



PUTUSAN

Nomor 1735 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PERSEROAN TERBATAS (PT) LA TAVERNA BALI, diwakili oleh Anouk Macchetti berkedudukan di Kota Denpasar, beralamat di Jalan Danau Tamblingan Nomor 29, Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, yang dalam hal ini memberi kuasa pada David Widianoro, S.H.,M.Kn., dan kawan-kawan Para Advokat pada Kantor Hukum Wid Attorneys At Law beralamat di Jalan Ciliman Nomor 1A, Cikini-Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus 14 Juni 2014, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

L a w a n

1. **I WAYAN WIJI**, yang mengaku sebagai ahli waris Almarhum Ni Renten, laki-laki, umur 61 tahun, bertempat tinggal di Jalan Danau Buyan IV, Gang II, Nomor 3, Banjar Taman, Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada Anak Agung Gde Anam Wedaguna, S.H., Advokat beralamat di Banjar Satria, Desa/Kelurahan Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus 27 Februari 2015, Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi /Terbanding;

D a n

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, berkedudukan di Jalan Pudak Nomor 7 Denpasar Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat Konvensi/ Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai

Halaman 1 dari 46 hal. Put. No. 1735 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat Konvensi/ Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan perikatan sewa menyewa tanah dengan Ni Renten sesuai dengan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 tertanggal 17 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar, halmana Penggugat selaku pihak Penyewa dan Ni Renten selaku pihak yang menyewakan, terhadap:
 - a. Sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Pipil Nomor 537, Persil Nomor 46b, Kelas II, seluas lebih kurang 5600 m² (lima ribu enam ratus meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : tanah almarhum Ida Bagus Oka Semadhi;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : almarhum I Lanus;
 - Timur : laut;
 - b. Sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Pipil Nomor 322, Persil Nomor 46b, Kelas II, seluas lebih kurang 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : tanah almarhum Ni Rempin;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : tanah I Made Wija;
 - Timur : sisa tanah tersebut/laut;

Bahwa tanah-tanah tersebut semuanya terletak di Desa Intaran, Nomor 104 (Sanur), Kecamatan Kesiman, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, dan sekarang dikenal dengan Jalan Danau Tamblingan Nomor 29, Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar. Untuk selanjutnya disebut sebagai "objek perkara";

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 4 dan Pasal 5 dalam akta sewa ada dinyatakan secara tegas, bahwa Penggugat dapat menggunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat mendirikan bangunan-bangunan dan menjalankan usaha dibidang industri pariwisata seperti hotel, restoran, bar dan kolam renang dan untuk kepentingan tersebut Ni Renten telah mengizinkan Penggugat untuk mendirikan bangunan hotel beserta fasilitas-fasilitas pelengkapanya yang oleh Penggugat tanah-tanah tersebut telah dibangun hotel dengan nama "Hotel La Taverna";
3. Bahwa mengenai jangka waktu sewa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ditetapkan selama 30 (tiga puluh) tahun atau berakhir pada tanggal 17

Halaman 2 dari 46 hal. Put. No. 1735 K/Pdt/2015



Mei 2008. Namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 10 Akta Sewa, para pihak sepakat bahwa:

- Yang menyewakan wajib mendaftarkan (mengkonversi) hak atau tanah-tanah yang dipersewakan tersebut pada instansi yang berwenang hingga memperoleh sertipikat hak atas tanah-tanah tersebut sesuai dengan perundang undangan dan peraturan-peraturan yang berlaku, dalam waktu singkat (selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun) setelah perjanjian sewa menyewa ini ditandatangani;
- Apabila dalam batas waktu yang ditetapkan tersebut ternyata bahwa sertipikat-sertipikat hak yang dimaksud belum selesai, maka sewa menyewa ini dengan sendirinya diperpanjang secara cuma-cuma selama jangka waktu antara tanggal akta ini dengan tanggal dikeluarkannya sertipikat-sertipikat itu kelak;

Sedangkan untuk opsi perpanjangan sewa dalam ketentuan Pasal 11 Akta Sewa disebutkan:

- Penyewa berhak untuk memperpanjang sewa menyewa ini serta menyewa semua bangunan-bangunan dan segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah-tanah tersebut sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) tahun yang berikutnya setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang dimaksud dalam Pasal 1 berakhir;
- Harga sewa serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian untuk selama jangka waktu perpanjangan dan persewaan baru tersebut akan ditetapkan atas persetujuan kedua belah pihak bersama pada waktunya kelak akan tetapi dengan batas maksimum harga sewa yang tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari nilai taksiran seluruh tanah beserta bangunan-bangunan dan segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah-tanah tersebut pada waktu itu;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sepatutnya dinyatakan perjanjian sewa menyewa tanah antara Ni Renten dengan Penggugat sesuai dengan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 tertanggal 17 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Amir Sjarifudin, Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat. Demikian juga dengan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan pula sebagai penyewa yang beritikad baik;

4. Bahwa menjelang berakhirnya masa sewa, Penggugat telah berusaha menghubungi pihak yang menyewakan (Ni Renten) untuk menanyakan perihal sertifikat tanah objek perkara dan opsi perpanjangan sewa, namun yang bersangkutan telah meninggal dunia tanpa dikaruniai anak (putung);



5. Bahwa Ni Renten telah meninggal dunia pada tahun 1980, tanpa memiliki keturunan; namun setelah itu alangkah terkejutnya Penggugat, dimana terhadap tanah-tanah yang disewanya tersebut secara tiba-tiba pada tahun 2011 diakui sebagai milik Tergugat (I Wayan Wiji) yang mengaku sebagai anak angkat dari Ni Renten.

Padahal sesuai ketentuan Pasal 3 akta sewa, Ni Renten telah memberikan jaminannya bahwa mengenai tanah-tanah yang disewakan tersebut:

- a. Adalah benar-benar milik yang menyewakan sendiri dan hanya yang menyewakan yang berhak untuk menyewakannya;
- b. Tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut suatu perkara serta tidak dibebani sebagai jaminan hutang;
- c. Bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari penyewa tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dipersewakan tersebut;

6. Bahwa kemudian untuk keperluan mensertifikatkan tanah-tanah objek perkara tersebut (konversi), Tergugat juga mengajukan permohonan mutasi subjek pajak PBB untuk Tahun Pajak 2012 dengan Nomor SPPT (NOP) 51.71.010.009.012.0001-0 yang sebelumnya atas nama "PT. La Taverna Bali" menjadi atas nama Tergugat (I Wayan Wiji) pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Denpasar Timur, dan kemudian dikabulkan sebagaimana Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-2402/WPJ.17/KP.0207/2012 tanggal 2 Februari 2012.

Bahwa mengingat Tergugat bukan sebagai pemilik atas bidang-bidang tanah yang menjadi objek PBB, dan bukan pula sebagai pihak yang selama ini memperoleh manfaat atas tanah dan/atau memiliki, menguasai, memperoleh manfaat atas bangunannya, maka Penggugat telah menggugat Direktur Jenderal Pajak yang menerbitkan mutasi atas subjek/objek pajak PBB tersebut pada Pengadilan Pajak Jakarta.

Adapun putusan Pengadilan Pajak Nomor 44098/PP/M.XI/99/2013 tanggal 20 Maret 2013 berbunyi:

M e n g a d i l i

Menyatakan mengabulkan permohonan gugatan Penggugat terhadap Surat Tergugat Nomor S-2402/WPJ.17/KP.0207/2012 tanggal 2 Februari 2012 tentang Tanggapan atas Permohonan Mutasi Subjek/Objek Pajak Bumi dan Bangunan NOP. 51.71.010.009.012.0001-0 Tahun Pajak 2012, atas nama PT. La Taverna, NPWP 01.126.387.8.903-001, beralamat di Jalan Danau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tamblingan Nomor 29, Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar;

7. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Pajak Nomor 44098/PP/M.XI/99/2013 tanggal 20 Maret 2013, Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-2402/WPJ.17/KP.0207/2012 tanggal 2 Februari 2012 tentang mutasi subjek/objek PBB Nomor SPPT (NOP) 51.71.010.009.012.0001-0 atas nama I Wayan Wiji (Tergugat) tersebut telah dibatalkan, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Bahwa ironisnya permohonan konversi atas tanah-tanah objek perkara yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat), menggunakan SPPT (NOP) 51.71.010.009.012-0001.0 atas nama I Wayan Wiji tersebut (*in casu* yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Pajak). Dengan demikian permohonan konversi tersebut menjadi "cacat yuridis", dan oleh karenanya berdasarkan hukum Turut Tergugat sudah sepatutnya menolak permohonan konversi yang diajukan oleh Tergugat tersebut;
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan permohonan konversi atas tanah-tanah obyek perkara kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat) dengan menggunakan SPPT (NOP) 51.71.010. 009.012. 0001-0 atas nama I Wayan Wiji yang cacat yuridis sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat selaku penyewa yang bertikad baik;
10. Bahwa agar tidak merugikan hak Penggugat selaku penyewa yang bertikad baik atas tanah-tanah objek sengketa dan untuk menjamin kepastian hukum dikemudian hari, maka Penggugat mohon agar Tergugat atau siapapun yang mengaku sebagai ahli waris dari almarhum Ni Renten serta Turut Tergugat agar tunduk pada putusan perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Denpasar) untuk menunda proses permohonan konversi atas tanah-tanah objek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 46 hal. Put. No. 1735 K/Pdt/2015



2. Menyatakan perjanjian sewa menyewa tanah antara Ni Renten dengan Penggugat sesuai dengan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 tertanggal 17 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat dan berlaku bagi ahli waris sah Ni Renten atau siapapun yang secara hukum diberi hak menguasai objek perkara;
3. Menyatakan Penggugat sebagai penyewa yang beritikad baik;
4. Menyatakan permohonan konversi atas tanah-tanah objek perkara yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat) menggunakan SPPT (NOP) 51.71.010.009.012.0001-0 atas nama I Wayan Wiji yang cacat yuridis tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat:

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak (alasan hak) dan kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan (*diskualifikasi in person*).

Bahwa berdasarkan Perjanjian sewa menyewa tanah; Akta Nomor 30 Tanggal 17 Mei 1978, yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin, alamat kantor di Jalan Veteran 11 B, Denpasar, Penggugat hanyalah, sebagai penyewa atas "objek perkara", oleh karena sebagai penyewa atas tanah objek perkara maka Penggugat tidak memiliki hak (alasan hak) dan kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan berkaitan dengan status kepemilikan atas tanah objek perkara.

Bahwa objek perkara adalah milik dari Tergugat, yang merupakan harta peninggalan warisan dari almarhum Ni Renten, dan Tergugat adalah merupakan anak angkat dari almarhum Ni Renten, oleh karena Tergugat adalah merupakan anak angkat yang sah dari almarhum Ni Renten, maka Tergugat adalah merupakan ahli waris yang sah dari Ni Renten dan yang berhak mewarisi harta peninggalan dari Ni Renten.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hak (alasan hak) dan kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren*);



Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam konvensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat dari dari almarhum Ni Renten, sedangkan Almarhum Ni Renten adalah istri dari almarhum I Mur, dan almarhum I Mur adalah anak kandung dari perkawinan antara almarhum I Lanus dan Almarhum Ni Mekar. Perkawinan antara almarhum I Lanus dan almarhum Ni Mekar memiliki tiga orang anak; dua anak laki laki dan satu anak perempuan yaitu:
 1. I Mur;
 2. I Lonca;
 3. Ni Rempin;

Bahwa almarhum I Mur kawin dengan almarhum Ni Renten tidak memiliki anak, dan almarhum I Lonca kawin dengan almarhum Ida Ayu Aplek juga tidak memiliki anak, sedangkan almarhum Ni Rempin tidak kawin.

Bahwa oleh karena I Lonca dalam perkawinannya dengan Ida Ayu Aplek tidak memiliki anak dan I Lonca dan istrinya Ida Ayu Aplek telah meninggal dunia, kemudian Ni Rempin yang tidak kawin itu juga telah meninggal dunia. dan I Mur suami dari Ni Renten meninggal dunia, maka untuk melanjutkan garis keturunan dari keluarga Almarhum I Lanus (almarhum I Mur) Ni Renten mengangkat anak yang bernama I Wayan Wiji;

4. Bahwa untuk jelasnya Penggugat Rekonvensi uraikan dalam silsilah keluarga sebagai berikut:





Keterangan :

x : Kawin

→ : Keturunan

Alm : Almarhum

5. Bahwa berdasarkan uraian silsilah tersebut diatas Penggugat Rekonvensi merupakan anak angkat dari perkawinan almarhum I Mur dan Almarhum Ni Renten;
6. Bahwa oleh karena Tergugat adalah merupakan anak angkat yang sah dari almarhum Ni Renten dan Ni Renten telah meninggal dunia tahun 1980, dengan demikian Tergugat adalah merupakan ahli waris yang sah dari Ni Renten dan yang berhak mewarisi harta peninggalan dari Ni Renten;
7. Bahwa almarhum Ni Renten meninggalkan harta warisan berupa:
 - a. Sebagian dari sebidang tanah hak milik Pipil Nomor 537, Persil Nomor 46 b, Kela II, seluas lebih kurang 5600 m² (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah almarhum Ida Bagus Oka Semadi (dahulu) sekarang Ida Bagus Rai Budarsa dan Ida Bagus Oka Kresna;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : Almarhum I Lanus (dahulu) sekarang I Wayan Wiji;
 - Timur : Laut;
 - b. Sebagian dari sebidang tanah milik Pipil Nomor 322, Persil Nomor 46 b, Kelas II, seluas lebih kurang 6300 meter persegi (enam ribu tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah almarhum Ni Rempin (dahulu) sekarang I Wayan Wiji
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : Tanah I Made Wijaya;
 - Timur : sisa tanah tersebut/laut;Tanah tanah tersebut diatas semuanya terletak di Desa Intaran Sanur Nomor 104, Kecamatan Kesiman, Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Bali, dan sekarang dikenal dengan Jalan Danau Tamblingan Nomor 29 Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, untuk selanjutnya disebut sebagai Tanah sengketa;
8. Bahwa pada tanggal 17 Mei 1978 Ni Renten sebagai pihak pertama yang menyewakan, mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah dengan Tergugat Rekonvensi sebagai pihak kedua penyewa, perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin di Denpasar, dengan nama Akta



Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 Tanggal 17 Mei 1978, perjanjian sewa menyewa tanah antara Ni Renten dengan Tergugat Rekonvensi berkaitan atas tanah sengketa yaitu:

- a. Sebagian dari sebidang tanah hak milik Pipil Nomor 537, Persil Nomor 46 b, Kela II, seluas lebih kurang 5600 meter persegi (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah almarhum Ida Bagus Oka Semad (dahulu) sekarang Ida Bagus Rai Budarsa dan Ida Bagus Oka Kresna;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : Almarhum I Lanus (dahulu) sekarang I Wayan Wiji;
 - Timur : Laut;
- b. Sebagian dari sebidang tanah milik Pipil Nomor 322, Persil Nomor 46 b, Kelas II, seluas lebih kurang 6300 meter persegi (enam ribu tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah almarhum Ni Rempin (dahulu) sekarang I Wayan Wiji;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : Tanah I Made Wija;
 - Timur : sisa tanah tersebut/laut;

Tanah tanah tersebut diatas semuanya terletak di Desa Intaran Sanur Nomor 104, Kecamatan Kesiman, Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Bali, dan sekarang dikenal dengan Jalan Danau Tamblingan Nomor 29 Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;

9. Dengan demikian secara tegas kesepakatan yang diperjanjikan dalam sewa menyewa tanah antara pihak pertama Ni Renten dengan pihak kedua Tergugat Rekonvensi adalah mengenai sewa menyewa tanah seluas kurang lebih 11900 m² (sebelas ribu sembilan ratus meter persegi) (kurang lebih 119 seratus ribu sembilan belas are) selama 30 (tiga puluh) tahun;
10. Bahwa ada beberapa pokok isi perjanjian sewa menyewa tanah/Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30, tanggal 17 Mei 1978 terkait dengan pihak pertama Ni Renten sebagai masyarakat pemilik tanah dengan pihak kedua PT. La Taverna/Tergugat Rekonvensi sebagai pengusaha yaitu diantaranya bahwa:
 - a. Pasal 1 Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30; "sewa menyewa ini dimulai pada tanggal ditanda tangani akta ini, dan dibuat serta berlaku untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun, sehingga akan berakhir pada tanggal 17 Mei 2008 (tujuh belas Mei dua ribu delapan).....";



- b. Pasal 6 paragraf kedua Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30; "Semua bangunan dan segala sesuatu lainnya yang telah didirikan diatas tanah-tanah tersebut setelah jangka waktu sewa menyewa selama 30 (tiga puluh) tahun yang dimaksud diatas berakhir wajib diserahkan oleh penyewa kepada yang menyewakan dalam keadaan baik dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan peruntukannya";
- c. Pasal 11 paragraf kedua akta sewa menyewa yang berbunyi: "harga sewa serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian untuk selama jangka waktu perpanjangan dan persewaan baru tersebut akan ditetapkan atas persetujuan kedua belah pihak bersama pada waktunya kelak akan tetapi dengan batas maksimum harga sewa yang tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari nilai taksiran seluruh tanah beserta bangunan bangunan dan segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tanah tersebut pada waktu itu".

Pasal 11 paragraf ketiga Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30; "Dalam rangka perpanjangan dan persewaan baru yang dimaksud penyewa diwajibkan memberitahukan kehendaknya itu kepada yang menyewakan sekurang kurangnya 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu persewaan selama 30 (tiga puluh) tahun yang dimaksud dalam pasal 1 diatas berakhir dengan surat tercatat".

Pasal 11 paragraf keempat Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 "Apabila pemberitahuan demikian tidak dilaksanakan oleh penyewa maka penyewa dianggap tidak berkeinginan untuk memperpanjang hak sewa dan melakukan persewaan baru yang dimaksud sehingga dengan demikian sewa menyewa ini akan berakhir dengan sendirinya pada tanggal berakhirnya jangka waktu sewa pertama selama 30 (tiga puluh) tahun yang dimaksud dalam Pasal 1";

11. Bahwa ternyata setelah berakhirnya masa sewa tanah selama 30 tahun sesuai Ketentuan Pasal 1 Akta Sewa Menyewa Nomor 30 yaitu tanggal 17 Mei 2008 maupun sampai sekarang ini kedua pokok isi perjanjian sewa menyewa tanah (pada angka 10 huruf b dan c) tidak pernah dilakukan pemenuhannya (*wanprestasi*) oleh pihak PT. La Taverna/Tergugat Rekonvensi, tegasnya setelah berakhirnya masa sewa tanah selam 30 tahun, pihak PT. La Taverna/Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengembalikan tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri diatasnya yang dikenal dengan nama Hotel La Taverna kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga sejak saat berakhirnya masa sewa tanah sengketa



tanggal 17 Mei 2008 sampai dengan saat sekarang pihak PT. La Taverna/ Tergugat Rekonvensi menguasai tanah sengketa dan melakukan penggunaan atas tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya tanpa membayar uang sewa, yang sampai saat ini sudah berlangsung selama kurang lebih 6 tahun, melanggar Pasal 6 paragraf kedua Akta Sewa Menyewa Nomor 30;

12. Bahwa setelah berakhirnya masa sewa tanah selama 30 tahun dan berdasarkan Pasal 11 paragraf ketiga tersebut di atas Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk memberitahukan kehendaknya untuk perpanjangan sewa atau persewaan baru enam bulan sebelum jangka waktu persewaan selam 30 tahun berakhir dengan surat tercatat kepada Penggugat Rekonvensi.

Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 11 paragraf keempat dan oleh karena pemberitahuan mengenai perpanjangan sewa tidak dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi dengan surat tercatat, maka sewa menyewa tanah antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi berakhir dengan sendirinya pada tanggal 17 Mei 2008;

13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 paragraf kedua, setelah berakhirnya masa sewa selama 30 tahun tanggal 17 Mei 2008, Penggugat masih menempati dan menggunakan tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya tanpa persetujuan dari Tergugat (persetujuan kedua belah pihak bersama) sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 11 paragraf kedua, serta ijin dari Tergugat dan Penggugat saat ini menempati dan menggunakan tanah berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya telah berlangsung selama kurang lebih 6 tahun, tanpa membayar uang sewa;

14. Bahwa berkaitan dengan kewajiban Penggugat Rekonvensi untuk mensertipikatkan (mengkonversi) tanah sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 10 paragraf pertama Akta Sewa Menyewa Nomor 30 tertanggal 17 Mei 2008, Penggugat Rekonvensi sudah berusaha memenuhi kewajiban sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 10 paragraf pertama Akta Sewa Menyewa Nomor 30 tertanggal 17 Mei 2008, yakni mensertipikatkan tanah sengketa, akan tetapi setelah Tergugat mengajukan permohonan pensertipikatan atas tanah sengketa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menghalang halangi upaya proses pensertipikatan yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan melakukan permohonan pemblokiran kepada Kantor Pertanahan



Kotamadya Denpasar, sehingga sampai sekarang proses pensertifikatkan atas tanah sengketa tidak selesai.

Bahwa seharusnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai penyewa yang beritikad baik mendukung upaya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mensertifikatkan tanahnya sendiri bukan malahan menghalang halangi;

15. Bahwa ketentuan Pasal 10 paragraf kedua Akta Sewa Menyewa Nomor 30 adalah merupakan perjanjian bersyarat yang bertentangan dengan kesusilaan dan dilarang oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1254 KUH Perdata, yang berbunyi "semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tak berdaya".

Bahwa kenapa Pasal 10 paragraf kedua akta sewa menyewa bertentangan dengan kesusilaan dan dilarang oleh undang undang?, sebagaimana diatur dalam Pasal 1254 KUHPerdata, karena apa "dasar hukumnya" dan sangat "tidak masuk akal" dan "tidak layak dalam pergaulan hidup bermasyarakat", apabila dalam batas waktu yang ditetapkan sertipikat hak atas tanah objek perkara belum selesai, kemudian sewa menyewa tersebut dengan sendirinya diperpanjang secara cuma cuma selama jangka waktu antara tanggal akta dengan tanggal dikeluarkannya sertipikat-sertipikat tersebut.

Bertentangan dengan Kesusilaan, menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya segi segi hukum perjanjian hal 51", menyatakan: "Bukan hanya kesusilaan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tapi segala sesuatu yang tidak senonoh atau tidak layak dalam pergaulan hidup bermasyarakat".

Bahwa dalam hal ini juga tampak adanya unsur pemaksaan atau penekanan yaitu dengan kata wajib mensertifikatkan (mengkonversi) , hal ini adalah bukan merupakan domein penyewa. Demikian juga dengan kalimat "sewa menyewa tersebut dengan sendirinya diperpanjang secara cuma cuma selama jangka waktu dst.....", hal ini sama artinya dengan pelanggaran hak asasi seseorang serta perampasan hak kepemilikan atas tanah, dimana Tergugat selaku pemilik tanah tidak dapat menggunakan tanahnya sementara Penggugat selaku penyewa dapat menggunakan tanah tersebut serta menikmati keuntungan dari penggunaan tanah tanpa perlu membayar uang sewa kepada Tergugat sebagai pemilik tanah.



Bahwa pernyataan “sewa menyewa tanah dengan sendirinya diperpanjang dengan cuma cuma sampai batas waktu dstnya.....” (Pasal 10 paragraf kedua) sangat tidak masuk akal dan bertentangan dengan pernyataan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 paragraf kedua yang menyatakan bahwa “ Harga sewa serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian untuk selama jangka waktu perpanjangan dan persewaan baru tersebut akan ditetapkan atas persetujuan kedua belah pihak bersama dstnya”;

16. Bahwa Pasal 10 paragraf kedua Akta sewa menyewa Nomor 30, juga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1256 KUHPerdara yang menyatakan: “Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata mata bergantung pada kemauan orang yang terikat.....dst...”.

Bahwa Pasal 10 paragraf kedua Akta Sewa Menyewa Nomor 30, bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1256 KUHPerdara karena, mengandung klausula yang bertujuan untuk kepentingan salah satu pihak saja dan semata mata tergantung atas kemauan sepihak belaka.

Hal ini sesuai dengan pendapatnya M. Yahya Harahap, S.H.. dalam bukunya *Segi-Segi Hukum Perjanjian* hal 51 yang menyatakan: “syarat tidak boleh bertentangan dengan wujud atau hakekat perjanjian pada dasarnya harus atas persetujuan bersama yang pelaksanaannya tidak didasarkan pada kemauan sepihak belaka, karena setiap syarat yang bertentangan dengan hakekat tadi adalah batal atau perjanjian dianggap tidak ada (*nietig*). “

“Umpamanya terlaksananya syarat yang menanggukkan semata mata tergantung atas kehendak debitur secara sepihak, ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1256 BW.....”;

17. Bahwa sekalipun selama Penggugat menyewa tanah dalam masa sewa 30 tahun atas tanah objek perkara, sertipikat-sertipikat atas tanah objek perkara belum terbit, Penggugat sama sekali tidak pernah mendapatkan gangguan dari pihak manapun, Penggugat selama masa sewa 30 tahun mendapatkan jaminan kepastian hukum serta kenyamanan menempati serta menggunakan tanah objek perkara pada masa sewa tersebut;
18. Disamping itu juga bahwa ketentuan Pasal 10 paragraf kedua Akta Sewa Menyewa Nomor 30 yang menyatakan “Apabila dalam batas waktu yang ditetapkan tersebut ternyata bahwa sertifikat hak yang dimaksud belum selesai maka sewa menyewa ini dengan sendirinya diperpanjang secara cuma cuma dst”, adalah merupakan perjanjian yang melanggar



syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berkenaan dengan syarat objektif tentang kausa yang halal atau kausa yang diperbolehkan oleh undang-undang, karena tidak masuk akal dan bertentangan dengan norma hukum, bahwa Penggugat menempati serta menggunakan tanah sengketa berikut bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya serta mendapatkan keuntungan dari penggunaan atas tanah sengketa berikut bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya tanpa membayar uang sewa dengan alasan bahwa sertifikat atas tanah tersebut belum terbit, sementara Tergugat sebagai pemilik atas tanah sengketa berikut bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya tidak dapat memanfaatkan serta menggunakan tanah sengketa dan berikut bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya;

19. Bahwa ketentuan Pasal 10 paragraf kedua Akta Sewa Menyewa Nomor 30 tanggal 17 Mei 1978 adalah merupakan ketentuan perjanjian yang melanggar atau bertentangan dengan "asas keseimbangan" dimana para pihak memiliki kedudukan yang seimbang dalam hak dan kewajiban dalam perjanjian yang dibuatnya, disamping itu ketentuan dalam perjanjian tersebut melanggar "asas manfaat" serta memuat klausul yang berat sebelah (*onereuze clausules*) karena Tergugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut atau menikmati hasil dari tanah untuk jangka waktu yang lama sedangkan Penggugat dapat menggunakan atau memiliki hak sewa untuk memanfaatkan tanah dan menikmati hasil dari tanah sengketa tersebut untuk jangka waktu yang lama tanpa membayar uang sewa tanah kepada Tergugat, padahal perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah berakhir pada tanggal 17 Mei 2008, sehingga perjanjian tersebut melanggar asas keadilan, yang mana dalam ajaran asas keadilan menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah adil apabila prestasi-prestasi yang diperjanjikan adalah sama nilainya atau yang dimaksudkan sebaliknya bahwa prestasi-prestasi yang diperjanjikan itu adil berdasarkan suatu perjanjian yang seimbang (*gelijkwaardig*) yaitu perjanjian dilakukan oleh pihak-pihak yang sama haknya. (Pendapat Dr. Herlien Budiono: *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* Edisi Ke-II Tahun 2008, hal 20);
20. Bahwa oleh karena ketentuan Pasal 10 paragraf kedua adalah merupakan perjanjian bersyarat yang melanggar syarat kausa yang halal dan dilarang oleh undang-undang serta bertentangan dengan asas keseimbangan, asas kemanfaatan, asas keadilan maka dengan berpedoman pada ketentuan



Pasal 1254, dan ketentuan Pasal 1256 serta Pasal 1320 syarat keempat KUHPerdara, Penggugat bukanlah merupakan Penyewa yang beritikad baik dan Akta Sewa Menyewa Nomor 30 Tanggal 17 Mei 1978 harus diakhiri dan dinyatakan berakhir pada tanggal 17 Mei 2008, disertai dengan menyerahkan seluruh tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya (objek perjanjian dengan segala ikutannya) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

21. Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berakhir sejak tanggal 17 Mei 2008, akan tetapi ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, masih menempati dan melakukan penggunaan atas tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya tanpa persetujuan dan kesepakatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang saat ini sudah berlangsung selama \pm 6 tahun tanpa membayar uang sewa maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan cedera janji (*wanprestasi*);
22. Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berakhir sejak tanggal 17 Mei 2008, akan tetapi ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, masih menempati dan melakukan penggunaan atas tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya yang saat ini sudah berlangsung selama \pm 6 tahun, tanpa membayar uang sewa, sehingga menyebabkan Tergugat menderita kerugian baik materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Biaya sewa tanah berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya; luas tanah 119 are (seratus sembilan belas ribu are), 1 are (satu are) x sewa tanah per tahun 10 juta rupiah x 6 tahun, sehingga kalau dihitung 119 are (seratus sembilan belas ribu are) x 10 juta rupiah x 6 tahun = Rp7.140.000.000,00 (tujuh miliar seratus empat puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

- Dengan adanya permasalahan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran serta juga biaya untuk mengurus permasalahan ini yang semuanya ini menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);



23. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan cedera janji (*wanprestasi*) maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp12.140.000.000,00 (dua belas miliar seratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagaimana tersebut diatas point 22;
24. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan isi perjanjian (akta) Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 atau tidak melakukan pemenuhan kewajibannya (*wanprestasi*) sebagaimana ditentukan oleh Pasal 6 paragraf kedua dan Pasal 11 paragraf kedua dan ketiga serta oleh karena dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 tidak menyebutkan syarat batal maka sesuai Pasal 1266 KUHPerdara dimana manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintakan pembatalan dimuka Hakim;
25. Bahwa menurut Pendapat Prof Dr. R Wirjono Prodjodikoro, S.H., dalam bukunya "Azas-Azas Hukum Perjanjian, Penerbit Cv. Mandar Maju/2000/ Bandung, Cetakan VIII, hal 88, menyatakan "Bahwa wanprestasi dalam perjanjian timbal balik dapat dimajukan sebagai alasan minta pecahnya perjanjian dan Hakim diberi kuasa mengatur akibatnya selaras dengan keadaan dan kepatutan";
26. Bahwa dalam ketentuan undang undang ditentukan suatu perjanjian atau kontrak dapat berakhir karena adanya putusan Pengadilan yaitu dalam hal adanya gugatan dari pihak yang dirugikan disamping itu pada dasarnya Pengadilan/Hakim tidak boleh menolak suatu perkara dengan alasan karena tidak ada hukumnya, oleh karena itu maka Pengadilan/Hakim wajib untuk menemukan hukumnya (*rechtsfinding*);
27. Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan diatas maka secara hukum sudah beralasan jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi tentang berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanah ini untuk diberikan Putusan oleh Pengadilan karena memang sudah seharusnya Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30, Tanggal 17 Mei 1978 tersebut, dinyatakan berakhir pada tanggal 17 Mei 2008, disertai dengan menyerahkan seluruh tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri diatasnya (objek perjanjian dengan segala ikutannya) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
28. Bahwa dengan berakhirnya Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30, Tanggal 17 Mei 1978 tersebut, yang dibuat antara Ni Renten dengan Tergugat



Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka sudah seharusnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk segera keluar dari tanah sengketa dan menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri diatasnya (objek perjanjian dengan segala ikutannya) secara lasia kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

29. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tunai untuk setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dalam hal tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai selesainya pelaksanaan/eksekusi putusan ini;
30. Bahwa dalam hal gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan dan untuk menjamin pelaksanaan isi putusan ini dilakukan dengan baik oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri diatas, yang dikenal dengan nama Hotel La Taverna;
31. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didasarkan pada alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar dalam perkara ini dapat dijatuhkan Putusan serta merta (*uit voerbar bij voorraad*) yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Denpasar supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah merupakan anak angkat yang sah dari almarhum Ni Renten. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi merupakan anak yang sah dari Ni Renten maka Penggugat Rekonvensi adalah merupakan ahli waris yang sah dari Ni Renten;
3. Menyatakan hukum bahwa:



- a. Sebagian dari sebidang tanah hak milik Pipil Nomor 537, Persil Nomor 46 b, Kelas II, seluas lebih kurang 5600 m² (lima puluh enam ribu meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah almarhum Ida Bagus Oka Semadi (dahulu) sekarang Ida Bagus Rai Budarsa dan Ida Bagus Oka Kresna;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : Almarhum I Lanus (dahulu) sekarang I Wayan Wiji;
 - Timur : Lau;
- b. Sebagian dari sebidang tanah milik Pipil Nomor 322, Persil Nomor 46 b, Kelas II, seluas lebih kurang 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah almarhum Ni Rempin (dahulu) sekarang I Wayan Wiji
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : Tanah I Made Wija;
 - Timur : sisa tanah tersebut/laut;

Tanah tanah tersebut diatas semuanya terletak di Desa Intaran Sanur Nomor 104, Kecamatan Kesiman, Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Bali, dan sekarang dikenal dengan Jalan Danau Tamblingan Nomor 29 Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Ni Renten;

4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi yang berhak mewarisi harta peninggalan dari Almarhum Ni Renten;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan cedera janji (*wanprestasi*) melaksanakan kewajibannya dalam Akta Sewa Menyewa Nomor 30 Tanggal 17 Mei 1978;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp12.140.000.000,00 (dua belas miliar seratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian:
Kerugian Materiil:
 - Biaya sewa tanah berikut bangunan bangunan yang berdiri diatasnya luas tanah 119 are, 1 are x sewa tanah per tahun 10 juta rupiah x 6 tahun, sehingga kalau dihitung 119 are x 10 juta rupiah x 6 tahun = Rp7.140.000.000,00 (tujuh miliar seratus empat puluh juta rupiah);Kerugian Immateriil:



- Dengan adanya permasalahan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran serta juga biaya untuk mengurus permasalahan ini yang semuanya ini menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- 7. Menyatakan hukum bahwa Hak atas Penggunaan Tanah sengketa dari Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30 tanggal 17 Mei 1978, sah berakhir pada tanggal 17 Mei 2008;
- 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk segera keluar dari tanah sengketa dan menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya (objek perjanjian dengan segala ikutannya) secara lasia kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- 9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tunai untuk setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dalam hal tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai selesainya pelaksanaan/eksekusi putusan ini;
- 10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa berikut bangunan bangunan yang berdiri di atasnya (objek perjanjian dengan segala ikutannya) yang dikenal dengan nama Hotel La Taverna oleh pengadilan;
- 11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 722/Pdt.G/2013/PN.Dps., tanggal 11 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Ni Renten dengan Penggugat sesuai Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30, Tertanggal 17 Mei 1978 yang dibuat dihadapan Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat dan berlaku bagi ahli waris sah Ni Renten atau siapapun yang secara hukum diberi hak menguasai objek perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Turut Tertugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah merupakan anak angkat yang sah dari almarhum Ni Renten dan merupakan ahli waris yang sah dari Ni Renten;
3. Menyatakan hukum bahwa:
 - a. Sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Pipil Nomor 537, Persil Nomor 46b, Kelas II, seluas kurang lebih 5600 meter persegi (lima ribu enam ratus meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : tanah milik Ida Bagus Rai Budarsa;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : tanah milik I Wayan Wiji;
 - Timur : Laut;
 - b. Sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Pipil Nomor 322, Persil Nomor 46b, Kelas II, seluas kurang lebih 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), dengan batas-batas:
 - Utara : tanah milik I Wayan Wiji;
 - Barat : Jalan;
 - Selatan : Homestay Anjani;
 - Timur : sisa tanah tersebut/Laut;Tanah-tanah tersebut, semuanya terletak di Desa Intaran Nomor 104 Sanur, Kecamatan Kesiman, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, dan sekarang dikenal dengan Jalan Danau Tamblingan Nomor 29, Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Ni Renten;
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi yang berhak mewarisi harta peninggalan dari almarhum Ni Renten;
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan cidera janji (*wanprestasi*) dalam melaksanakan kewajibannya dalam Akta Sewa Menyewa Nomor 30, Tanggal 17 Mei 1978;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan membayar uang sewa tanah per-are, per-tahun sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), kepada Penggugat Rekonvensi/

Halaman 20 dari 46 hal. Put. No. 1735 K/Pdt/2015

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)



Tergugat Konvensi, terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyerahkan objek tanah sengketa;

7. Menyatakan hukum bahwa hak atas penggunaan tanah sengketa dari Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 30, Tanggal 17 Mei 2008, sah berakhir pada tanggal 17 Mei 2008;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera keluar dari tanah sengketa dan menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
11. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi-Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp866.000,00 (delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 126/PDT/2014/PT.DPS., tanggal 28 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 19 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor Nomor 722/PDT.G/2013/PN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Terbanding pada tanggal 17 Februari 2015 Kemudian



Termohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan jawaban memori kasasi dan tambahan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 Maret 2015 dan 24 Maret 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Khususnya Hukum Pembuktian

I. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum khususnya hukum pembuktian karena telah menjadikan keterangan saksi-saksi yang sesungguhnya tidak melihat, mengalami atau mendengar sendiri peristiwa pengangkatan anak terhadap Termohon Kasasi sebagai dasar pertimbangan hukum:

1. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum khususnya hukum pembuktian sebagaimana tercermin pada halaman 66 s.d. halaman 67 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan:

“Ad.1. Apakah benar secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat dari alm. Ni Renten dan berhak mewaris atas objek tanah sengketa:

Menimbang, bahwa saksi I Nyoman Putrawan, saksi Ida Bagus Anom Sudirtha, saksi Ida Bagus Komplang Sulendra (pernah jadi Kelian Adat), saksi Ida Bagus Rai Budarsa, para saksi adalah satu Banjar dengan Ni Renten dan tahu sejarah hidup Ni Renten, menerangkan bahwa Ni Renten meninggal tahun 1980, semasa hidupnya tidak punya keluarga dan mengangkat anak Ni Wayan Wiji (Tergugat) yang masih family dan pengangkatan anak tersebut telah melalui Pemerasan dan dilakukan sesuai Adat Bali dan tidak ada keluarga yang keberatan dengan adanya pengangkatan anak tersebut, maka pengangkatan anak I Wayan Wiji oleh Almarhum Ni Renten Bali adalah sah sesuai dengan hukum adat Bali dan sesuai dengan hukum adat anak angkat berhak atas harta waris yang ditinggalkan oleh pewaris yaitu berhak mewaris atas harta



waris dari Ni Renten, keterangan saksi tersebut dikuatkan dengan bukti P-5, P-6, P-7, P-8, T-6, T-9, T-10, T-16).

Menimbang, bahwa untuk objek tanah sengketa dalam gugatan *a quo* diakui oleh para pihak sebagai milik alm. Ni Renten, pengakuan tersebut didukung dengan keterangan para saksi Tergugat dan bukti T-11 s/d T-15, T-17, maka secara hukum objek tanah sengketa adalah merupakan harta peninggalan atau harta waris dari alm. Ni Renten;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka *petitum* Nomor 2 dan Nomor 3 wajib untuk dikabulkan;

2. Merujuk pada pertimbangan sebagaimana Pemohon Kasasi kutipkan di atas, pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi adalah anak angkat yang sah dari Ni Renten, adalah didasarkan pada bukti-bukti sebagai berikut:
 - (i) Kesaksian dari I Nyoman Putrawan;
 - (ii) Kesaksian dari Ida Bagus Anom Sudirtha;
 - (iii) Kesaksian dari saksi Ida Bagus Komplang Sulendra;
 - (iv) Kesaksian dari saksi Ida Bagus Rai Budarsa;
 - (v) Bukti P-5, yaitu Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 140/TS/IX/10 tanggal 23 Agustus 2010, yang dibuat oleh Kepala Lingkungan Banjar Taman, Ida Bagus Anom Sudirtha;
 - (vi) Bukti P-6, yaitu Surat Permohonan Penetapan Pengesahan Pengangkatan Anak tanggal 16 Maret 2012, kepada Pengadilan Negeri Denpasar, yang dibuat dan diajukan oleh I Wayan Wiji;
 - (vii) Bukti P-7, yaitu Surat Pengangkatan Anak tertanggal 16 Maret 2012 yang dibuat oleh I Wayan Wiji;
 - (viii) Bukti P-8, yaitu Surat Keterangan Pemerasan, tanggal 16 Maret 2012, yang dibuat dan ditandatangani oleh I Wayan Wiji;
 - (ix) Bukti T-6, yaitu Surat Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 198/Pdt.P/2012/PN.Dps. tanggal 3 Mei 2012;
 - (x) Bukti T-9, yaitu Surat Pernyataan Waris tertanggal 8 Maret 2011;
 - (xi) Bukti T-10, yaitu Surat Pernyataan Waris Tunggal tertanggal 8 Maret 2011;
 - (xii) Bukti T-16, yaitu Surat Keterangan Kematian Nomor 140/TS/IX/10 tertanggal 23 Agustus 2010;



3. *Judex Facti* secara nyata telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum, khususnya hukum pembuktian, karena menjadikan keterangan saksi-saksi yang tidak melihat dan mengalami sendiri (*testimonium de auditu*) peristiwa pengangkatan anak secara adat terhadap Termohon Kasasi sebagai dasar pertimbangan hukumnya;
4. Bahwa seluruh kesaksian saksi-saksi yang dihadirkan oleh Termohon Kasasi, dapat Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:
 - 4.1. Saksi I Nyoman Putrawan (*vide* halaman 49 s.d. halaman 50 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar jo. halaman 9 s.d. halaman 10 kesimpulan Pemohon Kasasi).
Sebagaimana diterangkan sendiri oleh saksi, saksi I Nyoman Putrawan tidak melihat sendiri peristiwa pengangkatan anak (pemerasan) terhadap Termohon Kasasi karena faktanya saksi tinggal di Sanur hanya sejak tahun 1983 s.d. tahun 1984. Dengan kata lain, saksi I Nyoman Putrawan tidak berada di Sanur pada saat upacara pemerasan terjadi pada tahun 1988;
 - 4.2. Saksi Ida Bagus Anom Sudirtha (*vide* halaman 51 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar jo. halaman 12 s.d. halaman 14 Kesimpulan Pemohon Kasasi).
Keterangan yang diperoleh dari saksi Ida Bagus Anom Sudirtha juga tidak sepatutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum mengingat saksi tersebut menerangkan bahwa saksi mengetahui peristiwa pemerasan terhadap Termohon Kasasi *quad non* dari orangtua saksi karena pada waktu peristiwa pemerasan tersebut terjadi *quad non*, saksi belum menjadi anggota banjar. Walaupun saksi Ida Bagus Anom Sudirtha pernah menjabat sebagai kelian adat, akan tetapi jabatan tersebut dijabat oleh saksi sejak tahun 2006 s.d. tahun 2012, atau jauh setelah proses pemerasan sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi terjadi pada tahun 1988. Selain itu, Pemohon Kasasi dengan ini mohon perhatian kepada Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, terhadap keterangan saksi Ida Bagus Anom Sudirtha yang menyatakan bahwa usia Termohon Kasasi pada saat upacara pemerasan dilangsungkan telah menginjak usia 30 (tiga puluh) tahun.



Berdasarkan keterangan saksi Ida Bagus Anom Sudirtha tersebut, maka *Judex Facti* juga terbukti tidak mencermati ketentuan tentang pengangkatan anak sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1983 tentang Penyempurnaan Surat Edaran Nomor 2 Tahun 1979 ("SEMA Nomor 6/1983"), dimana pada bagian IV SEMA Nomor 6/1983 dimaksud, ditegaskan bahwa Pemohon adalah calon orang tua angkat dan bukan anak itu sendiri, terlebih lagi, "anak" tersebut sesungguhnya adalah seorang yang sudah berusia 30 (tiga puluh) tahun (*vide* keterangan Saksi Ida Bagus Anom Sudirtha), atau dengan kata lain, seseorang yang sudah dewasa;

- 4.3. Saksi Ida Bagus Komplang Sulendra (*vide* halaman 51 s.d. halaman 52 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar jo. halaman 14 s.d. halaman 15 Kesimpulan Pemohon Kasasi).

Sama halnya dengan saksi-saksi sebelumnya, keterangan yang disampaikan oleh saksi Ida Bagus Komplang Sulendra juga sepatutnya tidak dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh *Judex Facti*, mengingat saksi Ida Bagus Komplang Sulendra tidak melihat dan mengalami sendiri peristiwa Pemerasan yang didalilkan oleh Termohon Kasasi terjadi pada tahun 1988. Namun demikian, patut diperhatikan bahwa saksi Ida Bagus Komplang Sulendra telah memberikan keterangannya sebagai kelian adat yang menjabat sejak tahun 2005 s.d. saat ini, yaitu bahwa saksi tahu tentang kebiasaan adat di Sanur, yaitu orang yang sudah meninggal tidak dapat mengangkat anak;

- 4.4. Saksi Ida Bagus Rai Budarsa (*vide* halaman 52 s.d. halaman 53 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar jo. halaman 15 s.d. halaman 18 Kesimpulan Pemohon Kasasi).

Saksi Ida Bagus Rai Budarsa tersebut justru sama sekali tidak memberikan keterangan tentang peristiwa pengangkatan anak ataupun upacara pemerasan yang didalilkan oleh Termohon Kasasi terjadi pada tahun 1988, sehingga *Judex Facti* telah nyata-nyata keliru dalam menyatakan bahwa dasar pertimbangan hukum tentang terjadinya upacara pemerasan adalah berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Ida Bagus Rai Budarsa tersebut;

5. Mengingat *Judex Facti* telah menjadikan keterangan dari saksi-saksi yang tidak melihat atau mengalami sendiri peristiwa yang



diterangkannya sebagai pertimbangan hukum, maka *Judex Facti* secara jelas dan nyata telah keliru/salah menerapkan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1907 KUH Perdata jo. Pasal 171 ayat (1) HIR. Perihal kesalahan penerapan hukum khususnya kesalahan penerapan hukum pembuktian juga ditegaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*", hal. 338, Cetakan ketiga, penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2009, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Dalam praktik, banyak ditemukan kesalahan penerapan hukum pembuktian. Bisa terjadi karena salah menerapkan syarat formal atau syarat materil yang melekat pada alat bukti yang bersangkutan. Misalnya putusan mengatakan alat bukti saksi yang diajukan sah sebagai alat bukti, padahal ternyata keterangan yang diberikan *testimonium de auditu*, sehingga keterangan yang diberikannya tidak memenuhi syarat formil yang ditentukan Pasal 1907 KUH Perdata. Pasal 171 ayat (1) HIR menyatakan, tiap-tiap kesaksian harus disertai alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan yakni harus berdasarkan pengalaman, penglihatan atau pendengaran sendiri";

6. Dengan demikian, mengingat keterangan saksi yang diberikan adalah merupakan keterangan yang tidak didasarkan pada pengalaman, penglihatan atau pendengarannya sendiri, serta mengingat juga bahwa sesungguhnya Ni Renten telah meninggal dunia 8 (delapan) tahun sebelum upacara Pemerasan diadakan atau sekitar 30 (tiga puluh) tahun sebelum penetapan pengangkatan anak diterbitkan, maka pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat banding sebagaimana dituangkan pada alinea ke-2 halaman 11 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, yang menyatakan "bahwa sahnya pengangkatan anak menurut hukum adat di Bali, bukan semata dilihat dari kapan adanya Penetapan Pengadilan Negeri, tetapi kapan diadakannya upacara "Meras" yaitu upacara pengangkatan anak menurut agama Hindu melalui adanya upacara keagamaan yang dipimpin oleh seorang Sulinggih, kemudian tentang upacara dan pengangkatan anak tersebut disiarkan di Banjar lingkungan tempat keluarga asalnya yang mengangkat anak," juga merupakan pertimbangan yang didasarkan pada kekeliruan penerapan hukum pembuktian sehingga patut dibatalkan;



II. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum, Khususnya Hukum Pembuktian Karena Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum yang Cermat Terhadap Saksi-Saksi yang Memiliki Konflik Kepentingan

7. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, khususnya hukum pembuktian karena tidak memberikan pertimbangan hukum yang cermat terhadap saksi-saksi yang memiliki konflik kepentingan, sebagaimana tercermin melalui pertimbangan hukumnya pada alinea 2 halaman 61 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan:

“Bahwa Ni Made Lunas bertindak selaku Direktur PT. La Taverna hanya untuk formalitas saja dan tidak pernah menerima gaji atau aktif di perusahaan tersebut, sedangkan Ida Bagus Ketut Bertha dan Ida Bagus Oka Gotama yang mewakili orang tuanya sebagai pemegang saham masing-masing sebesar 10% juga hanya formalitas saja karena tidak pernah menerima pembagian deviden”;

8. Melalui pertimbangan hukum tersebut, *Judex Facti* terbukti telah salah menerapkan hukum, khususnya hukum pembuktian karena:

8.1. Ida Bagus Ketut Beratha dan Ida Bagus Oka Gotama tidak mewakili orang tuanya sebagai pemegang saham masing-masing 10% (sepuluh persen) karena sesungguhnya kedua orang inilah pemegang saham pada saat itu;

8.2. Kesaksian yang diberikan oleh Ni Made Lunas yang menyatakan tidak pernah menerima gaji atau aktif bekerja pada Pemohon Kasasi dan kesaksian dari Saksi Ida Bagus Rai Budarsa yang menyatakan bahwa Ida Bagus Ketut Beratha dan Ida Bagus Oka Gotama tidak pernah menerima pembagian deviden sebagai pemegang saham masing-masing 10% (sepuluh persen) merupakan kesaksian yang berdiri sendiri-sendiri, tidak didukung dengan bukti lainnya, serta tidak relevan dengan pokok permasalahan;

8.3. Saksi Ni Made Lunas sepatutnya dikualifikasikan sebagai saksi yang memiliki konflik kepentingan mengingat Saksi Ni Made Lunas adalah penghadap dan penandatangani dalam Akta Sewa Menyewa Tanah antara Pemohon Kasasi dengan Ni Renten. Terlepas dari fakta tersebut, kesaksian lain dari Ni Made Lunas, yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak memberikan gaji selama Ni Made Lunas bekerja padanya adalah tidak relevan dan patut dikesampingkan karena membuktikan bahwa sesungguhnya



Ni Made Lunas memiliki konflik kepentingan untuk didengar keterangannya sebagai saksi.

Jika benar saksi Ni Made Lunas tidak menerima pembayaran selama bekerja pada Pemohon Kasasi *quad non* maka sepatutnya *Judex Facti* menduga bahwa saksi Ni Made Lunas memiliki iktikad tidak baik untuk menciderai nama baik Pemohon Kasasi, melalui kesaksian-kesaksian yang sesungguhnya tidak memiliki relevansi apapun dengan pokok perkara;

- 8.4. Saksi Ida Bagus Rai Budarsa selaku anak dari (alm) Ida Bagus Oka Gotama dan kemenakan dari (alm) Ida Bagus Ketut Beratha, yang memiliki saham sebesar masing-masing 10% (sepuluh persen) pada Pemohon Kasasi seharusnya dikualifikasikan sebagai saksi yang memiliki konflik kepentingan dan tidak patut didengar keterangannya dalam persidangan mengingat selaku pemegang saham, saksi ini sesungguhnya adalah pemilik modal dari Pemohon Kasasi.

Dalam kesaksiannya, saksi Ida Bagus Rai Budarsa menerangkan bahwa saksi adalah anak dari (alm) Ida Bagus Oka Gotama dan kemenakan dari (alm) Ida Bagus Ketut Beratha yang masing-masing memiliki saham sebesar 10% (sepuluh persen pada Pemohon Kasasi). Berdasarkan anggaran dasar Pemohon Kasasi, saham-saham dalam perseroan beralih kepada ahli warisnya apabila pemegang saham tersebut meninggal dunia. Merujuk pada anggaran dasar Pemohon Kasasi tersebut, maka saksi Ida Bagus Rai Budarsa merupakan pemilik saham pada Pemohon Kasasi dan oleh karenanya demi hukum merupakan pemilik modal dari Pemohon Kasasi. Mengingat kedudukan saksi tersebut adalah sebagai pemilik modal dari Pemohon Kasasi, maka saksi Ida Bagus Rai Budarsa memiliki konflik kepentingan untuk dihadirkan sebagai saksi.

Selain itupun, jika benar bahwa (alm) Ida Bagus Oka Gotama dan (alm) Ida Bagus Ketut Beratha tidak pernah menerima deviden selaku pemegang saham *quad non* maka sepatutnya *Judex Facti* memberikan pertimbangan bahwa seluruh kesaksian dari saksi Ida Bagus Rai Budarsa patut diduga merupakan suatu bentuk itikad tidak baik dari saksi untuk menjatuhkan nama baik Pemohon Kasasi di mata masyarakat. Dengan demikian, adalah hal yang



patut dan berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup tentang keberadaan saksi-saksi yang memiliki konflik kepentingan tersebut;

III. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum, Khususnya Hukum Pembuktian Karena Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum Terhadap Bukti Putusan Pengadilan Pajak

9. Bahwa walaupun Pemohon Kasasi telah menyampaikan berulang kali kepada *Judex Facti* tentang fakta adanya Putusan Pengadilan Pajak Nomor 44098/PP/M.XI/99/2013 tanggal 20 Maret 2013 (*vide* bukti P-3), yang pada pokoknya menyatakan bahwa SPPT (NOP): 51.71.010.009.012-0001.0 atas nama Termohon Kasasi telah dibatalkan, *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap Putusan Pengadilan Pajak dimaksud dan justru memberikan pertimbangan hukum yang tidak relevan karena mengaitkan antara SPPT (NOP) 51.71.010.009.012-0001.0 tersebut dengan kepemilikan hak terhadap objek perkara;
10. Pemohon Kasasi dengan ini mohon perhatian kembali kepada Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terhadap fakta bahwa SPPT (NOP) 51.71.010.009.012-0001.0 atas nama Termohon Kasasi telah dibatalkan melalui Putusan Pengadilan Pajak dalam Putusan Nomor 44098/PP/M.XI/99/2013 tanggal 20 Maret 2013 (*vide* bukti P-3). Dengan demikian, SPPT (NOP) 51.71.010.009.012-0001.0 atas nama Termohon Kasasi tersebut bukan hanya telah dinyatakan cacat yuridis oleh Pengadilan Pajak, tetapi juga telah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum, dan oleh karena itu, tindakan pengajuan konversi tanah melalui suatu dokumen yang telah nyata-nyata dibatalkan oleh suatu badan peradilan, adalah merupakan tindakan yang tidak layak, tidak pantas dan yang terutama, merupakan tindakan melawan hukum yang menciderai kepastian hukum dan keadilan di Indonesia. Selain itu, Putusan Pengadilan Pajak tersebut telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi sebagai penyewa atas tanah objek perkara masih memiliki hak untuk melakukan pembayaran atas pajak bumi dan bangunan.



Berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup terhadap bukti adanya putusan dari badan hukum peradilan lainnya yang telah menyatakan bahwa SPPT (NOP) 51.71.010.009.012-0001.0 tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq. Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan putusan *Judex Facti*;

IV. *Judex Facti* Telah salah menerapkan hukum pembuktian karena menetapkan uang sewa hanya berdasarkan pada keterangan 1 (satu) orang saksi tanpa didukung oleh bukti-bukti lainnya:

11. Merujuk pada seluruh keterangan saksi yang terangkum dalam halaman 49 s.d. halaman 54 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, juga keterangan saksi yang Pemohon Kasasi rangkumkan dalam Kesimpulan Pemohon Kasasi terdahulu, keterangan tentang harga sewa tanah di Sanur sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per are per tahun, hanya disampaikan oleh satu orang saksi saja, yaitu saksi Ida Bagus Rai Budarsa, tanpa didukung baik oleh keterangan saksi yang lain ataupun *dokumen-dokumen pendukung apapun*.

Pertimbangan *Judex Facti* yang hanya berdasarkan pada keterangan satu orang saja, telah melanggar asas hukum "satu saksi bukanlah saksi (*unus testis nullus testis*), apalagi keterangan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti pendukung lainnya;

2. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Karena Tidak Seksama Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*).

I. *Judex Facti* Telah Tidak Seksama Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Tentang Keabsahan Pengangkatan Anak yang Dilakukan oleh Termohon Kasasi Terhadap Dirinya Sendiri.

12. Bertitik singgung dari kesalahan penerapan hukum pembuktian sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di atas, *Judex Facti* selanjutnya telah salah menerapkan hukum karena tidak seksama dalam memberikan pertimbangan hukum atas seluruh bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi terkait proses pengangkatan anak Termohon Kasasi hadap dirinya sendiri. Kesalahan/kekeliruan tersebut sebagaimana tercermin dalam pertimbangan *Judex Facti*



Tingkat Pertama (*vide* halaman 66 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar), yang dapat dikutipkan sebagai berikut:

“Ad.1. Apakah benar secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat dari alm. Ni Renten dan berhak mewaris atas objek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa saksi I Nyoman Putrawan, saksi Ida Bagus Anom Sudirtha, saksi Ida Bagus Komplang Sulendra (pernah jadi Kelian Adat), saksi Ida Bagus Rai Budarsa, para saksi adalah satu Banjar dengan Ni Renten dan tahu sejarah hidup Ni Renten, menerangkan bahwa Ni Renten meninggal dunia tahun 1980, semasa hidupnya tidak punya keluarga dan mengangkatan Ni Wayan Wiji (Tergugat) yang masih famili dan pengangkatan anak tersebut telah melalui Pemerasan dan dilakukan sesuai Adat Bali dan tidak ada keluarga yang keberatan dengan adanya pengangkatan anak tersebut, maka pengangkatan anak I Wayan Wiji oleh Almarhum Ni Renten Bali adalah sah sesuai dengan hukum adat Bali dan sesuai dengan hukum adat anak angkat berhak atas harta waris yang ditinggalkan oleh pewaris yaitu berhak mewaris atas harta waris dari Ni Renten, keterangan saksi tersebut dikuatkan dengan bukti P-5, P-6, P-7, P-8, T-6, T-9, T-10, T-16);

Menimbang, bahwa untuk objek tanah sengketa dalam gugatan *a quo* diakui oleh para pihak sebagai milik alm. Ni Renten, pengakuan tersebut didukung dengan keterangan para saksi Tergugat dan bukti T-11 s/d T-15, T-17, maka secara hukum objek tanah sengketa adalah merupakan harta peninggalan atau harta waris dari alm. Ni Renten;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka *petitum* Nomor 2 dan Nomor 3 wajib untuk dikabulkan;”

13. Merujuk pada pertimbangan yang diberikan oleh *Judex Facti* di atas, secara nyata dan jelas bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan secara seksama terhadap fakta adanya kejanggalan pengangkatan anak terhadap Termohon Kasasi, yaitu:

13.1. Upacara pengangkatan anak (Pemerasan) terhadap Termohon Kasasi baru dilaksanakan pada tahun 1988, atau 8 (delapan)



tahun sejak almarhumah Ni Renten meninggal dunia pada tahun 1980, sementara penetapan pengangkatan anak yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar terbit sekitar 30 (tiga puluh) tahun setelah almarhumah Ni Renten meninggal dunia pada tahun 1980. Pernyataan *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi adalah anak angkat yang sah dari almarhumah Ni Renten, sesungguhnya juga menunjukkan ketidakcermatan *Judex Facti* dalam memeriksa bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Kasasi, dimana seluruh bukti tersebut diterbitkan pada tahun 2010 atau jauh setelah proses pemerasan sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi terjadi pada tahun 1988. Jika benar *quad non* peristiwa pemerasan tersebut terjadi pada tahun 1988, bukankah seharusnya ada dokumentasi tertulis yang diterbitkan pada tahun 1988?.

Selain itu, dasar *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukum adalah keliru karena seluruh pertimbangan hukum tentang ada/tidaknya upacara pemerasan tersebut didasarkan pada keterangan saksi-saksi yang tidak hadir untuk menyaksikan ataupun mendengar langsung peristiwa pemerasan (*testimonium de auditu*). *Judex Facti* justru lalai mencermati keterangan dari saksi Ida Bagus Komplang Sulendra, yang dalam kapasitasnya sebagai kelian adat, menerangkan bahwa orang yang sudah meninggal tidak dapat mengangkat anak. Selain itu, *Judex Facti* juga telah lalai mencermati fakta bahwa terdapat ketentuan tentang pengangkatan anak sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 6/1983, dimana pada bagian IV SEMA Nomor 6/1983 dimaksud, ditegaskan bahwa Pemohon adalah calon orang tua angkat dan bukan anak itu sendiri, terlebih lagi, "anak" tersebut sesungguhnya adalah seorang yang sudah berusia 30 (tiga puluh) tahun (*vide* keterangan Saksi Ida Bagus Anom Sudirtha), atau dengan kata lain, seseorang yang sudah dewasa;

- 13.2. Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar, yaitu Penetapan Nomor 198/Pdt.P/2012/PN.Dps tertanggal 3 Mei 2012 (*vide* bukti T-6) merupakan suatu penetapan yang janggal dan cacat



yuridis mengingat berdasarkan ketentuan perundangan, yang dapat memohonkan pengangkatan anak adalah orangtua dari calon anak angkat dan bukan anak itu sendiri, terlebih “anak” tersebut sesungguhnya adalah seseorang yang sudah dewasa dan memiliki “ibu angkat” *quad non* yang sudah meninggal dunia 32 (tiga puluh dua) tahun sebelum permohonan pengangkatan anak itu diajukan. Ketentuan perihal pengangkatan anak ditegaskan antara lain oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui SEMA Nomor 6/1983, dimana pada bagian IV SEMA Nomor 6/1983 dimaksud, ditegaskan bahwa Pemohon adalah calon orang tua angkat dan bukan anak itu sendiri, terlebih lagi, “anak” tersebut sesungguhnya adalah seorang yang berusia 30 (tiga puluh) tahun (*vide* keterangan Saksi Ida Bagus Anom Sudirtha), atau dengan kata lain, seseorang yang sudah dewasa.

Disamping itu, *Judex Facti* juga telah lalai mencermati bukti Penetapan Pengadilan Denpasar (*vide* Bukti T-6) yang diajukan oleh Termohon Kasasi, karena dasar penerbitan bukti T-6 tersebut adalah surat-surat yang dibuat sejak tahun 2008, atau bertepatan dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan almarhumah Ni Renten. Selanjutnya, *Judex Facti* juga tidak mencermati dengan seksama bukti P-5 = bukti T-16 yang menerangkan bahwa pada saat meninggal, Ni Renten tidak meninggalkan keturunan (anak). Demikian halnya dengan bukti P-7 s.d. bukti P-8 yang membuktikan bahwa sesungguhnya surat pengangkatan anak dan surat keterangan pemerasan dibuat sendiri oleh Termohon Kasasi pada tahun 2012. Selanjutnya *Judex Facti* juga tidak mencermati fakta bahwa bukti T-9 dan bukti T-10, yang merupakan surat pernyataan waris/surat pernyataan silsilah dan surat pernyataan waris tunggal yang kedua-duanya tertanggal 8 Maret 2011. Bagaimana mungkin surat pernyataan waris/surat pernyataan silsilah dan surat pernyataan waris tunggal ada sebelum terbitnya surat pengangkatan anak dan surat keterangan pemerasan? Merujuk pada bukti-bukti tersebut, maka seluruh bukti tersebut merupakan bukti-bukti yang dibuat setelah tahun 2008,



sehingga dengan demikian, seharusnya *Judex Facti* dapat mencermati bahwa permohonan pengangkatan anak yang diajukan oleh Termohon Kasasi memiliki keterkaitan erat dengan upaya/itikad tidak baik dari Termohon Kasasi untuk menguasai objek Perkara secara tanpa hak dan melawan hukum;

14. Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka telah jelas dan nyata bahwa *Judex Facti* telah lalai dan telah salah menerapkan hukum karena tidak seksama dalam memeriksa seluruh bukti-bukti yang ada sehubungan dengan pengesahan Termohon Kasasi sebagai anak angkat (*onvoldoende gemotiveerd*), dan oleh karenanya sudah sepatutnya dan sangat berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan seluruh pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di atas;

II. *Judex Facti* telah tidak seksama dalam memberikan pertimbangan hukum terkait dengan Pasal 10 perjanjian sewa menyewa tanah.

15. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* sebagaimana diuraikan pada alinea 2 halaman 63 s.d. halaman 64 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, mengingat *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukumnya tidak secara seksama memperhatikan Pasal 10 perjanjian sewa menyewa tanah yang pada akhirnya mengakibatkan kekeliruan *Judex Facti* dalam menerjemahkan kehendak para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Adapun Pasal 10 perjanjian sewa menyewa tanah dapat Pemohon Kasasi kutipkan sebagai berikut:

“Ad.2. Apakah Penggugat sebagai pihak penyewa yang beritikad baik sehingga wajib dilindungi;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan keberatan terhadap pensertifikatan tanah objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat (bukti P-4=TT-1, T-11) dengan mendasarkan pada Pasal 10 dan Penggugat juga tidak bersedia membayar uang sewa.

Menimbang, bahwa dari isi akta tersebut dalam bukti P-1-T-1 secara ekplisit sebagaimana tersebut dalam pasal 5 bahwa



jangka waktu sewa diperjanjikan selama 30 (tiga puluh) tahun dan apabila tidak mendapat persetujuan dari pemilik tanah, maka perjanjian selesai demi hukum dan segala bangunan beserta yang berdiri diatas tanah objek sengketa menjadi hak pemilik tanah sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 jo. Pasal 11).

Menimbang, bahwa dari isi pasal yang diperjanjikan tersebut, majelis hakim berpendapat secara hukum bahwa jangka waktu sewa yang diperjanjikan sebagaimana termuat dalam pasal 5 memiliki substansi yang berbeda dengan yang termuat dalam pasal 10, untuk jangka waktu sewa tunduk pada Pasal 5 jo. Pasal 11, sedangkan Pasal 10 adalah klausula untuk menjamin agar Penggugat tidak ada gangguan dalam menikmati masa sewanya dengan belum terbitnya sertipikat, dan apabila dalam jangka waktu sewa Penggugat mengalami gangguan, maka selama masa gangguan tersebut Penggugat selaku penyewa tidak boleh dirugikan, oleh karenanya tidak dihitung dan diperpanjang secara cuma-cuma, dengan demikian Penggugat yang mengkaitkan antara jangka waktu sewa dengan hak kepemilikan atas tanah adalah perbuatan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum dan sudah melanggar hak subyektif orang lain, apalagi Penggugat sesuai dengan keterangan saksi-saksi selain tidak bersedia menyerahkan obyek sewa, tidak membayar uang sewa dan mengajukan keberatan untuk pensertipikatan tanah ((bukti P-4=TT-1,T-11), sehingga tidak terbitnya sertifikat karena ada halangan dari Penggugat yang mengakibatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Denpasar tidak memprosesnya, maka secara hukum Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Penggugat adalah bukan penyewa yang beritikad baik, oleh karenanya Petitum Nomor 3 wajib dinyatakan ditolak;"

16. Dalam memori bandingnya, Pemohon Kasasi telah menguraikan kekeliruan *Judex Facti* pada tingkat Pengadilan Negeri dalam



memberikan pertimbangan hukumnya terkait dengan Pasal 10 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah. Namun demikian, seluruh uraian Pemohon Kasasi sama sekali dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada tingkat Pengadilan Tinggi sehingga mengakibatkan *Judex Facti* melakukan kekeliruan karena tidak memberikan pertimbangan hukum secara cermat;

17. Pasal 10 perjanjian sewa menyewa tanah mewajibkan pihak yang menyewakan untuk mendaftarkan (mengkonversi) hak atas tanah-tanah yang dipersewakan tersebut pada instansi yang berwenang hingga memperoleh sertifikat hak atas tanah-tanah tersebut sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang berlaku dalam waktu singkat (selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun) setelah perjanjian sewa menyewa ditandatangani. Selanjutnya, Pasal 10 perjanjian sewa menyewa tanah tersebut mengatur bahwa apabila dalam batas waktu yang ditetapkan tersebut ternyata sertifikat-sertifikat hak yang dimaksud belum selesai, maka sewa menyewa dengan sendirinya diperpanjang secara cuma-cuma selama jangka waktu antara tanggal akta sewa menyewa tanah dengan tanggal dikeluarkannya sertifikat-sertifikat itu kelak;
18. Melalui pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak bersedia membayar uang sewa sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di atas, maka *Judex Facti* terbukti telah melakukan kekeliruan karena telah memberikan putusan berdasarkan pertimbangan hukum yang tidak seksama terhadap keseluruhan isi perjanjian sewa menyewa tanah, khususnya pada Pasal 10 perjanjian sewa menyewa tanah. Bahwa fakta hukum yang sesungguhnya terjadi sebagaimana ditegaskan dalam perjanjian sewa menyewa tanah adalah bahwa pada tanggal 17 Mei 1978, atau bertepatan dengan penandatanganan akta sewa menyewa tanah tersebut, Pemohon Kasasi telah membayarkan seluruh uang sewa untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atau sebesar USD160.000 (seratus enam puluh ribu Dollar Amerika Serikat) (dengan nilai tukar rupiah terhadap Dollar pada masa itu adalah USD = Rp 625), jumlah mana yang apabila dikonversikan dengan nilai tukar rupiah terhadap Dollar saat ini menjadi senilai Rp52.517.459.631,00 (lima puluh dua miliar lima ratus tujuh belas



juta empat ratus lima puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh satu rupiah) atau setara dengan USD4.489.823 (empat juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh tiga Dollar Amerika Serikat) (dengan asumsi inflasi sebesar 5% (lima persen) dan kurs USD 1 = Rp11.697 saat ini).

Namun demikian, walaupun Pemohon Kasasi telah membayarkan seluruh uang sebagaimana dikemukakan di atas, almarhumah Ni Renten sebagai pemilik tanah justru tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan konversi hak atas tanah objek perkara dalam waktu satu tahun setelah akta sewa menyewa tanah ditandatangani.

Dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* telah terlebih dahulu menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah sebagaimana dituangkan dalam akta sewa menyewa tanah adalah sebuah perjanjian yang sah berdasarkan undang undang dan oleh karenanya mengikat kedua belah pihak. Dengan menyatakan bahwa akta sewa tanah tersebut adalah sah dan mengikat, artinya seluruh klausula yang menyatakan bahwa penyewa berhak untuk memperpanjang sewa-menyewa tanah setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun berakhir dan dapat diperpanjang untuk 20 (dua puluh) tahun kemudian, dan klausula yang menyatakan tentang perjanjian sewa menyewa tanah dilanjutkan secara cuma-cuma sampai dengan terbitnya sertipikat-sertipikat tanah atas objek perkara adalah sah dan mengikat kedua belah pihak.

Mengingat Pemohon Kasasi telah membayarkan uang sewa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan merujuk pada ketentuan Pasal 10 akta sewa menyewa, pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak bersedia membayar uang sewa adalah pertimbangan hukum yang keliru karena *Judex Facti* tidak secara cermat memperhatikan ketentuan Pasal 10 akta sewa menyewa tanah;

III. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena telah menerapkan ketentuan peraturan perundang undangan secara sempit

19. Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan keberatannya terhadap pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* sebagaimana diuraikan dalam halaman 64 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, yang dapat diuraikan sebagai berikut:



“... Apalagi Penggugat sesuai dengan keterangan saksi-saksi selain tidak bersedia menyerahkan objek sewa, tidak membayar uang sewa dan mengajukan keberatan untuk pensertipikatan tanah ((bukti P-4=TT-1,-11), sehingga tidak terbitnya sertifikat karena ada halangan dari Penggugat yang mengakibatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Denpasar tidak memprosesnya, maka secara hukum Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Penggugat adalah bukan penyewa yang beritikad baik, oleh karenanya Petitum Nomor 3 wajib dinyatakan ditolak”;

- 20. Bahwa sesungguhnya pengajuan surat keberatan terhadap upaya penerbitan suatu sertipikat adalah tindakan hukum yang dilindungi dan diatur oleh ketentuan perundang-undangan, sehingga pertimbangan hukum yang diberikan oleh Judex Facti tersebut adalah pertimbangan hukum yang keliru karena telah menerapkan ketentuan perundang-undangan secara sempit.

Selain itu, pertimbangan hukum yang demikian merupakan pertimbangan hukum yang nyata-nyata menciderai rasa keadilan dan kepastian hukum di Indonesia, karena bagaimana mungkin tindakan Pemohon Kasasi dalam mengajukan keberatan untuk pensertipikatan tanah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sementara ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan secara tegas mengatur dan melindungi tindakan tersebut?

Tindakan pengajuan keberatan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi terhadap upaya pensertipikatan tanah oleh Termohon Kasasi merupakan tindakan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Nomor 24/1997”), yang dapat Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:

Ketentuan Pasal	Uraian
Pasal 26 ayat (1)	Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran



Ketentuan Pasal	Uraian
	sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.
Pasal 27 ayat (1)	Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
Pasal 27 ayat (3)	Jika usaha penyelesaian musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.



Ketentuan Pasal	Uraian
Pasal 30 ayat (1) huruf c	Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah: ... a. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut.

Pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* sebagaimana Pemohon Kasasi kutipkan di atas, selain membuktikan bahwa *Judex Facti* telah menerapkan hukum secara sempit, juga telah membuktikan bahwa *Judex Facti* tidak cermat dan teliti dalam menelaah bukti P-4 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, yaitu Fotokopi sesuai asli Surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor 2659/13-51.71/VIII/2013, tertanggal 12 Agustus 2013, perihal: Permohonan Konvensi oleh I Wayan Wiji (*in casu* Termohon Kasasi) atas bidang tanah yang terletak di Jl. Danau Tamblingan



Nomor 29, Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, yang pada pokoknya berisikan: oleh karena upaya mediasi tidak terjadi titik temu/kesepakatan, maka pihak yang berkeberatan dipersilahkan untuk melakukan upaya hukum atau mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak disampaikannya pemberitahuan ini sesuai ketentuan Pasal 30 c Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam Surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor 2659/13-51.71/VIII/2013, tertanggal 12 Agustus 2013, perihal: Permohonan Konvensi oleh I Wayan Wiji (*in casu* Termohon Kasasi) atas bidang tanah yang terletak di Jalan Danau Tamblingan Nomor 29, Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali (*vide* bukti P-4), dimaksud, Kantor Pertanahan Kota Denpasar *in casu* Turut Termohon Kasasi secara tegas telah menyatakan bahwa telah terjadi upaya mediasi yang difasilitasi oleh Turut Termohon Kasasi pada saat itu. Namun oleh karena upaya mediasi tidak berhasil, maka Turut Termohon Kasasi menyarankan agar Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke pengadilan atas sengketa tersebut. Melalui proses mediasi dan saran dari Turut Termohon Kasasi sendiri untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, serta adanya ketentuan perundang-undangan yang melindungi tindakan Pemohon Kasasi dalam mengajukan keberatan tentang konversi tanah ke atas nama Termohon Kasasi, terbukti bahwa tindakan-tindakan Pemohon Kasasi bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

21. Berdasarkan seluruh uraian di atas terbukti bahwa *Judex Facti* telah tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup dalam Putusannya (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 429 K/Sip/1970 (Yurisprudensi Tahun 1970, Buku 4, hal. 391-340), putusan yang demikian harus dibatalkan. Adapun kaidah hukum dari Yurisprudensi tersebut dapat dikutipkan sebagai berikut:

"1. Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal



keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja;

2. Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabdikan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya harus dibatalkan;

3. Tuntutan-tuntutan yang berupa:

- Agar semua putusan menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana, serta
- Agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebutkan dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat mana yang dituntut itu, dan
- Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian itu dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

3. *Judex Facti* telah menciderai rasa keadilan karena menjatuhkan suatu putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) tanpa terlebih dahulu memeriksa secara cermat dan teliti tentang kejanggalan-kejanggalan seluruh bukti yang diajukan.

1. Merujuk kembali pada pertimbangan hukum yang disampaikan oleh *Judex Facti* pada halaman 69 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, *Judex Facti* telah menjatuhkan putusan secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) terhadap Pemohon Kasasi;

2. Pemohon Kasasi dengan ini menolak secara tegas seluruh pertimbangan *Judex Facti* tentang putusan serta merta dengan alasan-alasan sebagai berikut:

2.1. Pemohon Kasasi adalah penyewa yang beritikad baik, yang terbukti telah melakukan pembayaran dimuka untuk jangka waktu sewa selama 30 (tiga puluh) tahun, dan telah mengusahakan dan memelihara tanah objek perkara dengan baik;

2.2. *Judex Facti* tidak terlebih dahulu dengan sungguh-sungguh meneliti dan mencermati setiap bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi



ataupun Termohon Kasasi, khususnya tentang kejanggalan proses pengangkatan anak terhadap Termohon Kasasi. Kejanggalan tersebut secara tegas ditunjukkan melalui fakta bahwa Ni Renten telah meninggal dunia 8 (delapan) tahun sebelum upacara pemerasan dilakukan atau sekitar 30 (tiga puluh) tahun sebelum penetapan pengangkatan anak diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar. Selain itu, *Judex Facti* terbukti tidak mencermati ketentuan tentang pengangkatan anak sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 6/1983, dimana pada bagian IV SEMA Nomor 6/1983 dimaksud, ditegaskan bahwa Pemohon adalah calon orang tua angkat dan bukan anak itu sendiri, terlebih lagi, "anak" tersebut sesungguhnya adalah seorang yang sudah berusia 30 (tiga puluh) tahun (*vide* keterangan Saksi Ida Bagus Anom Sudirtha), atau dengan kata lain, seseorang yang sudah dewasa;

- 2.3. Mengingat kejanggalan proses pengangkatan anak terhadap Termohon Kasasi, maka kedudukan Termohon Kasasi sebagai ahli waris yang sah dari Ni Renten, masih harus diuji kembali;
- 2.4. *Judex Facti* telah memberikan penafsiran yang keliru terhadap hakikat dari Pasal 10 Akta Sewa Menyewa Tanah (*vide* bukti P-1) yang menjadi landasan dari tindakan Pemohon Kasasi;
- 2.5. *Judex Facti* telah nyata-nyata melanggar tata tertib beracara perdata dengan memberikan putusan terhadap gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang diajukan secara bersama-sama, padahal kedua permohonan ini seharusnya diperiksa secara terpisah;
- 2.6. *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup dalam Putusannya;
- 2.7. *Judex Facti* menjatuhkan putusan serta merta tanpa meneliti secara cermat dan sungguh-sungguh dampak sosial dari putusan serta merta tersebut terhadap para pekerja yang bekerja pada Pemohon Kasasi;
- 2.8. *Judex Facti* tidak mematuhi pedoman pemberian putusan serta merta yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2001 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000, dimana dalam SEMA tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia memberikan petunjuk yang salah satunya adalah agar para hakim tidak menjatuhkan putusan serta merta kecuali antara



lain terdapat 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. Dalam hal ini, pelanggaran yang dilakukan oleh *Judex Facti* adalah dengan tidak memberikan pertimbangan secara cermat dan teliti terhadap bukti-bukti yang menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi adalah merupakan penyewa yang beritikad baik. Selain itu, mengingat pemilik tanah/pemberi sewa belum melakukan konversi hak atas tanah-tanah miliknya hingga saat ini, maka berdasarkan Pasal 10 Akta Sewa Menyewa Tanah (*vide* bukti P-1), Pemohon Kasasi masih memiliki hak untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah dan menggunakan tanah objek perkara secara cuma-cuma karena kewajiban untuk membayar sewa belum dimulai;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan setelah meneliti memori kasasi yang diterima pada tanggal 12 Februari 2015 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 24 Maret 2015 dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan *Judex Facti* dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa perjanjian sewa menyewa objek sengketa antara Ni Renten (alm) dengan Penggugat sah dan mengikat, sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahan sekaligus dalil gugatan Penggugat Rekonvensi bahwa Penggugat Rekonvensi berhak mewarisi harta peninggalan berupa objek sengketa dari almarhum Ni Ranten, sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Perseroan Terbatas (PT) LA TAVERNA BALI tersebut harus ditolak;



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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PERSEROAN TERBATAS (PT) LA TAVERNA BALI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 26 November 2015 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H.,M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Ketua Majelis,

ttd./

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,

ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.,

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.,



Panitera Pengganti,
ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum.,

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp 489.000,00</u>
J u m l a h	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803 1003