



**PUTUSAN**

Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MADE SULANDRI** : Perempuan, tanggal lahir 31 Desember 1958, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia (WNI), Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan. Nuansa Kori XVIII No. 04, Kelurahan Ubung Kaja, Kecamatan. Denpasar Utara, Kota.Denpasar, NIK. 51710471125580189, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : SATRIO PURWOKO, S.H., sebagai Advokad yang berkantor pada Kantor Hukum SATRIO & Rekan yang beralamat di Jalan. Tibung Sari, Gang. Perintis No. 05, Banjar. Kwanji, Desa. Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Denpasar dibawah Register No. 250/Daf/2020 tanggal 27 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT ;

M e l a w a n :

**PT. MITRASURYA CEMERLANG**, yang beralamat dan berkantor di Perumahan Puri Gading B.1 No. 19-21, Jimbaran Bali, Telp. 0361. 702562, Fax. 702560, Jalan. Raya Uluwatu, Jimbaran Bali selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dan berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi para pihak ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 29 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar

*Halaman 1 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 29 Januari 2020 dibawah Register Nomor: 104/Pdt.G/2020/PN Dps telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah isteri sah dari I REMPIJUG ( Almarhum ) sebagai Ahli Waris yang sah pemilik atas sebidang tanah atas Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, kabupaten. Badung, Provinsi. Bali. Dengan tanda-tanda batas berupa patok beton yang ditunjukkan oleh I REMPIJUG ( Almarhum ), dengan disaksikan oleh I WAYAN RUDIN, Kelian Dinas Banjar. Kauh. Selanjutnya disebut Objek Jual Beli Tanah.
2. Bahwa Penggugat sekitar bulan Juni tahun 1998 dengan Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), yang diwakili oleh Bapak. Candra Wijaya sebagai pimpinan proyek Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ) secara lisan dan kekeluargaan sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Provinsi. Bali, atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ).
3. Bahwa harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), adalah sebesar Rp. 490.000.000; ( empat ratus sembilan puluh juta rupiah ), dan pihak Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), juga sepakat untuk membayar biaya pengurusan dokumen-dokumen kelengkapan objek jual beli tersebut, membayar pajak penjualan, serta semua biaya pengurusan di kantor Notaris untuk transaksi jual beli tanah tersebut diatas.
4. Bahwa Penggugat pada saat itu baru menerima pembayaran sebesar Rp. 45.000.000; ( empat puluh lima juta rupiah ), secara tunai dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), dan sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, Penggugat belum menerima kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), sebesar Rp. 445.000.000; ( empat ratus empat puluh lima juta rupiah ).

Halaman 2 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat dan Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ),, untuk menjamin kepastian hukum transaksi jual beli tanah tersebut diatas, sepakat untuk menitipkan Sertifikat asli di kantor Notaris I Wayan Sugita, yang beralamat di Jalan. Patimura no. 63, Dangin Puri Kangin, Kecamatan. Denpasar Utara, Kota. Denpasar, Provinsi. Bali.
6. Bahwa Penggugat dengan itikad baik dari tahun 1998 sampai tahun 2020 ini tetap melaksanakan kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan ( PBB ) terhadap objek jual beli tersebut.
7. Bahwa Penggugat pada tahun 2010 dengan itikad baik dan kekeluargaan telah menghubungi via telpon dan mendatangi kediaman Bapak. Candra Wijaya untuk menyelesaikan transaksi jual beli tanah tersebut, setelah bertemu dengan bapak. Candra Wijaya mengatakan sudah tidak bekerja lagi di kantor Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ),, dari tahun 2009, oleh Bapak. Candra Wijaya Penggugat disarankan untuk mendatangi kantor Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ),, yang beralamat dan berkantor di Perumahan Puri Gading, B.1 No.19-21, Jimbaran Bali, Telp. 0361. 702562, Fax. 0361. 702560. Jalan. Raya Uluwatu, Jimbaran Bali.
8. Bahwa mengingat rentang waktu yang cukup panjang, Penggugat dengan itikad baik dan kekeluargaan pada tanggal 16 September 2019 telah mendatangi kantor Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ),, dan bertemu dengan Bapak. Koesmara Wangsa Djaya yang menjabat sebagai Pimpinan Cabang PT. MITRASURYA CEMERLANG yang beralamat dan berkantor di Perumahan Puri Gading, B.1 No. 19-21, Jimbaran Bali, Telp. 0361. 702562, Fax. 0361. 702560, Jalan. Raya Uluwatu, Jimbaran Bali, untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut diatas.
9. Bahwa dari pertemuan itu, Penggugat dijanjikan oleh Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLAN ) ,, yang diwakili oleh Bapak. Koesmara Wangsa Djaya sebagai pimpinan cabang Bali, meminta waktu 3 ( tiga ) minggu untuk mencari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah tersebut diatas.

*Halaman 3 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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



10. Bahwa Penggugat pada tanggal 3 Oktober 2019 melalui media WhatAPP menghubungi Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), yang diwakili Bapak. Koesmara Wangsa Djaya, mengatakan masih perlu waktu untuk mencari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut diatas.
11. Bahwa Penggugat pada tanggal 10 Oktober 2019 melalui media WhatAPP menghubungi Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), yang diwakili Bapak. Koesmara Wangsa Djaya, mengatakan bahwa seluruh dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut sudah dikirim ke kantor pusat Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), di Jakarta dan Direktur Utamanya Bapak. Ali Kusno Fusin sedang berada di Luar Negeri sampai akhir bulan November 2019, dan Bapak. Koesmara Wangsa Djaya berjanji untuk menghubungi kantor Notaris I Wayan Sugita, namun sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, tidak ada tanggapan dan itikad yang baik dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut diatas.
12. Bahwa Penggugat pada tanggal 3 Desember 2019, dengan itikad baik dan kekeluargaan mengirimkan surat pemberitahuan secara tertulis kepada Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), namun tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut diatas.
13. Bahwa Penggugat pada tanggal 10 Desember 2019, dengan itikad baik dan kekeluargaan mengirimkan surat pemberitahuan secara tertulis kepada Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), namun tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah diatas.
14. Bahwa Penggugat pada tanggal 17 Desember 2019, dengan itikad baik dan kekeluargaan mengirimkan surat pemberitahuan secara tertulis kepada Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), namun tidak ada

*Halaman 4 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggapan dan itikad baik dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah diatas.

15. Bahwa Penggugat dengan itikad baik bersedia untuk mengembalikan uang yang pernah diterima dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ) sebesar Rp. 45.000.000; ( empat puluh lima juta rupiah ), beserta bunganya menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku.
16. Bahwa mengingat rentang waktu transaksi jual beli tanah tersebut sudah cukup lama, Penggugat meminta kepada Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk menyesuaikan harga yang baru untuk transaksi jual beli tanah tersebut sesuai nilai jual objek pajak ( NJOP ) yang berlaku saat ini.
17. Bahwa berdasarkan *Pasal 1517* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( KUHPer ), jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan *Pasal 1266* dan *1267* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( KUHPer ).
18. Bahwa Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan kepada Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), agar permasalahan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah ini dapat di selesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar tidak ada itikad baik dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk menyelesaikan permasalahan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut.
19. Bahwa oleh karena Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut, sehingga merugikan hak dari Penggugat maka sudah sepatutnya Penggugat mohon kehadiran Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan megadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan dan memerintahkan Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk membatalkan transaksi jual beli tanah tersebut diatas.
20. Bahwa mengingat pula gugatan Penggugat adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh bukti-bukti yang otentik, yang tidak dapat

*Halaman 5 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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





disangkal lagi kebenarannya, kiranya tidak berlebihan jika Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan pula menjatuhkan putusan agar perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu ( uitvoerbaar bij voorad ) walaupun Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali karena putusan ini telah memenuhi syarat hukum yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk pembatalan transaksi jual beli tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali., atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ) dengan tanda-tanda batas berupa Patok Beton yang ditunjukkan oleh I REMPIJUG ( Almarhum ), dengan disaksikan oleh I Wayan Rudin Kelian Dinas Banjar. Kauh.
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali., atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ) dengan tanda-tanda batas berupa Patok Beton yang ditunjukkan oleh I REMPIJUG ( Almarhum ), dengan disaksikan oleh I Wayan Rudin Kelian Dinas Banjar Kauh.
3. Menghukum Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau :

Apabila Majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya ( EX AQUO ET BONO ).

*Halaman 6 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatan oleh Penggugat tersebut menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir Kuasanya, SATRIO PURWOKO, S.H., sebagaimana tersebut diatas, untuk Tergugat hadir Kuasanya MANGASI SIMANGUNSONG, SH dan MESITES YEREMIA SIMANGUNSONG, SH Advokat /Konsultan Hukum pada " Law Office Mangasi Simangunsong & Partner" yang beralamat di Jl. Pulau Singkep No. 90 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2020 sebagaimana yang telah terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1657/Daf/2020 tanggal 15 Juli 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah hadir dipersidangan maka berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi, Majelis Hakim telah menjelaskan mengenai prosedur dan tata cara mediasi kepada para pihak, oleh karenanya Para pihak selanjutnya telah sepakat menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator guna memfasilitasi agar perkara ini dapat diselesaikan secara damai;

Menimbang, bahwa atas kesepakatan Para pihak selanjutnya Majelis hakim telah menunjuk sdr. Gede Putra Astawa, S.H., M.H. Hakim Pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Hakim Mediator sesuai dengan Surat Penetapan Penunjukan Nomor: 104/Pen.Pdt.G/2020/PN Dps., tanggal 15 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan tertulis Hakim Mediator tanggal 4 Agustus 2020 yang mana pada intinya Mediator melaporkan kepada Majelis hakim bahwa proses Mediasi yang telah dilaksanakan tidak menemukan kata sepakat atau dengan kata lain bahwa Mediasi gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh penggugat yang isinya oleh Penggugat tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 21 Oktober 2020 yang bunyinya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

*Halaman 7 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. *Premtoire Exceptie*

Bahwa Eksepsi Premtoir adalah eksepsi yang bersifat menyudahi.

Bahwa pada tanggal 15 Oktober 1998, Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), pada tanggal 30 Nopember 1998 Tergugat telah melakukan pelunasan sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), tanggal 30 Nopember 1998 terhadap pembelian sebidang tanah, luas 4.900 m2 atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan

## 2. *Exceptie Obscure Libelli* / Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 telah menyatakan bahwa penggugat adalah sebagai istri sah dan ahli waris dari I Rempijug /almarhum tanpa menguraikan secara jelas dan rinci mengenai silsilah keluarganya seperti apa. Gugatan yang seperti ini adalah gugatan yang dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur.

## 3. Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas.
2. Bahwa benar pada tahun 1998 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, sebagaimana dalam posita angka 2 gugatan.
3. Bahwa tidak benar transaksi jual-beli sebidang tanah tersebut sebesar Rp. 490.000.000,- ( empat ratus sembilan puluh juta rupiah ) dan Penggugat baru menerima sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah ),sebagaimana posita angka 3 dan angka 4 dalam gugatan. Yang benar adalah transaksi jual-beli tanah tersebut adalah sebesar Rp. 168.837.500,-

*Halaman 8 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ).

4. Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran atas transaksi jual-beli tanah tersebut sebanyak 2 ( dua kali ) kepada Penggugat dan telah lunas.
5. Bahwa pembayaran pertama telah dilakukan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 15 Oktober 1998 sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dengan menggunakan alat pembayaran yaitu 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Umum Servitia Cabang Denpasar, Nomor. BG C369184, tertanggal 15 Oktober 1998.
6. Bahwa pembayaran ke dua pada tanggal 30 Nopember 1998 sekaligus sebagai pelumasan atas transaksi jual-beli tanah dalam perkara aquo telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dengan menggunakan alat pembayaran yaitu 1 (satu) lembar Cek Bank Umum Servitia Cabang Denpasar, Nomor. CK 744184, tertanggal 30 Nopember 1998.
7. Bahwa oleh karena tanah tersebut telah dilakukan pelunasan, maka Tergugat meratakan tanah tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanah Tergugat dan telah berlangsung selama 22 tahun sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2020 dan tidak ada keberatan dari Penggugat maupun dari pihak lain.
8. Bahwa atas pelunasan tersebut, lalu Penggugat menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut, namun setelah dilakukan pengecekan atas dokumen-dokumen tanah tersebut ternyata dokumen masih belum lengkap yaitu Surat Keterangan Waris belum ada dan Tergugat sudah berupaya memberitahukan kepada Penggugat agar secepatnya menyerahkannya, namun hingga sampai sekarang sudah 22 tahun ( sejak tahun 1998 samapai dengan tahun 2020) Penggugat tidak mnyerahkan Surat Keterangan Waris tersebut kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT.
9. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan pembayaran atas tanah tersebut dan telah dibayar lunas, maka dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak mempunyai etikat baik untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran atas transaksi jual beli tanah tersebut dalah dalil yang tidak benar sama sekali.

*Halaman 9 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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



**DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konpensi dianggap dipergunakan lagi dalam rekonsensi
2. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensi sebanyak 2 ( dua ) kali yaitu pada tanggal 15 Oktober 1998 dan pada tanggal 30 Nopember 1998 sebagai pelunasan atas pembelian sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan. Maka menurut hukum pembelian sebidang tanah tersebut adalah sah.
3. Bahwa oleh karena Penggugat dalam rekonsensi telah melakukan pelunasan atas pembelian tanah tersebut di atas, lalu Penggugat dalam rekonsensi meratakan tanah tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanah Penggugat dalam rekonsensi dan penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat dalam rekonsensi telah berlangsung selama 22 tahun yaitu sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2020 dan tidak ada keberatan dari Penggugat maupun dari pihak lain.
4. Bahwa dengan demikian, menurut hukum, Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum.
5. Bahwa setelah Penggugat dalam rekonsensi melakukan pelunasan atas tanah tersebut, maka Tergugat dalam rekonsensi menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut. Namun setelah dilakukan pengecekan terhadap dokumen-dokumen tanah tersebut ternyata dokumen masih belum lengkap yaitu Surat Keterangan Waris belum ada sehingga Tergugat telah berupaya agar Penggugat secepatnya menyerahkan dokumen tersebut. Namun hingga sampai sekarang sudah 22 tahun ( sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2020 ) ternyata Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensi tidak menyerahkan Surat Keterangan Waris.

*Halaman 10 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dengan demikian, maka tindakan atau perbuatan Tergugat dalam rekonpensi / Penggugat dalam konpensi yaitu tidak menyerahkan surat keterangan waris kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut adalah tindakan atau perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa oleh karena itu, maka Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi telah mengalami kerugian yaitu uang sebesar Rp. Rp. 168.837.500 jika digunakan untuk usaha dagang dengan net profit 2%/bulan, maka dalam tempo 1 tahun nilainya meningkat sebesar 24 % per tahunnya, maka uang net profit tersebut dalam waktu 22 tahun akan bertambah sebesar Rp. 891.462.000,- ( delapan ratus sembilan puluh satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah)

Selain itu, cost extra yang telah dikeluarkan seperti biaya jasa lawyer, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Sehingga total kerugian Rp. 991.462.000,- ( sembilan puluh sembilan satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah ).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat dalam rekonpensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan kiranya untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonpensi
- Menyatakan hukum Penggugat dalam rekonpensi / Tergugat dalam konpensi telah melakukan pembayaran sebanyak 2 (dua ) kali yaitu pada tanggal 15 Oktober 1998 dan pada tanggal 30 Nopember 1998

Halaman 11 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pelunasan kepada Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensi atas pembelian sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan.

- Menyatakan hukum pembelian tanah tersebut di atas oleh Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensi atas sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, adalah sah.
- Menyatakan hukum Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensi adalah pemilik atas sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan.
- Menyatakan hukum tindakan atau perbuatan Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensi yaitu tidak menyerahkan Surat Keterangan Waris kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut terhadap pembelian oleh Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensi atas sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan adalah tindakan atau perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan hukum Penggugat dalam rekonsensi /Tergugat dalam konpensi telah mengalami total kerugian sebesar Rp Rp. 991.462.000,- ( sembilan puluh sembilan satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah )
- Menghukum Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensi membayar kerugian yang dialami Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensi sebesar Rp. 991.462.000,- ( sembilan puluh sembilan satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah )

*Halaman 12 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam Kompensi untuk menyerahkan Surat Keterangan Waris kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris / PPAT untuk diproses lebih lanjut terhadap pembelian oleh Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam kompensi atas sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan.

## DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dalam kompensi / Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 4 Nopember 2020, dan atas Replik Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 11 Nopember 2020;

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

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy berupa : Surat Pernyataan Kawin, diberi tanda P-1a ;
2. Foto copy dari foto copy berupa : Surat Keterangan Kematian, diberi tanda P-1b ;
3. Foto copy dari foto copy berupa : Akta Kematian, diberi tanda P-1c ;
4. Foto copy dari aslinya berupa : KTP dan Kartu Keluarga, diberi tanda P-1d ;
5. Foto copy dari foto copy berupa : Surat Keterangan Silsilah, diberi tanda P-1e ;
6. Foto copy dari foto copy berupa : Surat Pernyataan Ahli Waris, diberi tanda P-1f ;
7. Foto copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Hak Milik, diberi tanda P-2 ;

Halaman 13 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, diberi tanda P-3 ;
9. Foto copy dari Foto copy berupa : Percakapan Whatsap, diberi tanda P-4 ;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Pertama Terutang, diberi tanda P-5;
11. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Kedua Terutang, diberi tanda P-6;
12. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Ketiga Terutang, diberi tanda P-7;
13. Foto copy dari Foto copy berupa : Laporan Kekurangan pembayaran pembelian tanah I Rampug, diberi tanda P-8 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P-1 sampai dengan P-8 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 s/d P-4 dan P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 ( dua ) orang saksi masing-masing bernama : **Candra Wijaya** dan **I Gede Ariana** saksi telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agama yang dianutnya untuk menerangkan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, kemudian kesemuanya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **CANDRA WIJAYA**, memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi adalah pimpinan proyek di PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2006;
  - Bahwa pada tahun 1998 ada proyek pada PT. MITRA SURYA CEMERLANG yaitu perihal pembebasan tanah;
  - Bahwa pihak perusahaan yang diwakili oleh pimpinan PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali membeli tanah milik I Rempijug (Alm) sesuai SHM No. 56 sesuai surat ukur No. 1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984 seluas 49000 M2 ;

*Halaman 14 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak tanah tersebut di Banjar kauh, Desa Unggasan, kecamatan Kuta Selatan, Badung, Propinsi Bali ;
- Bahwa PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali sepakat untuk membeli tanah tersebut seharga Rp. 490.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per are;
- Bahwa saksi sebagai perwakilan PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali telah membayar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kepada Made Sulandri di Notaris I wayan Sugita;
- Bahwa tanah tersebut rencananya akan dijadikan bangunan villa;
- Bahwa pihak perusahaan belum menyelesaikan pembayaran kekurangan tanah tersebut;
- Bahwa saksi keluar dari PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali tahun 2006 belum ada pembayaran kekurangan tanah tersebut;
- Bahwa keuangan perusahaan saat itu mengalami kerisis keuangan sehingga perusahaan tidak bisa membayar kekurangan harga kepada Penggugat;
- Bahwa saksi benar menandatangani bukti surat T-2 berupa Nota debet dan T-9 berupa Kwitansi Pembayaran ;
- Bahwa sampai sekarang tanah milik I Rempijug belum selesai proses jual belinya dikarenakan surat – suratnya belum lengkap dan belum dibayarkan kekurangan pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa saksi sekarang tidak tahu lagi proses tanah tersebut karena saksi sudah berhenti dari PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali;

## 2. Saksi I **GEDE ARIANA**, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi bekerja di PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2010 bagian Legal perusahaan;

*Halaman 15 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1998 ada proyek PT. MITRA SURYA CEMERLANG yaitu perihal pembebasan tanah;
- Bahwa saksi belum pernah diperintahkan oleh PT. MITRA SURYA CEMERLANG cabang Bali untuk mengurus jual beli tanah I Rempijug di Kantor Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui kalau jual beli tanah I Rempijug masih bermasalah ;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah tersebut bermasalah dari Rapat bulanan di PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali;
- Bahwa saksi mempunyai tugas untuk mengurus PPAJB di Notaris apabila proses jual belinya sudah selesai dan lengkap;
- Bahwa saksi mengakui menandatangani permohonan otorisasi pembayaran tanah I Rempijug (bukti T-23) dan Bukti T-24 Surat permohonan otorisasi pembayaran tanah I Rempijug;
- Bahwa semua pengajuan dari kantor Cabang bisa berubah sesuai Kondisi dilapangan dan sewaktu – waktu bisa berubah karena semua keputusan ada di tangan Direktur Utama;
- Bahwa Rencana Oprasional perusahaan (POP) sewaktu waktu bisa berubah karena belum final ;
- Bahwa letak tanah tersbut di Banjar kauh, Desa Unggasan, kecamatan Kuta Selatan, Badung, Propinsi Bali ;
- Bahwa PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali sepakat untuk membeli tanah tersebut seharga Rp. 490.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per are;
- Bahwa tanah tanah tersebut rencananya akan dijadikan bangunan villa;
- Bahwa pihak perusahaan belum menyelesaikan pembayaran kekurangan tanah tersebut;

Halaman 16 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi keluar dari PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali tahun 2010 belum ada pembayaran kekurangan tanah tersebut;
- Bahwa keuangan perusahaan saat itu mengalami kerisis keuangan sehingga perusahaan tidak bisa membayar kekurangan harga kepada Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang tanah milik I Rempijug belum selesai proses jual belinya dikarenakan surat – suratnya belum lengkap dan belum dibayarkan kekurangan pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa saksi sekarang tidak tahu lagi proses tanah tersebut karena saksi sudah berhenti dari PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Tergugat melalui kuasanya mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Hak Milik No. 56, Desa Ungasan Seluas 4900 M2, atas nama I Rempijug, diberi tanda T-1 ;
2. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Debet PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 84.418.750 tanggal 16 Oktober 1998, diberi tanda T-2 ;
3. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Kredit PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 84.418.750 tanggal 16 Oktober 1998, diberi tanda T-3 ;
4. Foto copy dari Foto Copy berupa : Bilyet Giro Bank Umum Servitia Cabang Denpasar, No. BGC 369184, sejumlah Rp. 84.418.750, tanggal 15 Oktober 1998 diberi tanda T-4 ;
5. Foto copy sesuai aslinya berupa : Kwitansi Pembayaran dari PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah Sertifikat Hak Milik No. 56, Desa Ungasan Seluas 4900 M2, atas nama I Rempijug sejumlah Rp. 84.418.750, tanggal 15 Oktober 1998 , diberi tanda T-5 ;
6. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Debet PT. Mitrasurya Cemerlang untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 84.418.750 tanggal 15 Oktober 1998, diberi tanda T-6 ;

Halaman 17 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Kredit PT. Mitrasurya Cemerlang untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 84.418.750 tanggal 30 Nopember 1998, diberi tanda T-7 ;
8. Foto copy dari Foto Copy berupa : Cek Bank Umum Servita Cabang Denpasar No. CK. 744184 sejumlah Rp. 84.418.750,- tanggal 30 Nopember 1998, diberi tanda T-8 ;
9. Foto copy sesuai aslinya berupa : Kwitansi pembayaran dari PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 84.418.750 tanggal 30 Nopember 1998, diberi tanda T-9 ;
10. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Debet PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 1.000.000,- tanggal 25 Januari 2005, diberi tanda T-10 ;
11. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Kredit PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 1.000.000,- tanggal 25 Januari 2005, diberi tanda T-11 ;
12. Foto copy sesuai aslinya berupa : Kwitansi pembayaran dari PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 1.000.000,- tanggal 08 Januari 2005, diberi tanda T-12 ;
13. Foto copy sesuai aslinya berupa : Kwitansi pembayaran dari PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 15.000.000,- tanggal 25 Januari 2005, diberi tanda T-13 ;
14. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Debet PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 15.000.000,- tanggal 25 Januari 2005, diberi tanda T-14 ;
15. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Kredit PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 15.000.000,- tanggal 16 pebruari 2000, diberi tanda T-15 ;
16. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Debet PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 15.000.000,- tanggal 12 Oktober 2000, diberi tanda T-16 ;

Halaman 18 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy sesuai aslinya berupa : Nota Kredit PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 15.000.000,- tanggal 12 Oktober 2000, diberi tanda T-17 ;
18. Foto copy sesuai aslinya berupa : Kwitansi pembayaran dari PT. Mitrasurya Cemerlang, untuk pembayaran tanah I Rempijug sejumlah Rp. 15.000.000,- tanggal 4 Oktober 2000, diberi tanda T-18 ;
19. Foto copy sesuai aslinya berupa : Buku Besar persedian tanah milik PT. Mitrasurya Cemerlang, diberi tanda T-19 ;
20. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta pernyataan Keputusan PT. Mitrasurya Cemerlang, diberi tanda T-20 ;
21. Foto copy dari Foto Copy berupa : Surat dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia, diberi tanda T-21 ;
22. Foto copy sesuai aslinya berupa : Foto Tanah, diberi tanda T-22 ;
23. Foto copy dari Foto Copy berupa : Surat Otorisasi Pembayaran Tanah, diberi tanda T-23 ;
24. Foto copy dari Foto Copy berupa : Surat Otorisasi Pembayaran PPH, diberi tanda T-24 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda T.-1 s/d T-24 .tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti diberi T-1, T-4, T-8, T-21, T-23 dan T-24 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Tergugat juga telah mengajukan 2 ( dua ) orang saksi masing-masing bernama : **Liana** dan **Ni Luh Sukenasih** saksi telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agama yang dianutnya untuk menerangkan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, kemudian kesemuanya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **LIANA**, memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengenal Tergugat PT. Mitrasurya Cemerlang sebagai mantan karyawan ;
  - Bahwa saksi tidak mengenal penggugat;

*Halaman 19 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di PT. Mitrasurya Cemerlang tahun 1997 sampai tahun 2000;
- Bahwa saat saksi bekerja sebagai accounting di PT. Mitrasurya Cemerlang;
- Bahwa saat itu sebagai pimpinan perusahaan adalah Candra Wijaya;
- Bahwa saksi tahu tentang transaksi pembelian tanah tahun 1998 tanah milik I Rempijug;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jimbaran;
- Bahwa saksi menjelaskan setiap transaksi pembelian harus melalui POP (permohonan otoritas pembayaran) terlebih dahulu;
- Bahwa yang mengurus proses transaksi jual beli tanah I Rempijug adalah saksi sendiri;
- Bahwa pembelian tanah I Rempijug dilakukan 2 kali yaitu tanggal 16 Oktober 1998 sejumlah Rp. 84.418.750,- dan pembayaran kedua Rp. 84.418.750,- dengan total Rp. 168.837.500,-;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan POP terlebih dahulu ke kantor pusat Jakarta;
- Bahwa saksi melaksanakan tugas administrasi keuangan saja sedangkan lokasi tanah saksi tidak tahu;
- Bahwa setiap pembelian tanah yang dilakukan perusahaan saksi tidak mengetahui lokasinya, karena sudah ada divisinya;

## 2. Saksi **NI LUH SUKENASIH**, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Tergugat PT. Mitrasurya Cemerlang namun tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa saksi tidak mengenal penggugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Staf Notaris I Wayan Sugita yang beralamat di Denpasar;
- Bahwa saksi bekerja di Notaris I Wayan Sugita sejak 1995 sampai sekarang;

*Halaman 20 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan di tahun 1998 telah terjadi transaksi jual beli yang dilakukan Tergugat dengan Tanah Milik I Rempijug;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli dari melihat arsip yang disimpan di Kantor Notaris;
- Bahwa saksi tahu didalam arsip terdapat Sertifikat asli dan Kwitansi pembayaran;
- Bahwa transaksi tersebut belum selesai, Akta jual beli belum bisa dibuat karena pihak penjual belum melengkapi berkas – berkas terkait silsilah dan keterangan warisnya;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah tersebut;
- Bahwa bukti yang ditunjukkan kepada saksi sama dengan apa yang ada di kantor notaris;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian atas keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (check on the spot) pada tanggal 15 Januari 2021 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini, harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 24 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini, untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

*Halaman 21 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. *Premtoire Exceptie*

Bahwa Tergugat terhadap jual beli obyek perkara a quo dengan Penggugat telah membayar lunas proses jual beli tanah yang bersangkutan;

2. *Exceptie Obscuri Libelli / Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur*

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 telah menyatakan bahwa penggugat adalah sebagai istri sah dan ahli waris dari I Rempijug /almarhum tanpa menguraikan secara jelas dan rinci mengenai silsilah keluarganya seperti apa. Gugatan yang seperti ini adalah gugatan yang dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur.

3. Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi dari Tergugat dengan menyatakan:

- Bahwa argumentasi hukum yang dikemukakan Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran atas jual beli tanah a quo yang dilakukan dengan Tergugat terhadap Penggugat sebesar Rp. 84.418.750,- (delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), pada tanggal 15 Oktober 1998 dan pelunasan pembayaran sebesar Rp. 84.418.750,- (delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) pada tanggal 30 Nopember 1998 untuk pembelian sebidang tanah atas hak milik tanah seluas 4.900 M2, SHM No. 56 , surat ukur sementara No. 1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984 atas nama I REMPIJUG (Alm) yang terletak di banjar kauh, Desa Ungasan, kecamatan kuta selatan, kabupaten Badung, adalah tidak benar dan patut ditolak karena Penggugat tidak pernah menerima pembayaran tersebut;
- Bahwa tentang Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Eksepsi Obscur libelli), Penggugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan tegas sudah

Halaman 22 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi perumusan materi sebagaimana yang disyaratkan dalam putusan MA No. 547 K/Sep/1971;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin/ ilmu hukum acara perdata eksepsi dibagi dalam dua, yaitu eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil);

Menimbang, bahwa yang termasuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi prosesuil mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat merupakan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 162 Rbg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin/ ilmu hukum acara perdata tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tentang eksepsi dari Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, dapat dikelompokkan, antara lain :

**Ad.1. *Premtoire Exceptie* /Eksepsi tentang** terhadap jual beli obyek perkara a quo telah dibayar lunas oleh Tergugat :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat atas jual beli obyek perkara a quo dengan pihak Penggugat telah melakukan pembayaran lunas proses jual beli tanah yang bersangkutan, hal ini menurut majelis sudah menyangkut materi pokok perkara yang untuk bisa menjawab permasalahan sebagaimana yang menjadi dalil eksepsi Tergugat sudah mengupas tentang materi pokok perkara sehingga memerlukan proses pembuktian lebih lanjut

*Halaman 23 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada para pihak dan hal ini tidak bisa diselesaikan dalam ranah eksepsi, oleh karena itu eksepsi tentang hal ini harus dinyatakan ditolak menurut hukum ;

## Ad.2 . **Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (obscur libel)**;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, ternyata Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci mengenai silsilah keluarga Penggugat menyangkut dengan keterkaitannya dengan obyek perkara;

Menimbang, bahwa mengenai keterkaitan obyek perkara dengan pihak Penggugat dan selanjutnya menyangkut hubungan hukum dengan pihak Tergugat adalah merupakan pokok masalah dalam perkara a quo justru ini yang wajib dibuktikan oleh para pihak dalam pemeriksaan pokok perkara yang harus dibuktikan para pihak, sehingga tidak dapat diselesaikan dalam proses pemeriksaan eksepsi, dengan demikian eksepsi Tergugat tentang hal ini juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak selanjutnya majelis akan mempertimbangkan pokok perkara dengan sebagai berikut;

### **Dalam pokok perkara :**

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada dasarnya mengandung hal pokok, yaitu:

- Bahwa suami Penggugat yang bernama I REMPIJUG ( Almarhum ) sebagai Ahli Waris yang sah dari sebidang tanah atas Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, kabupaten. Badung, Provinsi. Bali;
- Bahwa pada bulan Juni 1998 antara Penggugat dengan Tergugat ( PT.MITRASURYA CEMERLANG ) telah ada transaksi jual beli atas tanah tersebut dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 490.000.000; ( empat ratus sembilan puluh juta rupiah );
- Bahwa Penggugat baru menerima pembayaran sebesar Rp. 45.000.000; ( empat puluh lima juta rupiah ), secara tunai dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), dan sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, Penggugat belum menerima kekurangan pembayaran transaksi jual

Halaman 24 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah tersebut dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), sebesar Rp. 445.000.000; ( empat ratus empat puluh lima juta rupiah ).

- Bahwa atas kekurangan pembayaran jual beli atas tanah a quo pihak Tergugat sampai saat ini tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran dan pelunasan atas obyek a quo meskipun pihak Penggugat sudah menghubungi Tergugat untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa oleh karena Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut, sehingga merugikan hak dari Penggugat oleh karenanya Penggugat menuntut untuk membatalkan transaksi jual beli tanah tersebut diatas

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, pihak Tergugat secara tegas dan terang telah menyangkal dan membantahnya sebagai tidak benar dan menyatakan pada pokoknya bahwa atas obyek tanah a quo pihak Tergugat telah melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp. 168.837.500,- ( seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), Tergugat telah melakukan pembayaran atas transaksi jual-beli tanah tersebut sebanyak 2 ( dua kali ), pembayaran pertama pada tanggal 15 Oktober 1998 sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dan pembayaran ke dua pada tanggal 30 Nopember 1998 sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) sebagaimana didalam jawabannya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil – dalil gugatan penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 RBg, pasal 1865 KUH Perdata, menjadi kewajiban hukum daripada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah sesuai ketentuan pasal 284 RBg (pasal 1866 KUH Perdata) dan sebaliknya pihak Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak penggugat telah mengajukan bukti tertulis (written evidence) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya/copynya masing-masing bertanda P-1 sampai dengan P-8 serta serta 2 (dua) orang saksi,

*Halaman 25 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sehingga dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum begitu pula halnya dengan Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang sudah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-24 dengan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yang juga berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa di depan persidangan dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan yaitu bukti surat dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis hakim terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak yang perlu segera mendapatkan pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut :

Apakah benar Tergugat belum melakukan pelunasan pembayaran atas jual beli atas obyek tanah dengan SHM No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, kabupaten. Badung, Provinsi. Bali, milik dari Penggugat ?

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan persoalan hukum tersebut berikut ini;

Menimbang, bahwa dimuka sudah disinggung, Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan proses jual beli atas tanah milik dari I REMPIJUG ( Almarhum ) suami dari pihak Penggugat, dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 490.000.000; ( empat ratus sembilan puluh juta rupiah );

Menimbang, bahwa dari proses jual beli atas obyek tanah a quo menurut Penggugat, pihak Tergugat baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 45.000.000; ( empat puluh lima juta rupiah ) dan Penggugat sampai saat ini belum melakukan pelunasan dari kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah tersebut dari Tergugat ( PT. MITRASURYA CEMERLANG ), sebesar Rp. 445.000.000; ( empat ratus empat puluh lima juta rupiah );

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jual beli tanah tersebut dari pihak Tergugat sampai saat ini tidak ada itikad baik untuk melakukan pelunasan sisa

*Halaman 26 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran yang masih tersisa kepada pihak Penggugat yaitu sejumlah Rp. 445.000.000; ( empat ratus empat puluh lima juta rupiah );

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis mempertimbangkan permasalahan Penggugat dengan Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Penggugat (MADE SULANDRI) adalah merupakan istri sah dari I REMPIJUG (Almarhum) ini dibuktikan sebagaimana bukti P-1a, selanjutnya sebagaimana bukti bertanda P-1b, P-1c, P-1d, P-1e dan P-1f yang merupakan bukti Identitas Penggugat, keterangan kematian I REMPIJUG dan pernyataan silsilah dan pernyataan Ahli Waris menyatakan membenarkan bahwa I REMPIJUG telah meninggal dunia pada tanggal 16 Juni 1984 sehingga dengan telah meninggalnya I REMPIJUG sebagai suami dari Penggugat, maka selanjutnya sebagai ahli waris dari harta peninggalan I REMPIJUG (Almarhum) menjadi beralih langsung kepada Penggugat (MADE SULANDRI) sebagai istri sahnya dan fakta tersebut harus dapat diterima sebagai hal yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 yaitu fotokopi Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor. 56 tertera sebagai pemegang hak adalah I REMPIJUG, bukti ini merupakan akta otentik dan merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang sempurna karena data fisik dan data yuridis yang dimuat/ditulis dalam sertifikat tanah tersebut sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan harus diterima sebagai hal yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih menjadi permasalahan adalah tanah dengan sertifikat hak milik Nomor. 56 yang merupakan milik I REMPIJUG telah dilakukan jual beli oleh I REMPIJUG ataupun ahli warisnya dengan pihak Tergugat (PT. MITRASURYA CEMERLANG) namun belum dilakukan pembayaran secara penuh oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatannya menyatakan bahwa jual beli pihak Penggugat dengan Tergugat berkaitan jual beli atas obyek tanah a quo telah dilakukan dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) dan atas proses tersebut baru dilakukan pembayaran sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan hal ini sebagaimana diuraikan pada bukti P-5, P-6, P-7, dan atas hal tersebut dari pihak Tergugat juga telah membenarkan sebagaimana Laporan kekurangan pembayaran

Halaman 27 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah I Rempijug yang ditandatangani oleh pimpinan proyek PT. Mitra Surya Cemerlang Cabang bali (vide bukti P-8) dan sebagai tindak lanjutnya dari pihak Penggugat melalui kuasanya juga telah beberapa kali melakukan komunikasi dengan pihak Tergugat berkaitan dengan kekurangan pembayaran atas jual beli tanah tersebut sebagaimana bukti P-4;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana bukti P-3 terhadap obyek tanah a quo untuk pembayaran pajaknya sampai dengan pembayaran pajak untuk tahun 2020 masih dibayar sendiri oleh pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ditemukan fakta hukum adanya jual beli terhadap tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, maka Majelis Hakim akan menilai apakah jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dalam Pasal 19 dinyatakan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu yang bertugas membuat akta jual beli dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya serta 2 orang saksi. Dengan dilakukannya jual beli tersebut, maka hak atas tanah telah beralih kepada pembeli ;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan Penggugat membuktikan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, maka untuk sahnya jual beli ini selanjutnya akan ditinjau menurut cara kedua, yaitu : menurut hukum adat ;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, bahwa sahnya jual beli tanah harus dipenuhi adanya 2 syarat, yaitu syarat tunai dan syarat terang, syarat tunai artinya pihak pembeli meyerahkan uangnya kepada pihak penjual dan secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli, sedangkan syarat terang dimaksudkan pelaksanaan syarat pertama tersebut dilakukan dihadapan saksi pejabat desa ;

Menimbang, bahwa menindak lanjuti proses jual beli Penggugat dengan Tergugat ternyata pembayaran obyeknya sebagaimana diakui oleh pihak Penggugat hanya dilakukan oleh Tergugat sebagai pembeli sebanyak 1 kali dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan belum dilakukan pembayaran secara penuh serta atas proses jual beli tersebut untuk

*Halaman 28 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjamin kepastian hukumnya Penggugat dan Tergugat menitipkan Sertifikat asli atas tanah tersebut di kantor Notaris I WAYAN SUGITA ;

Menimbang, bahwa memperhatikan proses jual beli atas obyek tanah a quo sebagaimana dibenarkan oleh pihak Penggugat baru dilakukan 1 kali pembayaran oleh karenanya berdasarkan hal tersebut majelis menilai belum adanya pembayaran secara penuh atau pelunasan atas transaksi jual beli tersebut, sehingga syarat tunai dari transaksi belum dapat dinyatakan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat yaitu saksi CANDRA WIJAYA yang juga merupakan pimpinan proyek di PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2006 menerangkan pada tahun 1998 PT. MITRA SURYA CEMERLANG membeli tanah milik I Rempijug (Alm) sesuai SHM No. 56 sesuai surat ukur No. 1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984 seluas 4900 M2 dengan kesepakatan harga Rp. 490.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan perhitungan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per are, dan saksi sebagai perwakilan PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali pada saat itu telah membayar harga tanah tersebut baru sejumlah Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kepada Made Sulandri (Penggugat) di Notaris I wayan Sugita, dan saksi mengetahui sampai saat ini pihak perusahaan belum menyelesaikan pembayaran kekurangan atas tanah tersebut karena perusahaan saat itu mengalami krisis keuangan sehingga perusahaan tidak bisa membayar kekurangan harga kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa begitu juga dari keterangan saksi Penggugat lainnya yaitu saksi I GEDE ARIANA dimana saksi bekerja di PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2010 pada bagian Legal perusahaan dan saksi mengetahui pihak perusahaan (Tergugat) PT. MITRA SURYA CEMERLANG Cabang Bali pada tahun 1998 sepakat untuk membeli tanah milik Penggugat dengan harga Rp. 490.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan harga pembelian Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per are yang rencananya akan akan dijadikan bangunan villa, tetapi pembayaran atas tanah tersebut akhirnya sampai saksi berhenti bekerja pada PT. MITRA SURYA CEMERLANG belum ada dilakukan pembayaran pelunasan atas jual beli tanah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat Penggugat sebagaimana diuraikan di muka  
*Halaman 29 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh adanya fakta bahwa Penggugat mengakui telah adanya jual beli atas obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Provinsi. Bali, atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ), namun sampai saat ini belum dilakukan adanya pelunasan atas pembayaran atas tanah tersebut oleh pihak pembeli/Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat sebagaimana dalil gugatannya menyatakan membenarkan Bahwa pada tahun 1998 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah, dengan luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil jawabannya Tergugat membenarkan telah membeli tanah milik Penggugat, tetapi jual beli atas tanah tersebut telah dilakukan secara lunas dengan pihak Penggugat, dimana harga keseluruhan tanah tersebut telah disepakati dengan harga sebesar Rp. 168.837.500,- ( seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ), dimana pembayaran pertama telah dilakukan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 15 Oktober 1998 sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dengan menggunakan alat pembayaran yaitu 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Umum Servitia Cabang Denpasar, Nomor. BG C369184, tertanggal 15 Oktober 1998 dan pembayaran kedua terjadi pada tanggal 30 Nopember 1998 sekaligus sebagai pelunasan atas transaksi jual-beli tanah dalam perkara aquo telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 84.418.750,- ( delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah ) dengan menggunakan alat pembayaran yaitu 1 (satu) lembar Cek Bank Umum Servitia Cabang Denpasar, Nomor. CK 744184, tertanggal 30 Nopember 1998;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang masih menjadi permasalahan adalah apakah benar Tergugat telah membayar lunas kesepakatan harga jual beli atas tanah aquo milik dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti tergugat bertanda T-1 yang bersesuaian dengan bukti Penggugat bertanda P-2 membenarkan bahwa obyek yang dijadikan sebagai

*Halaman 30 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek jual beli pihak Penggugat dengan Tergugat adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Banjar Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Provinsi. Bali, atas nama I REMPIJUG (Almarhum);

Menimbang, bahwa dari bukti surat Tergugat yang bertanda bukti T-2 sampai dengan T-17 menerangkan bahwa pihak PT. Mitrasurya cemerlang berdasarkan nota Debet dan nota kredit telah melakukan pencairan dana untuk pembayaran jual beli obyek perkara a quo kepada ahli waris dari I Rempijug ;

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 sampai dengan T-17 majelis menilai tidak ada bukti bukti yang dapat menunjukkan telah adanya proses jual beli berupa adanya penyerahan dana yang diserahkan secara tunai oleh pihak Tergugat sebagai pihak pembeli kepada pihak Penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan diatas, bahwa jual beli yang sah adalah dilakukan dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau kalau Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dilibatkan dalam proses jual belinya, jual beli tersebut harus dilakukan secara hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat yaitu saksi LIANA yang juga merupakan mantan karyawan PT. Mitrasurya Cemerlang menerangkan bahwa pembelian tanah I Rempijug dilakukan oleh oleh Tergugat dengan 2 kali pembayaran yaitu tanggal 16 Oktober 1998 sejumlah Rp. 84.418.750,- (delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan pembayaran atas tanah yang kedua sebesar Rp. 84.418.750,- (delapan puluh empat juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan total pembayaran sebesar Rp. 168.837.500,- (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh tujuh lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa begitu juga dari keterangan saksi Tergugat lainnya, yaitu saksi NI LUH SUKENASIH bekerja sebagai Staf di Notaris I Wayan Sugita yang beralamat di Denpasar menerangkan bahwa transaksi jual beli Penggugat dengan Tergugat belum selesai, saksi menerangkan di tahun 1998 benar telah terjadi transaksi jual beli yang dilakukan Tergugat dengan Penggugat berkaitan dengan

Halaman 31 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Milik I Rempijug, Akta jual beli belum bisa dibuat karena pihak penjual belum melengkapi berkas – berkas terkait silsilah dan keterangan warisnya;

Menimbang, bahwa dari keterangan dua orang saksi Tergugat diatas dihubungkan dengan bukti bukti surat yang diajukan pihak Tergugat majelis menilai tidak ada yang dapat membuktikan atau menyatakan bahwa jual beli yang terjadi atas obyek perkara a quo antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat telah dilakukan secara lunas/tunai kepada pihak Tergugat, oleh karenanya dengan tidak adanya bukti pendukung yang menyatakan telah terjadi proses penyerahan uang yang dilakukan secara tunai atas jual beli obyek a quo oleh pihak Tergugat kepada Penggugat atau ahli warisnya majelis menilai pihak Tergugat belum melakukan proses jual beli yang sah atas obyek perkara;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya jual beli atas obyek perkara a quo (tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali,. atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ) antara Penggugat dengan Tergugat belum dilakukan pembayarannya secara lunas/tunai yang hingga saat ini sudah berjalan dalam kurun waktu 22 Tahun , meskipun sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, penjual harus terlebih dahulu memberikan somasi kepada pembeli untuk membayar utangnya dan hal ini telah dilakukan beberapa kali somasi sebagaimana bukti bukti P-5, P-6 dan P-7, agar Tergugat mau memenuhi kewajibannya tetapi sampai 22 tahun perjalanan waktu Tergugat juga belum merealisasikan kewajibannya maka majelis menilai cukup memenuhi rasa keadilan jika transaksi jual beli atas obyek a quo dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian petitum angka 1 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Tergugat telah gagal membuktikan dalil bantahannya bahwa jual beli atas obyek perkara telah dilakukan secara sah menurut hukum oleh Tergugat kepada Penggugat sebaliknya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka terhadap petitum penggugat angka 2 sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka bahwa Penggugat (MADE SULANDRI) adalah istri sah dari I REMPIJUG dan berdasarkan bukti P-1a, P-1b, P-1c, P-1d, P-1e dan p-1f dengan

*Halaman 32 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah meninggalnya I REMPIJUG sebagai suami dari Penggugat maka harta peninggalan I REMPIJUG in casu tanah obyek sengketa a quo (tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali, atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ), beralih langsung kepada Penggugat sebagai Ahli Warisnya, oleh karena itu petitum angka 2 dari gugatan Penggugat juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Penggugat berada dipihak yang menang dan Tergugat berada dipihak yang kalah;

### **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat Rekonsensi pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensasi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensasi sebagai pelunasan atas pembelian sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, dan pembayarannya telah dilakukan sebanyak 2 ( dua ) kali hingga terjadi pelunasan yaitu pada tanggal 15 Oktober 1998 dan pada tanggal 30 Nopember 1998;
2. Bahwa oleh karena Penggugat dalam rekonsensi telah melakukan pelunasan atas pembelian tanah tersebut, dengan demikian, menurut hukum, Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensasi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum.

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi tersebut, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi dalam repliknya menyatakan tetap terhadap dalil gugatannya;

*Halaman 33 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### *Disclaimer*

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBg, Majelis menerapkan beban pembuktian yang berimbang artinya barangsiapa mendalilkan suatu hak harus membuktikan dan barang siapa membantah hak orang lain juga wajib membuktikan ;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana dalam konpensi yaitu bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-24 serta menghadirkan 2 orang saksi, sedangkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi guna membantah dalil gugatan Penggugat Rekonpensi juga telah mengajukan bukti bukti sebagaimana dalam konpensi yaitu bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 serta menghadirkan 2 orang saksi ;

Menimbang, bahwa mengenai segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konpensi dianggap termuat pula dalam Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perpetitum dari gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonpensi yang menyatakan hukum Penggugat dalam rekonpensi / Tergugat dalam konpensi telah melakukan pembayaran sebanyak 2 (dua ) kali yaitu pada tanggal 15 Oktober 1998 dan pada tanggal 30 Nopember 1998 sebagai pelunasan kepada Tergugat dalam rekonpensi / Penggugat dalam konpensi atas pembelian sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan dan menyatakan hukum bahwa pembelian tanah tersebut adalah sah ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonpensi tersebut, sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka dalam konpensi bahwa jual beli yang dilakukan oleh pihak Penggugat rekonpensi atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan dengan pihak Tergugat Rekonpensi sebagai pihak penjual telah dilakukan tetapi tidak sampai pada proses pelunasan karena tidak ada bukti bukti yang mendukung terjadinya pembayaran pelunasan atas obyek a quo, sehingga

*Halaman 34 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

majelis menilai jual beli atas obyek a quo tidak sah menurut hukum sehingga dalil petitum Penggugat Rekonpensi tentang hal ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum Penggugat Rekonpensi yang menuntut menyatakan hukum Penggugat dalam rekonpensi / Tergugat dalam konpensi adalah pemilik atas sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan tidak sah, in casu peralihan kepemilikan atas obyek a quo belum dengan serta merta beralih menjadi milik pihak pembeli dalam hal ini menjadi milik Penggugat Rekonpensi, sehingga dengan demikian dalil petitum Penggugat Rekonpensi tentang hal ini juga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak menyerahkan Surat Keterangan Waris kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut terhadap pembelian oleh Penggugat dalam rekonpensi / Tergugat dalam konpensi atas sebidang tanah, luas 4.900 M2, atas Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum, Surat Ukur Sementara No. 1374/1984/1985, tanggal 28 Juli 1984, terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan adalah tindakan atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan belum dinyatakan sah jual beli yang terjadi antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi atas obyek jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 56 atas nama I Rempijug / almarhum sehingga majelis menilai perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak menyerahkan Surat Keterangan Waris kepada I Wayan Sugitha, SH selaku Notaris/PPAT untuk diproses lebih lanjut terhadap jual beli tersebut majelis menilai perbuatan Tergugat Rekonpensi tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam pasal 1365 KUHPerdara yang mensyaratkan terjadinya perbuatan melawan hukum apabila dipenuhi salah satu kriteria sebagai berikut yaitu bertentangan dengan kewajiban sipelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta

*Halaman 35 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sikap hati hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain, sehingga petitum Penggugat rekonsensi tentang hal ini juga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat Rekonsensi yang menuntut agar menghukum Tergugat dalam rekonsensi / Penggugat dalam konpensasi membayar kerugian yang dialami Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensasi sebesar Rp. 991.462.000,- (sembilan puluh sembilan satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah) atas kerugian yang dialami pihak Penggugat Rekonsensi atas perkara ini, majelis menilai oleh karena majelis tidak memperoleh bukti bukti yang akurat tentang besarnya kerugian yang diderita oleh pihak Penggugat Rekonsensi mengenai kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonsensi, maka terhadap petitum Penggugat Rekonsensi tentang hal ini haruslah ditolak menurut hukum;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi dinyatakan ditolak dan gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi dikabulkan maka Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi adalah sebagai pihak yang kalah, maka Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini:

Memperhatikan ketentuan KUHPerdara, RBg dan pasal-pasal dari Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## **MENGADILI ;**

### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI ;**

- Menolak eksepsi Tergugat ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk pembatalan transaksi jual beli tanah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 ( empat ribu sembilan ratus meter persegi ), yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali,. atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ) dengan tanda-tanda batas berupa Patok Beton yang

*Halaman 36 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjukkan oleh I REMPIJUG ( Almarhum ), dengan disaksikan oleh I Wayan Rudin Kelian Dinas Banjar. Kauh.

- Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris dan pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Tanah No.56, Surat Ukur Sementara No.1378/1984/1985 tanggal 28 Juli 1984, Seluas. 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi)., yang terletak di Banjar. Kauh, Desa. Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten. Badung, Provinsi. Bali., atas nama I REMPIJUG ( Almarhum ) dengan tanda-tanda batas berupa Patok Beton yang ditunjukkan oleh I REMPIJUG ( Almarhum ), dengan disaksikan oleh I Wayan Rudin Kelian Dinas Banjar Kauh.

## DALAM REKONPENSİ:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Menghukum Tergugat Konsensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.615.000,- (satu juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin, 19 April 2021, oleh kami : I KETUT KIMIARSA, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA, S.H., M.H dan HARI SUPRIYANTO, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari ini Rabu, tanggal 21 April 2021, diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh I KOMANG MADAM MALIK, S.H. selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim anggota,

ttd,

I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA, S.H., M.H

ttd,

Hakim Ketua,

ttd,

I KETUT KIMIARSA, S.H., M.H

Halaman 37 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps



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

HARI SUPRIYANTO, S.H., M.H

Panitera Pengganti ;

ttd,

I KOMANG MADAM MALIK, S.H

Perincian biaya sebagai berikut :

- Biaya Pendaftaran .....	Rp	30.000,-
- Biaya proses.....	Rp	50.000,-
- Pengadaan Berkas.....	Rp	35.000,-
- Panggilan.....	Rp	700.000,-
.		
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000,-
- PNBP .....	Rp	30.000,-
- Redaksi	Rp	10.000,-
.....		
- Meterai .....	Rp	10.000,-
Jumlah	Rp	1.615.000,-

(satu juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

**Catatan :**

Bahwa pada hari ini **Selasa**, tanggal **4 Mei 2021**, Kuasa Hukum Tergugat (MANGASI SIMANGUNSONG, SH.) telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 21 April 2021 Nomor : 104/Pdt.G/2020/PN.Dps;

Panitera,

**Rotua Roosa Mathilda T.,S.H.,M.H.**

Halaman 38 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps



Untuk Salinan Resmi  
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar

**Rotua Roosa Mathilda T.,S.H.,M.H.**  
NIP. 19700305 199103 2 001

*Halaman 39 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Catatan :

Dicatat disini, bahwa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 21 April 2021 Nomor : 104/Pdt.G/2020/PN.Dps, diberikan kepada dan atas permintaan Kuasa Penggugat (SATRIO PURWOKO, S.H.,) pada Hari : **Senin, Tanggal 10 Mei 2021**, dengan perincian biaya sebagai berikut :

1. Upah tulis..... Rp. 18.000,-
2. Materai..... Rp. 10.000,-

Jumlah : Rp. 28.000,-

(empat puluh ribu rupiah)

Halaman 40 dari 36 putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN Dps

#### Disclaimer

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