



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR : 64/PDT.G/2014/PN.Ap

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

H. DON WORTHINGTON, umur 57 tahun, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan

Selandia Baru, beralamat di 76 Park Terrace, Christchurch, New Zealand 8013, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

RUBEN LUTHER SANG, SH dan **R. AZHARI, SH, MH**,

keduanya sama-sama Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Raya Pemogan Gang Taruna No.11,

Denpasar Selatan- Bali, berdasarkan Akta Pemberian Surat

Kuasa Khusus yang dibuat tanggal 7 Agustus 2014 yang telah

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura

tertanggal 13 Nopember 2014 Nomor : 93/LEG.SK/2014/

PN.Amp; Selanjutnya Penerima Kuasa tersebut di atas

memberikan Kuasa Substitusi, baik sendiri-sendiri maupun

bersama-sama kepada : **I GEDE PUTU BIMANTARA**

PUTRA, S.H.dan I KETUT BAKUH, S.H. keduanya sama-

sama advokat yang berkantor pada BIMANTARA PUTRA Law

Office di Jalan Nenas No.44x, Amlapura - Karangasem

berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus yang dibuat tanggal

12 Januari 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Amlapura tertanggal 14 Januari 2015 Nomor

: 11/LEG.SK/2015/PN.Amp.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : -----**PENGUGAT**-----;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M e l a w a n

- 1 **ESTI YULIANI**, umur 46 tahun, jenis kelamin perempuan, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Duyung Gang I no.9, Semawang, Sanur, Denpasar, Bali. ;

Dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada **I PUTU**

SUPARJA, S.H, MADE SUGANDA, S.H. kesemuanya

Advokat yang beralamat Kantor di KANTOR HUKUM

“PARISUDHA” di Jln. Jaya Pangus No.88x, Peguyangan

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Januari 2015 yang

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura

tertanggal 14 Januari 2015 dengan Nomor : 13/REG.SK/2015/

PN.Amp , Selanjutnya disebut sebagai : -----

TERGUGAT I ;-----

- 2 **PT. KANTOR KITA**, beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 379 Sanur, Denpasar, Bali. Selanjutnya disebut sebagai : -----**TERGUGAT II ;**

- 3 **PT. PANORAMA DUA (I GUSTI AGUNG GEDE KENCANA PUTRA)**, beralamat di Banjar Bantas Kaja, Desa Sibang Gede, Kecamatan Abian Semal, Kabupaten Badung ;

dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : **I PUTU**

SUPARJA, S.H, MADE SUGANDA, S.H. kesemuanya

Advokat yang beralamat Kantor di KANTOR HUKUM

“PARISUDHA” di Jln. Jaya Pangus No.88x, Peguyangan

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Januari 2015 yang

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura

tertanggal 14 Januari 2015 dengan Nomor : 13/REG.SK/2015/

PN.Amp dan Nomor : 14/REG.SK /2015/ PN.Amp,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai : -----

TERGUGAT III;-----

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah memperhatikan semua alat bukti diajukan di persidangan ;

Telah memperhatikan semua peristiwa yang terjadi dipersidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 14 Nopember 2014 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 13 Nopember 2014 dibawah Register Nomor : 64/ Pdt.G / 2014 / PN.Amp telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Agustus 2010 Nomor: 422/Pdt.G/2009/PN.Dps. jo. putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 2 Pebruari 2011 Nomor: 143/PDT/2010/PT.DPS jo. putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 September 2012 Nomor: 733 K/PDT/2012 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan sisa uang sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada Penggugat ;
- 2 Bahwa dalam proses persidangan a quo Pengadilan Negeri Denpasar menetapkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 422/BA.CB/Pdt.G/2009/PN.Dps tanggal 5 Pebruari 2010 terhadap barang-barang milik Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:
 - a Tanah seluas 1.188 m2 berdasarkan SHM Nomor 372 / Desa Rendang, atas nama Esti Yuliani;
 - b Tanah seluas 1.450 m2 berdasarkan SHM Nomor 373 / Desa Rendang, atas nama Esti Yuliani;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c Tanah seluas 2.230 m2 berdasarkan SHM Nomor 900 / Desa Rendang, atas nama
Esti Yuliani;
- d Tanah seluas 3.259 m2 berdasarkan SHM Nomor 940 / Desa Rendang, atas nama
Esti Yuliani;
- e Tanah seluas 2.600 m2 berdasarkan SHM Nomor 941 / Desa Rendang, atas nama
Esti Yuliani;
- f Tanah seluas 6.750 m2 berdasarkan SHM Nomor 955 / Desa Rendang, atas nama
Esti Yuliani;
- g Tanah seluas 4.250 m2 berdasarkan SHM Nomor 956 / Desa Rendang, atas nama
Esti Yuliani;
- h Tanah seluas 1.550 m2 berdasarkan SHM Nomor 238 / Desa Padangbai, atas
nama Esti Yuliani;
- i Tanah seluas 460 m2 berdasarkan SHM Nomor 415 / Desa Padangbai, atas nama
Esti Yuliani;

Bahwa untuk selanjutnya dalam surat gugatan ini, 7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana disebut dalam huruf 'a', 'b', 'c', 'd', 'e', 'f' dan 'g' diatas secara bersama-sama disebut sebagai **"Tanah Rendang"** ;

Bahwa untuk selanjutnya dalam surat gugatan ini, 2 (dua) bidang tanah sebagaimana disebut dalam huruf 'h' dan 'i' diatas secara bersama-sama disebut sebagai **"Tanah Padangbai"** ;

- 3 Bahwa setelah melalui prosedur hukum yang berlaku dan melewati batas waktu yang ditentukan ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan isi putusan untuk mengembalikan sisa uang sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada Penggugat ;
- 4 Bahwa atas permohonan eksekusi Penggugat melalui Pengadilan Negeri Denpasar maka Pengadilan Negeri Amlapura dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja telah melakukan lelang terhadap Tanah

Rendang ;

- 5 Bahwa hasil lelang atas Tanah Rendang yang diterima Penggugat adalah sejumlah Rp 3.403.306.500,- (tiga milyar empat ratus tiga juta tiga ratus enam ribu lima ratus rupiah) ;
- 6 Bahwa penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik terhadap Tanah Padangbai adalah dengan Nilai Pasar sebesar Rp 4.020.000.000,- (empat milyar dua puluh juta rupiah) ;
- 7 Bahwa berdasarkan hasil lelang yang telah diterima Penggugat dan penilaian terhadap barang milik Tergugat I yang telah dibebani sita jaminan adalah sejumlah Rp 7.423.306.500,- (tujuh milyar empat ratus dua puluh tiga juta tiga ratus enam ribu lima ratus rupiah) ;
- 8 Bahwa berdasarkan putusan pengadilan dan nilai barang-barang Tergugat I dan Tergugat II yang telah disita maka Penggugat masih memiliki hak tagih terhadap Tergugat I dan II sebesar Rp 17.576.693.500,- (tujuh belas milyar lima ratus tujuh puluh enam juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ;
- 9 Bahwa Tergugat I memiliki harta kekayaan lain berupa Hak Sewa atas 2 bidang tanah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 10 dengan objek tanah SHM No. 240/Desa Padangbai seluas 1.150 M2 selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 dan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 11 dengan objek tanah seluas 1.350 M2 sebagaimana ternyata dalam STTS Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 nomor: 51.07.030.042.000.0147.7, tertulis atas nama I WAYAN LANTUR terletak di Desa/Kelurahan Padang, Kecamatan Manggis,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten/Kodya Dusun Padang/Karangasem selama 32 (tiga puluh dua) tahun
terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 ;

Bahwa untuk selanjutnya dalam surat gugatan ini, 2 (dua) bidang tanah sewa
sebagaimana disebut diatas secara bersama-sama disebut sebagai '**Tanah Sewa**' ;

- 10 Bahwa diatas Tanah Padangbai dan Tanah Sewa berdiri bangunan berlantai 4
(empat) milik Tergugat I dan Tergugat II yang diatasnamakan Tergugat III pada
Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Surat Izin Bupati Karangasem Nomor: 31
Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan ;

Bahwa untuk selanjutnya dalam surat gugatan ini, bangunan yang berdiri diatas
Tanah Padangbai dan Tanah Sewa tersebut diatas disebut sebagai '**Bangunan
Hotel**' ;

- 11 Bahwa untuk memenuhi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan
uang kepada Penggugat maka Penggugat meminta pengalihan kepemilikan Tanah
Sewa dan Bangunan Hotel dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada
Penggugat ;

- 12 Bahwa Tanah Sewa dan Bangunan Hotel berada di Desa Padangbai, Kabupaten
Karangasem yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Amlapura.

- 13 Bahwa oleh karena gugatan Pengugat didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan
didasarkan pada Putusan Pengadilan yang *inkracht* maka perkara gugatan ini dapat
memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu
walaupun ada bantahan/perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij
voorraad*).

Berdasarkan seluruh uraian diatas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati
mohon agar Pengadilan Negeri Amlapura berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan hukum bahwa Penggugat masih memiliki hak tagih terhadap Tergugat I dan II sebesar Rp 17.576.693.500,- (tujuh belas milyar lima ratus tujuh puluh enam juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah);
- 3 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kepemilikan Hak Sewa atas 2 bidang tanah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 10 dengan objek tanah SHM No. 240/Desa Padangbai seluas 1.150 M2 selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 dan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 11 dengan objek tanah seluas 1.350 M2 sebagaimana ternyata dalam STTS Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 nomor: 51.07.030.042.000.0147.7, tertulis atas nama I WAYAN LANTUR terletak di Desa/Kelurahan Padang, Kecamatan Manggis, Kabupaten/Kodya Dusun Padang/Karangasem selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 serta menyerahkan kepemilikan bangunan berlantai 4 (empat) yang dibangun diatas 2 (dua) bidang tanah sewa tersebut dan diatas tanah-tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 238 / Desa Padangbai dan Sertipikat Hak Milik Nomor 415 / Desa Padangbai milik Tergugat I dan Tergugat II yang diatasnamakan Tergugat III pada Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Surat Izin Bupati Karangasem Nomor: 31 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan kepada Penggugat;
- 4 Menyatakan hukum bahwa putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/perlawanan, banding atau kasasi (*iutvoerbaar bij voorraad*).
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan/Atau : Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (

Ex aequo et bono) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir Kuasanya **R. AZHARI, SH, MH**, akan tetapi pada persidangan selanjutnya Penggugat diwakili oleh Kuasa Sstitusi bernama : **I GEDE PUTU BIMANTARA PUTRA, S.H. dan I KETUT BAKUH, S.H.**, dan untuk Tergugat I dan Tergugat III hadir kuasanya : **I PUTU SUPARJA, S.H, MADE SUGANDA, S.H**, sedangkan Tergugat II tidak datang atau tidak menyuruh orang lain untuk datang dipersidangan sebagai kuasanya walaupun ia telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 154 Hukum Acara Perdata (RBg) dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2008, Majelis Hakim telah terlebih dahulu mengusahakan agar kedua belah pihak mau berdamai dengan menunjuk **Hakim Mediator yaitu I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, S.H., M.H.** sesuai dengan surat Penetapan Nomor : 64/PDT.G/2014/PN.Amp namun upaya tersebut tidak berhasil, sebagaimana laporan Hakim Mediator tertanggal 1 April 2015 sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perubahan ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 6 April 2015 yang isinya sebagai berikut :

Jawaban TERGUGAT I

- 1 Bahwa memang benar telah terdapat putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Agustus 2010 Nomor : 422/Pdt.G/2009/PN.Dps.Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 2 Pebruari 2011 Nomor : 143/PDT/2010/PT.Dps jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 September 2012 Nomor: 733.K/PDT/2012 yang telah memiliki hukum tetap, tetapi khusus obyek Padangbai hanya menggugat masalah hak milik Tergugat, SHM.Nomor 23 8/Desa Padangbai luas 1.550 dan SHM Nomor : 415/Desa Padangbai, Luas : 460 m2 yang keduanya atas nama Tergugat sendiri ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa diatas tanah Padangbai memang benar berdiri bangunan lantai 4 (empat) yang bagunannya menjadi satu dengan tanah-tanah milik Tergugat I dan tanah sewa yang disewa oleh Tergugat I, dimana atas tanah-tanah milik telah terdapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sedang hak sewa tersebut secara yuridis sekarang ini tidak lagi dalam pengelolaan Tergugat I ;
- 3 Bahwa Tergugat I selama ini tidak ada menerima surat Eksekusi, baik terhadap tanah Rendang maupun tanah milik Padangbai, padahal tanah-tanah tersebut telah dijaminkan hutang pada pihak lain, yang ternyata dalam putusan terdahulu Tergugat I maupun pihak yang menguasai tanah telah dikalahkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar ;
- 4 Bahwa untuk tanah Padangbai walaupun berdasarkan putusan Pengadilan, Permohonan Eksekusi maupun pelelangan oleh Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), oleh karena terkait dengan Pelaksanaan kewajiban Tergugat I, maka sudah sepatutnya secara hukum Tergugat I diberitahukan tentang adanya pelelangan, serta diberikan hak untuk mencari peserta lelang sehingga didapat harga yang wajar dan tertinggi;
- 5 Bahwa dalil-dalil selain dan selebihnya yang tidak perlu Tergugat I menanggapi ,kecuali Tergugat I menolak ;

Jawaban TERGUGAT III (I GUSTI AGUNG GEDE KENCANA PUTRA)

- 1 Bahwa memang benar Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama :PT. Panorama Dua (I Gst.Ag.Gd. Kencana Putra), ijin tersebut diurus pada tahun 2008 saat I Gusti Agung Gede Kencana Putra bekerja dan dimasukkan Direktur PT. Panorama Dua ;
- 2 Bahwa Tergugat III (I Gusti Agung Gede Kencana Putra) memang benar saat pembangunan adalah hanya mengurus ijin-ijin ,Serta berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa tanggal 18 Pebruari 2008 dari Tergugat I, dimana I Gusti Agung Gede Kencana Putra diberikan kuasa mengurus dan mengatasnamakan ijin-ijin yang diperlukan yang bertindak juga atas nama jabatan sebagai Direktur PT. Panorama Dua ;

- 3 Bahwa saat Tergugat III (I Gusti Agung Kencana Putra) menjadi Direktur P.T.Panorama Dua, maka tergugat III (I Gusti Kencana Putra) hanya mengurus ijin-ijin ,dan memang benar ijin-ijin masuk atas nama I Gusti Agung Gede Kencana Putra, tetapi hak milik atas tanah maupun hak sewa atas tanah saat itu adalah masuk atas nama Tergugat I , serta management dan keuangan dilaksanakan oleh Tergugat I ;
- 4 Bahwa sekarang ini Tergugat III (I Gusti Agung Gede Kencana Putra) tidak lagi bekerja dengan Tergugat I, serta sekarang ini Tergugat III (I Gusti Agung Gede Kencana Putra) tidak juga berstatus sebagai Direktur PT.Panorama Dua ;
- 5 Bahwa Tergugat III (I Gusti Agung Kencana Putra) sekarang ini tidak mengetahui secara jelas apakah PT. Panorama Dua masih ada atau tidak, serta tidak mengetahui secara jelas siapa yang menjadi Direkturnya ;
- 6 Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak perlu ditanggapi, kecuali menyerahkan pertimbangannya pada Pengadilan Negeri Amlapura, cq Majelis Hakim Pimpinan Sidang ;

Bahwa Berdasarkan uraian pada jawaban di atas ,maka Tergugat I dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang Pengadilan Negeri Gianyar, dapat memeriksa dan mempertimbangkan secara adil berdasarkan hukum yang berlaku ,serta selanjutnya mohon dapat memberikan Putusan yang amarnya berbunyi :

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ,atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul

dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon **PUTUSAN YANG ADIL** ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Kuasa Penggugat tidak mengajukan Replik ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Penggugat dalam surat Gugatannya, maka kepada Penggugat diberikan kesempatan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa dalam mempertahankan dalil gugatannya dipersidangan, Kuasa Penggugat tidak menghadirkan saksi, akan tetapi telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dari I Gede Ngurah Arya Winaya,SH.M.H. tertanggal 20 Agustus 2010 Nomor : 422 / Pdt.G / 2009 / PN.Dps. sesuai dengan Salinan Putusan dan bermeterai cukup, selanjut diberi tanda **P-1** ;
- 2 Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dari I Gede Ngurah Arya Winaya, S.H.,M.H., tertanggal 17 Juni 2013 Nomor:143/PDT/2010/PT.Dps. sesuai dengan Salinan Putusan dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-2** ;
- 3 Foto copy Putusan dari I KETUT SULENDRA,SH tertanggal 18 Agustus 2014 Nomor: 773.K/Pdt/2012 sesuai dengan Foto Copy Salinan dan bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-3** ;
- 4 Foto copy Berita Acara serah terima uang Eksekusi Lelang melalui Rekening tanggal 30 Oktober 2014 Nomor: 422/Pdt.G/2009/PN.Dps. aslinya sesuai dengan aslinya bermeterai cukup, selanjutnya diberi i tanda **P-4** ;
- 5 Foto copy Berita Acara serah terima uang Eksekusi Lelang melalui Rekening dari I WAYAN PAGEH,SH.MH tanggal 30 Oktober 2014 Nomor: 422/Pdt.G/2009/ PN.Dps. sesuai dengan aslinya bermeterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-5** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Foto copy Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan an. Esti Yuliani dari Budi, Edy Saptono & Rekan tanggal 21 Nopember 2014 Nomor: 2006/JIB-BEST/L-PA/DPS/XI/2014 sesuai dengan aslinya bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-6** ;
- 7 Foto copy Sertipikat an. Esti Yuliani dari I Made Sandiartha,SH tanggal 31 Oktober 2007 Nomor: 319510, selanjutnya diberi tanda **P-7** ;
- 8 Foto copy Sertipikat an. I Nengah Taman dari Esti Yuliani tanggal 31 Oktober 2007 Nomor: 493867, selanjutnya diberi tanda **P-8** ;
- 9 Foto copy perjanjian sewa menyewa dari Notaris Elisabeth Sri Widiasih,SH. tanggal 14 Agustus 2007 , selanjutnya diberi tanda **P-9** ;
- 10 Foto copy Sertipikat an. I Wayan Lantur dari Mat Toha,SH tanggal 14 Desember 2001 Nomor: 493866 , selanjutnya diberi tanda **P-10** ;
- 11 Foto copy perjanjian sewa menyewa dari Notaris Elisabeth Sri Widiasih,SH. tanggal 14 Agustus 2007 Nomor: C-1843.HT.03.01-Th.1999, selanjutnya diberi tanda **P-11** ;
- 12 Foto copy Surat Izin Mendirikan Bangunan Bupati Karangasem dari I Wayan Arnawa,M.Si tanggal 15 April 2008 Nomor:31/ Tahun 2008, selanjutnya diberi tanda **P-12** ;

Menimbang bahwa terhadap fotocopy bukti-bukti surat Penggugat P-1 sampai dengan P-6, telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat Penggugat P-7 sampai dengan P-12 telah dibubuhi materai cukup, telah dicocokkan ternyata foto copy dari foto copy tanpa asli ;

Menimbang, bahwa persidangan perkara aquo Majelis telah memberikan kesempatan yang sama kepada **TERGUGAT I dan TERGUGAT III** untuk mempertahankan dalil jawabannya, namun **TERGUGAT I dan TERGUGAT III** dipersidangan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo obyek sengketa berupa tanah, maka sesuai SEMA No.7 Tahun 2001 untuk memperjelas keadaan dan keberadaan obyek tersebut perlu dilakukan pemeriksaan Setempat, oleh karenanya Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 April 2015 yang hasil selengkapannya termuat dalam berita acara perkara ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan Kesimpulan, akan tetapi kedua belah pihak sama-sama mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala peristiwa yang terjadi selama dipersidangan yang secara lengkap dan terperinci termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persidangan, sepanjang ada relevansinya dianggap telah masuk dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai Wanprestasi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari seksama gugatan Penggugat pada pokoknya adalah :

- 1 Apakah Penggugat masih memiliki hak tagih terhadap Tergugat I dan II sebesar Rp 17.576.693.500,- (tujuh belas milyar lima ratus tujuh puluh enam juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ?
- 2 Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mempunyai kepemilikan hak sewa Hak Sewa atas 2 bidang tanah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 10 dengan objek tanah SHM No. 240/Desa Padangbai seluas 1.150 M2 selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 dan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Agustus 2007 No. 11 dengan objek tanah seluas 1.350 M2 sebagaimana ternyata dalam STTS Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 nomor: 51.07.030.042.000.0147.7, tertulis atas nama I WAYAN LANTUR terletak di Desa/Kelurahan Padang, Kecamatan Manggis, Kabupaten/Kodya Dusun Padang/Karangasem selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039, yang disebut Tanah sewa serta menyerahkan kepemilikan bangunan berlantai 4 (empat) yang dibangun diatas 2 bidang tanah sewa tersebut dan diatas tanah-tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 238 / Desa Padangbai dan Sertipikat Hak Milik Nomor 415 / Desa Padangbai milik Tergugat I dan Tergugat II yang diatasnamakan Tergugat III pada Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Surat Izin Bupati Karangasem Nomor: 31 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan kepada Penggugat ?

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-12 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-7 sampai dengan P-12, meskipun tidak ditunjukkan aslinya, oleh karena keberadaan dan kebenaran isi surat tersebut diakui dan tidak dibantah oleh Para Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut dapat diterima dan mempunyai nilai dalam proses pembuktian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban untuk mengembalikan sisa uang sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada Penggugat yang merupakan uang sisa dari uang yang telah diterima oleh Tergugat I juga sebagai Direktur PT.Kantor Kita (Tergugat II) sebesar Rp 41.000.000.000 (Empat puluh satu milyar rupiah) untuk keperluan membeli dan menyewa tanah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah melalui prosedur hukum yang berlaku dan melewati batas waktu yang ditentukan ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan isi putusan (P-1,P-2,P-3) untuk mengembalikan sisa uang sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada Penggugat, oleh karena itu Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan eksekusi terhadap Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor : 442/BA.CB/Pdt.G/2009/PN.Dps tanggal tertanggal 5 Pebrauri 2010 melalui Pengadilan Negeri Denpasar, maka Pengadilan Negeri Amlapura dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja telah melakukan lelang terhadap Tanah Rendang, dimana hasil lelang atas Tanah Rendang yang diterima Penggugat adalah sejumlah Rp 3.403.306.500,- (tiga milyar empat ratus tiga juta tiga ratus enam ribu lima ratus rupiah) sebagaimana tertuang pada bukti P-4 dan P-5, sedangkan terhadap Tanah Padangbai, belum dilakukan proses lelang namun telah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik dengan Nilai Pasar (bukti P-6) berdasarkan bukti P-7 dan P-8 sebesar Rp 4.020.000.000,- (empat milyar dua puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta tersebut menunjukkan bahwa jumlah keseluruhan hasil lelang yang telah diterima Penggugat dan penilaian terhadap barang milik Tergugat I yang telah dibebani sita jaminan hanya sejumlah Rp 7.423.306.500,- (tujuh milyar empat ratus dua puluh tiga juta tiga ratus enam ribu lima ratus rupiah), oleh karena itu berdasarkan putusan pengadilan (bukti P-1,P-2 dan P-3), terhadap Tergugat I dan Tergugat II masih mempunyai kewajiban untuk mengembalikan uang sebesar Rp 17.576.693.500,- (tujuh belas milyar lima ratus tujuh puluh enam juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) dari jumlah uang sisa yang harus dikembalikan sebesar Rp Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat masih memiliki hak tagih terhadap Tergugat I dan II sebesar Rp 17.576.693.500,- (tujuh belas milyar lima ratus tujuh puluh enam juta enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah), dengan demikian **petitum point 2 dapat**

dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan **bukti P-9** berupa perjanjian sewa menyewa dari Notaris Elisabeth Sri Widiasih,SH. tanggal 14 Agustus 2007 menunjukkan bahwa telah terjadi perjanjian Sewa Menyewa di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 10 dengan objek tanah SHM No. 240/Desa Padangbai seluas 1.150 M2 (**bukti P-10**) selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 antara I WAYAN LANTUR selaku pihak kesatu/pemilik tanah dan ESTI YULIANI (**Tergugat I**) selaku pihak kedua/Penyewa, sedangkan berdasarkan bukti **P-11**,perjanjian pengikatan sewa menyewa dari Notaris Elisabeth Sri Widiasih,SH. tanggal 14 Agustus 2007 Nomor: C-1843.HT.03.01-Th.1999 telah terjadi perjanjian sewa menyewa Menyewa di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 11 dengan objek tanah seluas 1.350 M2 sebagaimana ternyata dalam STTS Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 nomor: 51.07.030.042.000.0147.7 tertulis atas nama I WAYAN LANTUR terletak di Desa / Kelurahan Padang, Kecamatan Manggis, Kabupaten / Kodya Dusun Padang/ Karangasem selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 antara I WAYAN LANTUR sebagai pihak kesatu /Pemilik tanah dan ESTI YULIANI (**Tergugat I**) selaku Penyewa. Selanjutnya terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagai obyek sewa menyewa tersebut secara bersama-sama disebut sebagai “**Tanah Sewa**” ;

Menimbang, bahwa diatas **Tanah Padangbai** dan **Tanah Sewa** berdiri bangunan berlantai 4 (empat) milik Tergugat I dan Tergugat II yang diatasnamakan Tergugat III pada Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Surat Izin Bupati Karangasem Nomor: 31 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan (**bukti P-12**). Selanjutnya bangunan yang berdiri diatas **Tanah Padangbai** dan **Tanah Sewa** disebut “Bangunan Hotel “ ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, P-10, P-11, P-12 yang telah diuraikan diatas yang diperkuat hasil pemeriksaan setempat (PS) tanggal 24 April 2015, dapat dibuktikan bahwa TERGUGAT I juga selaku Direktur PT.KANTOR KITA (Tergugat II) masih mempunyai harta kekayaan lain berupa Hak Sewa terhadap 2 (dua) bidang tanah yang disebut sebagai “tanah sewa” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dari Notaris Elisabeth Sri Widiasih, S.H. Tanggal 14 Agustus 2007 pasal 10, diuraikan bahwa selama berlangsungnya persewaan ini pihak Kedua /ESTI YULIANI (Nota bene dalam perkara aquo sebagai Tergugat I) diperbolehkan untuk mengoper hak-hak sewanya menurut akta ini, baik seluruhnya maupun sebagian kepada pihak lain mana pun dengan mengingat ketentuan dalam perjanjian ini, oleh karenanya berdasar pasal 1338 KUHPerdara, dengan itikad baik Tergugat I dan Tergugat II harus memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan uang kepada Penggugat, maka cukup beralasan hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Hak Sewa yang dimilikinya atas 2 (dua) bidang “tanah sewa” kepada Penggugat , dengan demikian **petitum point 3 Penggugat beralasan untuk dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa diatas tanah Padangbai dan tanah sewa telah berdiri bangunan Hotel berlantai 4 (empat) milik Tergugat I dan Tergugat II yang diatas namakan I GUSTI AGUNG GEDE KENCANA PUTRA selaku Direktur PT.PANORMA DUA pada Ijin Mendirikan Bangunan berdasarkan Surat Ijin Bupati Karangasem No.31 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 15 April 2008 (bukti P-12), oleh karena Pengalihan kepemilikan Hak sewa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dikabulkan, maka segala akibat hukum yang timbul dari pengalihan hak sewa tersebut haruslah dibebankan kepada Tergugat I yang telah memberikan Kuasa untuk mengurus dan mengatasmakan ijin-ijin yang diperlukan yang bertindak juga atas nama jabatan sebagai Direktur PT .PANORAMA DUA berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 18 Pebruari 2008 dalam mendirikan bangunan hotel tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap **petitum point 4** gugatan Penggugat, agar Majelis Hakim menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu /serta merta walaupun ada bantahan/perlawanan, banding atau kasasi (*iutvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa salah satu syarat untuk dapat dilaksanakan suatu putusan secara serta merta sebagaimana diatur dalam SEMA No. 03 Tahun 2000 jo SEMA No.04 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil adalah “*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*”;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam tuntutan terhadap putusan serta merta Penggugat tidak memberikan jaminan kebendaan apapun sebagaimana disyaratkan oleh SEMA *a quo* maka permintaan Penggugat untuk pelaksanaan putusan serta merta tidak beralasan hukum dan cukup beralasan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, **Tergugat I dan Tergugat III di depan persidangan sama sekali tidak mengajukan alat bukti**, sehingga Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat III tidak didukung dengan alat bukti, untuk itu patutlah apabila **dalil-dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat III tersebut dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut**;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan posisi Para Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah, oleh karenanya Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1338 KUH Perdata jo pasal 5 Ayat (1) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ;



MENGADILI

- 1 Mengabulkan gugatan **Penggugat untuk sebagian** ;
- 2 Menyatakan hukum bahwa Penggugat masih memiliki hak tagih terhadap Tergugat I dan II sebesar Rp 17.576.693.500,- (tujuh belas milyar lima ratus tujuh puluh enam juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah);-
- 3 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kepemilikan Hak Sewa atas 2 bidang tanah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 10 dengan objek tanah SHM No. 240/Desa Padangbai seluas 1.150 M2 selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 dan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH sesuai Akta tanggal 14 Agustus 2007 No. 11 dengan objek tanah seluas 1.350 M2 sebagaimana ternyata dalam STTS Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 nomor: 51.07.030.042.000.0147.7, tertulis atas nama I WAYAN LANTUR terletak di Desa/Kelurahan Padang, Kecamatan Manggis, Kabupaten/Kodya Dusun Padang/Karangasem selama 32 (tiga puluh dua) tahun terhitung mulai 14-08-2007 hingga berakhir tanggal 14-08-2039 serta menyerahkan kepemilikan bangunan berlantai 4 (empat) yang dibangun diatas 2 (dua) bidang tanah sewa tersebut dan diatas tanah-tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 238 / Desa Padangbai dan Sertipikat Hak Milik Nomor 415 / Desa Padangbai milik Tergugat I dan Tergugat II yang diatasnamakan Tergugat III pada Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Surat Izin Bupati Karangasem Nomor: 31 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan kepada Penggugat ;
- 4 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp 1.776.000,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, pada hari **Kamis**, tanggal **21 Mei 2015**, oleh kami, **SRI MURNIATI, SH., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SRI HANANTA, S.H.**, dan **A.A.NGR. BUDHI DHARMAWAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amlapura Nomor. 64/Mjl/2014/PN.Amp tertanggal 23 Maret 2015, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **25 Mei 2015** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **I WAYAN SUPARTHA DERITA YASA**, Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

SRI HANANTA, S.H.

SRI MURNIATI, S.H.M.Hum.

ttd

A.A. NGR. BUDHI DHARMAWAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

I WAYAN SUPARTHA DERITA YASA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

Biaya PNBP : Rp. 30.000,-

Biaya ATK : Rp. 50.000,-

Biaya Panggilan : Rp. 1.370.000,-

Biaya P.S : Rp. 315.000,-

Biaya meterai : Rp. 6.000,-

Redaksi : Rp. 5.000,-

J u m l a h : Rp. 1.776.000,-

(satu juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)