hukum dan seterusnya.....

Yang menyebabkan penggugat mengalami kerugian material sebesar Rp. 1.084.200.000. (satu milliar delapan puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) dan inmaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) Bahwa para tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat tidak benar dan keliru dan tidak beralasan hukum dengan alasan hukum : Bahwa permohonan penggugat tersebut tidak memenuhi syarat-syarat material untuk menuntut ganti kerugian karena menurut Doktrin dan Sarjana M.A MOEGNI DOJODIRJO,SH dalam bukunya perbuatan melawan hukum halaman 56 penerbit

Hal. 15 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pradnya Paramita Jakarta 1979 dikatakan bahwa syarat-syarat material yang harus dipenuhi untuk menuntut ganti kerugian adalah

1. Perbuatan melawan Hukum
2. Kesalahan (Schuld)
3. Kerugian (Schade)
4. Hubungan Causal (oorzakelijk Verband).

Maka perbuatan para Tergugat menjual, membeli, membongkar bangunan tanah objek sengketa tidak melanggar syarat-syarat material tersebut karena para tergugat sebelum menjual, membeli dan membongkar bangunan diatas tanah objek sengketa sudah memberikan ganti rugi dan juga pelunasan sisa kontrak tanah selama 4 tahun sebear Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang sudah diterima langsung oleh penggugat dengan dibuatkan kwitansi diatas meterai cukup tertanggal 3 juni 2013 dan begitu juga tanah objek sengketa sekarang tidak ada yang menempati dan masih dalam keadaan kosong.

11. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat posita 9 yang menyatakan bahwa untuk menjamin agar para tergugat dan tergugat 4 secara sukarela memenuhi isi putusan pengadilan maka agar TERGUGAT REKONVENSİ di hukum membaya uang paksa atau Dwangsom sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya secara tanggung renteng

Bahwa dalil gugatan penggugat tersebut para tergugat tidak mengerti dan memahami untuk menaggapinya karena posita tersebut penggugat menyebut : untuk menjamin agar para tergugat dan tergugat 4 secara sukarela memenuhi seluruh isi putusan pengadilan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon agar tergugat **REKONVENS** dihukum membayar uang paksa dan seterusnya.....

Bahwa penggugat tidak mengerti dan memahami hukum acara perdata karena dalam pasal 132 a ayat 1 HIR disebutkan REKONVENS adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya.

Bahwa akan tetapi para tergugat belum mengajukan jawaban terhadap gugatan penggugat namun penggugat dalam gugatannya sudah menyebut tergugat REKONVENS maka gugatan demikian sudah sepatutnya di TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima.

12. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat yang menyatakan bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan bukti-bukti otentik sebagaimana di syaratkan dalam pasal 180 HIR maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun nantinya ada bantahan Banding maupun Kasasi. Bahwa para tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat tidak benar keliru dan tidak beralasan hukum dengan alasan hukum : Bahwa gugatan penggugat tidak didukung bukti-bukti otentik karena menurut doktrin maupun berdasarkan pasal 195 dan 196 HIR pemenuhan suatu putusan baru dapat dilaksanakan baik secara sukarela maupun paksa melalui eksekusi apabila putusan pengadilan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Prinsip ini ditegaskan dalam putusan mahkamah agung nomor 104.K/1971 dimana dikatakan bahwa pelaksanaan putusan hakim harus menunggu sampai seluruh putusan mempunyai hukum

Hal. 17 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap meskipun salah satu pihak (tergugat) tidak banding atau Kasasi tetapi penggugat banding dan Kasasi berarti putusan belum mempunyai kekuatan hukum tetap (Res Judicata) oleh karena itu belum dapat di eksekusi.

13. Bahwa berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas maka para tergugat mohon kepada yang terhormat Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut.

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini

atau

jika Hakim Majelis berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan REPLIK tertanggal 18 NOVEMBER 2014 dan Para Tergugat telah mengajukan DUPLIK tertanggal 25 NOVEMBER 2014 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini. ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil - dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat, maka untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut ; -----



1. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 25 Desember 2007 yang ditanda tangani oleh Tergugat I, II dan III serta Penggugat, diberi tanda P-1 ;-----
2. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara SUWARNO dengan PENGGUGAT tertanggal 25 Desember 2007, diberi tanda P-2 ;-----
3. Foto copy Jawaban Somasi tertanggal 17 Juni 2014 yang ditanda tangani oleh TERGUGAT IV, diberi tanda P-3 ;-----

Menimbang, bahwa Bukti P-1 sampai dengan P-3 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat digunakan sebagai bukti di persidangan serta dapat dijadikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah yaitu ;-----

1. SAKSI SUWARNO ; pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut

- Bahwa saksi kenal dengan **PENGGUGAT dan TERGUGAT I** tetapi tidak ada hubungan keluarga **dan tidak kenal dengan TERGUGAT yang lain**
- Bahwa saksi mengetahui mengenai kontrak tanah antara Penggugat dengan pemiliknya yaitu Pak Made Darsana ;
- Bahwa saksi tahu letak tanah yang dikontrak Penggugat tersebut karena kemudian saksi mengontrak sebagian tanah yang dikontrak Penggugat tersebut untuk usaha bengkel ;

Hal. 19 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengontrak tanah kepada Penggugat, tanah itu terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 12 Tuban, Kabupaten Badung ;
- Bahwa Penggugat mengontrak tanah untuk warung bakso ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mengontrak tanah tersebut selama 7 (tujuh) tahun kemudian setelah selesai diperpanjang lagi selama 10 (sepuluh) tahun ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai proses kontrak dan kapan kontrak tanah tersebut dimulai, yang saksi tahu kontrak berakhir tahun 2017 ;
- Bahwa yang saksi tahu sekarang yang menjadi masalah adalah kontrak yang waktu 10 (sepuluh) tahun karena waktu kontrak masih 4 (empat) tahun tetapi saksi dan Penggugat disuruh pergi ;
- Bahwa setahu saksi, pada bulan Mei atau Juni 2013 Penggugat sudah pergi dan Penggugat menerima uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menurut Penggugat adalah uang untuk ongkos angkut barang, untuk pindah ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi dan apa isinya ;
- Bahwa yang saksi tahu, setelah Penggugat menerima uang, ada sekitar 5-6 orang datang ke warung bakso tempat usaha Penggugat dan mengancam dengan membawa linggis agar membongkar bangunan ;
- Bahwa saksi tahu suatu hari pernah datang seseorang ke warung bakso Penggugat dan menyuruh agar 2 hari lagi untuk mengosongkan warung bakso Penggugat dan bengkel saksi ;
- Bahwa setelah itu, saksi dan Penggugat pergi ke rumah Pak Made Darsana selaku pemilik tanah dan Pak Made Darsana mengatakan kalau tanah tersebut sudah dijual tapi nanti warung bakso dan bengkel akan diganti selayaknya ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Made Darsana tidak ada menyebutkan berapa nilai selayaknya tersebut ;
- Bahwa lalu orang yang datang pertama tersebut, datang lagi dan akhirnya saksi mengosongkan bangunan bengkel saksi ;
- Bahwa kemudian Penggugat dikasih uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menurut Penggugat adalah uang untuk ongkos angkut barang, untuk pindah dan Pak Made Darsana mengatakan nanti kalau sudah dikosongkan akan dibereskan lagi ;
- Bahwa saksi mengontrak tanah kepada Penggugat seharga Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) pertahun selama 10 (sepuluh) tahun dan saksi sudah bayar lunas untuk seluas 2,5 are ;
- Bahwa yang kontrak tanah tersebut kepada Pak Made Darsana adalah Penggugat dan ada surat perjanjian kontrak tanah sedangkan saksi tidak ada surat karena saksi mengontrak kepada Penggugat ;
- Bahwa sampai sekarang belum ada ganti rugi kepada saksi ;
- Bahwa yang saksi tahu pembeli tanah tersebut adalah Pak Alponsus tapi saksi tidak kenal ;
- Bahwa sekarang tanah tersebut kosong karena saksi dan Penggugat sudah pindah ;
- Bahwa yang saksi tahu orang yang datang untuk menyuruh pindah bukan orang suruhan Pak Made Darsana ;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat pindah karena ketakutan karena didatangi oleh yang badannya gede-gede sebanyak 5-6 orang dan dipaksa untuk pindah dengan mengatakan kalau tidak mau pindah nanti dibongkar sehingga Penggugat membongkar sendiri bangunannya ;

Hal. 21 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyewa tanah kepada Penggugat dan sudah diketahui oleh Pak Made Darsana ;
- Bahwa saksi tahu Pak Made Toya adalah orang yang mengetuai orang-orang yang datang berbadan besar sekitar 5-6 orang yang datang dengan mengobrak abrik warung bakso, melempar pot bunga keluar, merusak rolling door ;
- Bahwa yang saksi tahu, Pak Made Toya yang memberika uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat yang menurut Penggugat adalah uang untuk ongkos angkut barang, untuk pindah ;
- Bahwa saksi pindah bulan Mei 2013 padahal kontrak berakhir tahun 2017
- Bahwa saksi merasa dirugikan karena disuruh keluar padahal kontrak belum berakhir dan saksi tidak mendapatkan ganti rugi padahal penghasilan saksi dari usaha bengkel adalah Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per hari ;
- Bahwa sebelumnya saksi dan Penggugat tidak tahu kalau tanah tersebut sudah dijual, tiba-tiba saja ada orang yang datang untuk menyuruh mengosongkan bangunan ;
- Bahwa Penggugat sudah pindah duluan sedangkan saksi pindah 2 bulan kemudian karena saksi belum dapat kontrakan ;
- Bahwa yang saksi tahu tanah tersebut sudah dijual kepada Pak ALPON tapi saksi tidak kenal orangnya karena Pak ALPON tidak pernah datang ke lokasi yang datang hanya orang suruhannya ;
- Bahwa saksi tahu yang datang adalah orang suruhan Pak ALPON karena mengatakan kalau tanah itu sudah dibeli oleh Pak ALPON dan menyuruh untuk segera mengosongkan ;

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 Pak Made Darsana mengatakan sudah mengatakan kepada pembeli agar diganti selayaknya akan tetapi sampai sekarang belum ada penyelesaiannya ;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah dikosongkan ;
- Bahwa saksi dan Penggugat mengontrak tanah kosong dan waktu membangun di tanah tersebut, saksi menghabiskan biaya sekitar Rp. 25.000.000,- sampai Rp. 30.000.000,- ;
- Bahwa yang saksi tahu sekarang Penggugat sudah mengontrak warung bakso lagi dengan harga kontrak Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per tahun sekitar 50 meter dari lokasi yang lama ;

2. SAKSI HARIYANTO; pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut ;-----

- Bahwa saksi kenal dengan **PENGGUGAT** tetapi tidak ada hubungan keluarga **dan tidak kenal dengan PARA TERGUGAT** ;
- Bahwa saksi pernah bekerja di warung bakso milik Penggugat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 12 Tuban, Kabupaten Badung selama 5 (lima) tahun ;
- Bahwa saat saksi masih bekerja di warung bakso, sekitar jam 3 sore, pada tahun 2013, ada sekitar 5-6 orang yang berbadan tinggi dan besar datang ke warung bakso dan mengacak-acak warung bakso, memukul tembok dengan palu dan kayu, plapon dirusak, pot bunga dilempar dan cabe bakso di tuang ke meja ;
- Bahwa karena ketakutan, akhirnya Penggugat dan juga saksi pergi meninggalkan warung bakso dan angkat-angkat barang ;

Hal. 23 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



- Bahwa saat itu saksi tidak mendengar komunikasi antara Penggugat dengan orang yang datang tersebut ;
- Bahwa yang dibongkar terlebih dahulu adalah plapon kemudian barang-barang adalah saksi dan Penggugat yang keluarkan sendiri dan kemudian disuruh pergi ;
- Bahwa setahu saksi, bangunan tersebut sudah tidak ada atap lagi hanya ada sedikit bekas tembok saja ;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana Penggugat membuka usaha lagi sekarang ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Penggugat disuruh pindah dan disuruh angkut-angkut barang ;

3. SAKSI DAMINI ; pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut ;--

- Bahwa saksi kenal dengan **PENGGUGAT dan TERGUGAT I** tetapi tidak ada hubungan keluarga **dan tidak kenal dengan TERGUGAT yang lain** ;
- Bahwa suami saksi mengontrak tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 12 Tuban, Kabupaten Badung kepada Penggugat untuk usaha bengkel sedangkan Penggugat buka warung bakso ;
- Bahwa Penggugat mengontrak tanah tersebut kepada Pak Made Darsana ;
- Bahwa suami saksi mengontrak tanah kepada Penggugat akan tetapi sudah diketahui oleh Pak Made Darsana ;
- Bahwa suami saksi mengontrak tanah tersebut selama 7 (tujuh) tahun kemudian setelah selesai diperpanjang lagi selama 10 (sepuluh) tahun dan berakhir tahun 2017 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu sekarang yang menjadi masalah adalah kontrak yang waktu 10 (sepuluh) tahun karena waktu kontrak masih 4 (empat) tahun tetapi suami saksi dan Penggugat disuruh pergi ;
- Bahwa pada bulan Mei 2013, suami saksi mengatakan kalau disuruh pergi karena tanah tersebut sudah dijual dan ada datang orang berbadan besar dan tinggi yang menyuruh agar mengosongkan bangunan sehingga akhirnya suami saksi mengosongkan bangunan dan pindah ;
- Bahwa menurut suami saksi, Penggugat ada menerima uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah uang untuk ongkos angkut barang, untuk pindah ;
- Bahwa saat dibongkar, saksi tidak ada disana dan setelah dibongkar baru saksi datang ;
- Bahwa yang kontrak tanah tersebut kepada Pak Made Darsana adalah Penggugat dan ada surat perjanjian kontrak tanah sedangkan suami saksi tidak ada surat perjanjian karena mengontrak kepada Penggugat ;
- Bahwa sampai sekarang belum ada ganti rugi kepada suami saksi ;
- Bahwa yang saksi tahu menurut suami saksi pembeli tanah tersebut adalah Pak Alponsus tapi saksi tidak kenal ;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah dikosongkan hanya ada sisa tembok sedikit karena suami saksi dan Penggugat sudah pindah ;
- Bahwa menurut suami saksi, Penggugat sudah pindah duluan sedangkan suami saksi pindah setelah Penggugat pindah karena belum dapat dikontrak ;
- Bahwa waktu membangun di tanah tersebut, suami saksi menghabiskan biaya sekitar Rp. 25.000.000,- sampai Rp. 30.000.000,- ;

Hal. 25 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, **PARA TERGUGAT** telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :-----

1. Foto copy Kwitansi pembayaran ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 3 Juni 2013, diberi tanda T-1 ;-----

Menimbang, bahwa Bukti T - 1 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat digunakan sebagai bukti di persidangan serta dapat dijadikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, **Kuasa Hukum Para Tergugat** menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu :-----

1. SAKSI I KOMANG NGURAH BAGIARTHA; pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut ;-----

- Bahwa saksi kenal dengan **PENGGUGAT dan TERGUGAT I** tetapi tidak ada hubungan keluarga **dan tidak kenal dengan TERGUGAT yang lain ;**
- Bahwa saksi tahu mengenai kontrak tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 12 Tuban, Kabupaten Badung ;
- Bahwa yang mengontrak tanah adalah Penggugat kepada Made Darsana (pemilik tanah) untuk usaha warung bakso ;
- Bahwa yang saksi tahu, Penggugat mengontrak tanah kosong kepada MADE DARSANA akan tetapi tidak tahu siapa yang membangun tetapi menurut saksi yang membangun adalah Penggugat karena Penggugat yang mengontrak tanah tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kapan waktu kontrak tanah tersebut dan berapa lama kontrak tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu ada perjanjian untuk kontrak tanah tersebut ;
- Bahwa saksi juga tahu kalau sekarang Penggugat sudah tidak berada di tanah tersebut sekarang ;
- Bahwa sekarang bangunan tersebut sudah dibongkar akan tetapi tidak tahu siapa yang membongkar ;
- Bahwa yang saksi tahu, Penggugat sudah mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk uang ganti rugi kontrak dan bangunan dan ada kwitansinya ;
- Bahwa yang memberikan ganti rugi kepada Penggugat adalah Pak TOYA
- Bahwa saksi tidak tahu apa hubungan Pak TOYA dengan MADE DARSANA ;
- Bahwa saksi sering lewat tanah tersebut dan sekarang tanah tersebut sudah kosong ;
- Bahwa saksi tahu kontrak tanah tersebut karena saksi tinggal didekat tanah tersebut (bertetangga) ;
- Bahwa yang saksi dengar dari info orang-orang, Penggugat kontrak tanah tersebut kepada Pak Made Darsana selama 10 (sepuluh) tahun tetapi saksi tidak tahu sejak dan sampai kapan kontrak tersebut ;
- Bahwa yang saksi lihat, saksi sering lewat disana, bangunan di tanah tersebut sudah dibongkar akan tetapi saksi tidak tahu kenapa dibongkar dan kapan dibongkar ;

Hal. 27 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat dibanjar, saksi mendengar dari cerita orang-orang kalau sudah ada ganti rugi dan saksi juga mendapat cerita langsung dari Pak Made Darsana kalau sudah diberikan ganti rugi dan ada kwitansinya ;
- Bahwa menurut Made Darsana, ganti rugi yang diberikan untuk kontrak dan bangunan ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa diberikan ganti rugi oleh Pak Made Darsana ;
- Bahwa tempat tinggal saksi masih satu lingkungan dengan tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang tanah tersebut masih milik Made Darsana atau sudah menjadi milik orang lain ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu siapa yang menggarap tanah tersebut, yang saksi tahu sekarang tanah tersebut kosong ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah tanah tersebut dikontrakkan lagi kepada orang lain sekarang ;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum disewa tanah itu kosong atau tidak yang saksi tahu tanah itu dikontrakkan dengan hak sewa ;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar 2 are dan bangunan di tanah tersebut ukuran 3 x 5 M untuk warung bakso ;
- Bahwa yang saksi tahu di tanah tersebut ada warung bakso dan satu ada lagi ada usaha apa saksi tidak begitu jelas ;
- Bahwa saksi tinggal di sana sekitar 25 (dua puluh) lima tahun ;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa lama Penggugat kontrak tanah tersebut untuk warung bakso, saksi hanya tahu ada warung bakso ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga kontrak tanah di sana sekarang ;

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 yang saksi tahu, setelah dibongkar sekarang Penggugat jualan bakso lagi di sebelah Selatan dari tanah yang dibongkar sekitar 50 M ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa Penggugat kontrak tanah disana ;
- Bahwa yang saksi tahu di tanah tersebut sekarang sudah kosong, hanya tinggal bekas dinding, bekas-bekas batako ;
- Bahwa saksi sering lewat di tanah tersebut tapi saksi tidak tahu kalau ada pembongkaran bangunan ;
- Bahwa saksi tahu (hanya kenal nama) dengan ALPONSUS akan tetapi saksi tidak tahu ALPONSUS tinggal dimana dan tidak tahu sebagai apa ;
- Bahwa saksi mendengar dari orang-orang di Banjar kalau ada ganti rugi
- Bahwa menurut MADE DARSANA, uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah uang untuk ganti rugi bangunan dan sisa kontrak ;
- Bahwa saksi diperlihatkan kwitansi oleh Made Darsana ;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti T-1 adalah kwitansi yang dilihat oleh saksi ;

2. SAKSI I KOMANG TOYA ; pada pokoknya memberikan keterangan sebagai

berikut ;

- Bahwa saksi kenal dengan **PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT IV** tetapi tidak ada hubungan keluarga **dan tidak kenal dengan TERGUGAT yang lain ;**
- Bahwa saksi tahu mengenai kontrak tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 12 Tuban, Kabupaten Badung milik Made Darsana yang dikontrak oleh Penggugat untuk usaha warung bakso ;
- Bahwa yang saksi tahu, Penggugat mengontrak tanah kosong kepada MADE DARSANA dan yang membangun adalah Penggugat ;

Hal. 29 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/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 yang saksi tahu Penggugat mengontrak tanah tersebut selama 14 (empat belas) tahun akan tetapi tidak dari tahun berapa dan sampai tahun berapa ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah ada perjanjian untuk kontrak tanah tersebut ;
- Bahwa yang saksi tahu, sekarang Penggugat sudah tidak menempati lagi tanah tersebut sekarang karena bangunan tersebut sudah dirobohkan sendiri oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi yang menyerahkan ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan ada kwitansinya ;
- Bahwa di kwitansi di tulis uang ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembongkaran warung bakso dan bengkel serta pelunasan sisa kontrak ;
- Bahwa uang ganti rugi tersebut berasal dari Made Darsana tapi saksi yang menyerahkannya kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa tanah tersebut dikontrakkan lagi akan tetapi yang saksi tahu, saksi tidak melihat orang jualan lagi selain Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak melihat pembongkaran, saksi hanya melihat bangunan tersebut sudah dibongkar ;
- Bahwa bangunan tersebut adalah bangunan semi permanen ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu di tanah tersebut, Penggugat jualan bakso ;
- Bahwa setelah dibongkar, di tanah tersebut hanya ada bekas bangunan ;
- Bahwa yang saksi tahu sekarang Penggugat jualan bakso lagi di dekat bangunan yang dibongkar ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mewakili MADE DARSANA menyerahkan uang kepada Penggugat karena tanah tersebut mau dijual kepada ALPONSUS dn saksi sebagai perantara / makelar jual beli tanah antara ALPONSUS dan MADE DARSANA ;
- Bahwa ganti rugi yang saksi serahkan kepada Penggugat adalah untuk ganti rugi bangunan dan sisa kontrak ;
- Bahwa yang menulis di kwitansi adalah saksi sendiri ;
- Bahwa saat saksi menyerahkan ganti rugi dan kwitansi tidak ada keberatan dari Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu saat pembongkaran warung bakso akan tetapi saat pembongkaran bengkel saksi tahu dan dilakukan siang hari ;
- Bahwa menurut saksi, warung bakso milik Penggugat dibongkar karena Penggugat sudah menerima ganti rugi ;
- Bahwa setelah Penggugat menerima uang ganti rugi, 2 hari kemudian warung bakso tersebut dibongkar dan sekitar 1 (satu) minggu kemudian bengkel juga dibongkar ;
- Bahwa yang saksi tahu, yang mengontrak kepada Made Darsana adalah Penggugat, saksi tidak tahu bengkel mengontrak kepada siapa ;
- Bahwa Penggugat membongkar sendiri warung baksunya akan tetapi saksi tidak melihat waktu pembongkarannya ;
- Bahwa yang saksi tahu luas warung bakso sekitar 4 x 5 m semi permanen, saksi tidak tahu luas tanah seluruhnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga sewa tanah tersebut ;
- Bahwa saksi menyerahkan uang dalam bentuk cek kepada Penggugat dan uang tersebut dari Made Darsana dan disuruh oleh Made Darsana untuk diserahkan kepada Penggugat ;

Hal. 31 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah menerima cek uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk ganti rugi bongkar bangunan dan sisa kontrak, Penggugat membongkar bangunan ;
- Bahwa sejak Penggugat menerima uang, sewa kontrak selesai ;
- Bahwa ganti rugi diberikan sebelum bangunan dibongkar ;
- Bahwa Penggugat diberi ganti rugi karena ada bangunan dan masih ada sisa kontrak karena tanah tersebut akan dibeli oleh ALPONSUS ;
- Bahwa angka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditentukan oleh Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa kontrak tanah tersebut dan saksi juga tidak tahu berapa lama sisa kontrak ;
- Bahwa uang ganti rugi tersebut adalah uang untuk ganti rugi bongkar bangunan dan sisa kontrak ;
- Bahwa saksi tidak melihat kapan pembongkaran warung bakso hanya saat saksi lewat, saksi lihat warung bakso sudah dibongkar, sedangkan waktu pembongkaran bengkel saksi lewat jadi saksi melihat ;
- Bahwa saksi tidak ada kuasa dari Made Darsana ;
- Bahwa uang yang diberikan kepada Penggugat berasal dari Made Darsana ;
- Bahwa saksi sendiri yang menulis di kwitansi ;
- Bahwa yang dibongkar terlebih dahulu adalah warung bakso baru kemudian bengkel yang dibongkar ;
- Bahwa awalnya saksi menawarkan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) lalu Penggugat minta tambah sehingga terjadi kesepakatan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang ditentukan oleh Penggugat. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang ditranfer Made Darsana ke rekening saksi baru saksi berikan cek kepada Penggugat akan tetapi berapa besar uang yang ditranfer Made Darsana ke rekening saksi adalah rahasia antara saksi dan Made Darsana ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan terjadi jual beli tanah antara MADE DARSANA dengan ALPONSUS, akan tetapi yang pasti jual beli terjadi setelah Penggugat keluar ;
- Bahwa yang saksi tahu masa kontrak adalah 14 tahun ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian kontrak tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap **Objek Sengketa telah diadakan Sidang Pemeriksaan Setempat** yaitu berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang terletak diatasnya yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dengan batas-batas tanah sengketa yaitu

- Utara : tanah hak milik ;
- Timur : Jalan Raya By Pass Ngurah Rai ;
- Barat : tanah hak milik ;
- Selatan : tanah hak milik ;

Menimbang, bahwa terhadap Objek Sengketa berupa dinding setengah tembok bangunan yang tidak ada atapnya, tidak ada pintu, jendela maupun rolling door serta batas-batasnya tersebut telah dibenarkan oleh Para Pihak dan tidak dibantah kebenarannya ;-----

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT** telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 17 FEBRUARI 2015 ;-----

Hal. 33 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak yang berperkara menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan persidangan yang secara lengkap termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian tak terpisahkan dan sepanjang hal-hal yang ada relevansinya dianggap turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.781, yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama I Nyoman Rumpeng dan sekaligus memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa dalam konteks tuntutan provisi ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebatas tuntutan provisi muncul karena timbul peristiwa atau keadaan yang mendesak, darurat dan memerlukan penanganan segera yang dituangkan dalam putusan hakim, saat proses persidangan masih berlangsung yang tidak menyentuh materi pokok perkara, tetapi masih ada hubungan dengan pokok perkara ;



Menimbang, setelah Majelis Hakim mempelajari tuntutan provisi dari Penggugat, tidak diketemukan suatu keadaan yang bersifat mendesak dan tuntutan provisi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara, oleh karenanya tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 Desember 2007 di Tuban, Kuta, telah dibuat SURAT PERJANJIAN KONTRAK TANAH antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (yang kemudian disebut PARA TERGUGAT) tentang sewa menyewa tanah dimana Penggugat sebagai Pengontrak dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemilik tanah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dengan sertifikat Hak Milik No.781, atas nama I NYOMAN RUMPENG (yang kemudian disebut obyek sengketa) ;
2. Bahwa Penggugat mengontrak/menyewa sebagai tanah milik Para Tergugat seluas 250 M2 selama 10 Tahun mulai tanggal 25 Desember 2007 sampai 25 Desember 2017 senilai Rp.111.250.000,- (seratus sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan telah dibayar lunas. Penggugat membangun sendiri diatas tanah a quo yang dipergunakan untuk tempat usaha ;
3. Bahwa pada bulan Mei 2013 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjual tanah (yang menjadi obyek

Hal. 35 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa saat ini) kepada Tergugat IV secara sepihak, padahal masa kontrak tanah a quo antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III belum berakhir ;

4. Bahwa pada bulan Mei 2013 Para Tergugat membongkar paksa tempat usaha Penggugat diatas tanah sengketa tersebut secara melawan hukum yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil ;

Menimbang, atas gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita 4 yang menyatakan bahwa pada bulan Mei 2013 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjual tanah sengketa kepada Tergugat IV secara sepihak padahal masa kontrak tanah a quo antara Penggugat dengan Para Tergugat belum berakhir ;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita 5 yang menyatakan pada bulan Mei 2013 Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membongkar paksa tempat usaha Penggugat diatas tanah sengketa tersebut secara melawan hukum yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat tidak benar dan keliru dan tidak beralasan hukum dengan alasan hukum : bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak ada membongkar paksa bangunan tempat usaha Penggugat adalah Penggugat sendiri setelah Penggugat menerima ganti

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

rugi sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) sesuai kwitansi penerimaan uang diatas meterai cukup tertanggal 3 Juni 2013 ;

Menimbang, bahwa atas jawab menjawab dari Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut Majelis telah menemukan akar permasalahan yaitu apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah menjual dan membongkar terhadap obyek sengketa yang masih di kontrak oleh Penggugat sampai dengan tahun 2017 ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok dari gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka sesuai dengan prinsip dasar hukum pembuktian kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Tergugat memiliki kewajiban untuk membuktikan dalilnya masing-masing sebagaimana ditegaskan dalam pasal 283 Rbg yang berbunyi :

“Barang siapa yang menyatakan dan mempunyai hak atau menyebabkan suatu perbuatan untuk menyebabkan haknya itu seolah-olah untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu” ;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada uraian tentang pembuktian dari kedua belah pihak, Majelis memandang perlu untuk menekankan, bahwa terhadap hal-hal yang telah diakui atau tidak dibantah, dianggap telah terbukti sehingga tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut, hanya hal-hal yang telah dibantah saja yang akan dipertimbangkan dalam pembuktian selanjutnya ;

Hal. 37 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/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)



Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 macam surat bukti yaitu P-1 sampai dengan P-3 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi :

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan 1 (satu) surat bukti dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, berdasarkan dalil-dalil pokok dari gugatan Penggugat dikaitkan dengan petitum gugatan, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 3 yaitu apakah surat perjanjian kontrak tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang dibuat pada tanggal 25 Desember 2007 di Tuban, Kuta, tentang sewa menyewa tanah dimana Penggugat sebagai pengontrak dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kab. Badung Propinsi Bali dengan Sertifikat Hak Milik No.781 atas nama I Nyoman Rumpeng adalah sah dan mengikat ;

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya pada angka 3 dan 4 tidak menyangkal bahwa pada tanggal 25 Desember 2007 di Tuban telah dibuat surat perjanjian kontrak antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat, dimana Tergugat I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak pertama atau pemilik tanah sertifikat Hak Milik (SHM) No.781 dengan luas 1125 M2 yang terletak di jalan By Pass Ngurai Rai Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung ;

Menimbang, bahwa dalam surat perjanjian kontrak tanggal 25 Desember 2007 sampai dengan tanggal 25 Desember 2017 ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada sangkalan ataupun bantahan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tentang surat perjanjian kontrak tanah atau Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dibuat pada tanggal 25 Desember 2007 di Tuban, maka Majelis berpendapat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah membenarkan tentang keabsahan surat perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum ke 3 dan ke 5 dari gugatan Penggugat patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum ke 4 dari gugatan Penggugat yaitu : apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menempati sebagian atau seluruhnya sebidang tanah dengan sertifikat hak milik No.781 yang terletak di Jalan By Pass Ngurai Rai ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu : Saksi Suwarno, saksi Hariyanto dan saksi Damini yang saling bersesuaian

Hal. 39 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menerangkan yang pada pokoknya adalah : bahwa Penggugat mengontrak tanah tersebut selama 7 tahun kemudian selesai diperpanjang lagi selama 10 tahun, dan yang menjadi masalah adalah kontrak / sewa yang waktu 10 tahun karena waktu kontrak masih 4 tahun tetapi Penggugat disuruh pergi ; selanjutnya Penggugat pada bulan Mei atau Juni 2013 sudah pergi dan Penggugat menerima uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menurut Penggugat adalah uang untuk ongkos angkut barang ;

Menimbang, selanjutnya saksi Suwarno menjelaskan bahwa saksi dan Penggugat mengontrak tanah kosong dan waktu membangun tanah tersebut saksi menghabiskan biaya sekitar Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) ;

Menimbang, selanjutnya saksi Damini menerangkan bahwa pada bulan Mei 2013 suami saksi mengatakan kalau disuruh pergi karena tanah tersebut sudah dijual ;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menerangkan yang pada pokoknya bahwa bangunan tersebut seharusnya sudah dibongkar serta tidak tahu siapa yang membebaskan sedangkan Penggugat sudah mendapat ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (bukti P-1) ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya dalam praktek peradilan, pengertian perbuatan melanggar hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu perbuatan melanggar hukum telah memenuhi persyaratan alternatif yaitu :

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku ;
- Melanggar hak subyektif orang lain ;
- Melanggar kaidah tata susila ;
- Bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain yang melanggar kewajibannya, sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas dengan mengacu pasal 1365 KUHPerdara serta pengertian perbuatan melawan hukum tersebut maka Majelis berpendapat bahwa perbuatan menempati, menguasai sebagian atau seluruhnya obyek sengketa dengan hanya memberi ganti rugi Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat adalah bertentangan dengan kepatutan yang dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena nilai kontrak Penggugat sekarang adalah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pertahun sedangkan Penggugat masih mempunyai hak sewa / kontrak selama 4 (empat) tahun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum pada point 4 dapat dikabulkan ;

Hal. 41 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 6 agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum membayar kerugian materiil kepada Penggugat Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat bahwa Penggugat mengontrak / sewa selama 10 tahun kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari tanggal 25 Desember 2007 sampai dengan 25 Desember 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat diatas tanah obyek sengketa tersebut telah membuat bangunan dengan biaya sekitar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sedangkan sisa kontrak/sewa masih 4 tahun dimana obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat jual beli tidak memutuskan sewa menyewa dan oleh karena sisa kontrak/sewa tersebut masih 4 tahun dimana nilai kontrak sewa obyek sengketa sekarang adalah Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) pertahun, maka sudah dengan sepatutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut : Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) X 4 tahun + Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) (biaya bangunan) = Rp.310.000.000,-(tiga ratus sepuluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum ke 6 Penggugat dapat dikabulkan sebagian ;



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 7 tentang kerugian immateril, oleh karena tidak ada perhitungan secara jelas, maka petitum ke 7 tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 8 tentang uang paksa (dwangsom) oleh karena merupakan pembayaran sejumlah uang maka haruslah ditolak, begitu juga tentang Uit Voerbaar by Vooraad oleh karena tidak dipenuhinya syarat-syarat sebagaimana SEMA No. 3 tahun 2000, maka haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berada dipihak yang kalah, maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat pasal 1365 KUHPdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

Menolak tentang Provisi dari Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Hal. 43 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps



2. Menyatakan hukum bahwa SURAT PERJANJIAN KONTRAK TANAH antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dibuat pada tanggal 25 Desember 2007 di Tuban, Kuta, telah dibuat tentang sewa menyewa tanah dimana Penggugat sebagai Pengontrak dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemilik tanah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurai Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dengan Sertifikat Hak Milik No. 781, atas nama I NYOMAN RUMPENG dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milk
- Sebelah Timur : Jalan Raya By Pass Ngurah Rai
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

Adalah sah dan mengikat ;

3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menempati sebagian atau seluruhnya sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.781, yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai, Desa Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama I NYOMAN RUMPENG dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milk
- Sebelah Timur : Jalan Raya By Pass Ngurah Rai
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil Penggugat sebesar Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dengan rincian Rp.70.000.000,- X 4 tahun = Rp.280.000.000,-; + Rp.30.000.000,- dengan cara tunai dan seketika ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.371.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
7. Menolak selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu tanggal 18 Maret 2015, oleh kami **HADI MASRURI, SH, M.Hum** sebagai Ketua Majelis, **INDRIA MIRYANI, SH** dan **BESLIN SIHOMBING, SH, MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **SELASA tanggal 24 MARET 2015** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu **LIEN HERLINAWATI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dengan dihadiri oleh **Drs. Ec.M ZULFAHRIAL, SH** dan **M.ALI SADIKIN, SH** selaku Kuasa Penggugat serta **D EDYANTO M SILALAH, SH, I NYOMAN EDI IRAWAN, SH, dan I WAYAN SUTHA WIRAWAN, SH**, selaku Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota ;

Hakim Ketua ;

INDRIA MIRYANI,SH

HADI MASRURI, SH, M.Hum

Hal. 45 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/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)



BESLIN SIHOMBING, SH, MH

Panitera Pengganti ;

LIEN HERLINAWATI,SH.

Perincian biaya :

- Biaya proses.....	Rp.	50.000,-
- Biaya administrasi.....	Rp.	30.000,-
- Biaya panggilan	Rp.	855.000,-
- Biaya PNPB Panggilan.....	Rp.	25.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	400.000,-
- Materai	Rp.	6.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,-
J u m l a h	<u>Rp. 1.371.000,-</u>	

(satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

CATATAN

Dicatat disini bahwa pada hari ini **SELASA tanggal 31 MARET 2015,**
I MADE DARSANA, Dkk sebagai PARA TERGUGAT melalui Kuasa
Hukumnya D. EDYANTO M SILALAHI, SH telah mengajukan **BANDING**
terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 682 / Pdt.G / 2014 / PN
Dps tanggal 24 Maret 2015

Panitera Pengganti ;

LIEN HERLINAWATI,SH.

Untuk Salinan Resmi
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar

I KETUT SULENDRA, SH



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

NIP.19571231 197603 1 002

Hal. 47 dari 41 hal. Putusan No. 682/Pdt.G/2014/PN.Dps