



**PUTUSAN**

**NOMOR :474/PDT.G/2012/PN.DPS**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**PT. SURYARAYA INVESTAMA** (dahulu PT.SURYARAYA IDAMAN), berkedudukan

di jalan D.I. Panjaitan Kav. 40, Jakarta Timur dalam hal ini menyerahkan kuasa kepada :

1. Dr. JUNIVER GIRSANG, SH. MH ;
2. YUDISHHTIRA.W.A.SE,SH.LLM ;
3. ALZA PUTRA ZULFA, SH ;
4. RISKA ELITA, SH, MH ;
5. ANGGI A.D NABABAN, SH ;

Advokat / Pengacara baik bersama- sama maupun sendiri – sendiri , saat ini berkantor di Golden Centrum , Jalan Majapahit No. 26 Blok FGH Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 26 Juli 2012, No. 1299/SK-JGP/VII/2012 ( surat kuasa terlampir), Selanjutnya di sebut

-----  
**PENGUGAT** ;-----

----- **MELAWAN** ;-----

1. **IWAYAN RENDA**, beralamat di jalan Srikandi No. 48, Banjar Peming, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, untuk selanjutnya di sebut sebagai

----- **TERGUGAT** **I.**

2. Para ahli waris almarhum **INYOMAN PANGOT** yaitu sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. **NI WAYAN JEMBOR** (ISTRI) beralamat di Jl. Srikandi No. 48, Banjar

Pemige, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II

Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali.

2

B. **I WAYAN SUDIASA** (ANAK) beralamat di Perumahan Permata Nusa Dua

Blok I No. 6, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah

Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali.

C. **I KETUT SUTARNA** (ANAK) beralamat di Jalan Srikandi No. 48, Banjar

Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II

Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali. Selanjutnya di sebut

----- **PARA TERGUGAT**

**II**;-----

3. **I NYOMAN SENTI**, beralamat di Jalan Srikandi No. 48, Banjar

Peminge, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah

Tingkat II Badung Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, untuk

selanjutnya disebut sebagai

----- **TERGUGAT III**;-----

Bahwa **TERGUGAT I, PARA TERGUGAT II dan TERGUGAT III**,

selanjutnya di sebut sebagai

----- **PARA TERGUGAT** ;-----

4. **PEMERINTAH R.I. Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI**

**Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KABUPATEN BADUNG, berkantor di jalan Pudek No. 7, Denpasar,

Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

**TURUT TERGUGAT** ;-----

PENGADILAN NEGERI tersebut ;-----

Setelah mendengar kedua belah pihak;-----

Setelah membaca surat – surat dalam perkara yang bersangkutan ;-----

Setelah memperhatikan bukti – bukti dalam perkara yang bersangkutan ;-----

Setelah mendengar keterangan Saksi – saksi dari pihak yang berperkara ;-----

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

3

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 27 JULI 2012 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 30 JULI 2012, Nomor : 474/ Pdt.G / 2012 / PN.Dps. dengan mengemukakan alasan – alasan sebagai berikut : -----

### **POSITA/ FUNDAMENTUM FETENDI**

1. Bahwa I Tebes telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris I WAYAN RENDA, almarhum I WAYAN PANGOT, dan I WAYAN SENTI dan harta warisan berupa tanah hak atas tanah pipil No. 222, persil No. 29, Kelas VI, terletak di Desa Paminge No. 130, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas total  $\pm$  55.250



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) selanjutnya di sebut

## Tanah Sengketa ;

2. Bahwa I NYOMAN PANGOT telah meninggal dunia pada tahun 2011, meninggalkan anak (I Wayan Sudiasa, Ni Made Wakul, Ni Nyoman Werni, I Ketut Sukarna) dan Istri (Ni Wayan Jembor) serta harta warisan berupa sebagian dari hak atas tanah pipil No. 222, persil No. 29, Kelas VI seluas 13.800 M2 (tiga belas ribu delapan ratus meter persegi) dari luas keseluruhan 55.250 M2 ( lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Paminge No. 130, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali. Selanjutnya disebut sebagai para Tergugat II ;

Bahwa disebabkan karena Ni Made Wakul dan Ni Nyoman Weni kawin keluar, sebagai hukum waris adat bali tidak lagi memiliki hak waris, adalah irrelevant ditempatkan sebagai pihak dalam perkara ini sebagai hukum harus dikesampingkan ;

3. Bahwa tanah sengketa belum dibagi waris dan masih di kuasai bersama oleh Para Tergugat, karena mengalami kesulitan membagi terhadap barang tetap (*onroerend goeds*), sebagai hukum para Tergugat sepakat untuk menjual sehingga hasilnya dapat dibagi waris menurut legitime porsi yang berlaku ;

4

4. Bahwa penjualan tanah sengketa mengalami kesulitan sebagai ternyata belum terdaftar dalam register tanah pada Badan Pertanahan Nasional dan belum diterbitkan Sertifikat tanah atas nama para Tergugat ;
5. Bahwa untuk mengatasi hambatan jual beli tanah sengketa para Tergugat telah melepaskan hak tanah sengketa kepada pemerintahan RI Cq. Badan Pertanahan

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Nasional Kab. Badung disertai permohonan untuk diadakan pembebasan dan di konversi menjadi Hak Milik dengan penunjukan para Tergugat sebagai pemilik tanah sengketa, terdaftar dalam register tanah pada Badan Pertanahan Nasional dan di terbitkan Sertifikat tanah atas nama para Tergugat ;

6. Bahwa sementara proses konversi/pengsertifikatan tanah sengketa belum selesai, dan untuk proses konversi/pengsertifikatan tersebut memerlukan biaya, para Tergugat mengadakan persetujuan pengikatan jual beli tanah sengketa dengan PT. Credo Sejahtera Internasional selaku Pembeli dihadapan Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar yang risalahnya termuat didalam Akta perjanjian tertanggal No. 60 tertanggal 26 Februari 1990 (Bukti P-1a) berikut Akta Kuasa No.61 tertanggal 26 februari 1990 (Bukti P-1b), Akta Perjanjian No. 62 tertanggal 26 Februari 1990 (Bukti P-2a) berikut Akta Kuasa No.63 tertanggal 26 Februari 1990 (Bukti P-2b), Akta Perjanjian No. 21 tanggal 9 Maret 1990 (Bukti P-3a) berikut Akta Kuasa No.22 tanggal 9 Maret 1990 (Bukti P-3b), yaitu sebagai berikut :

- Bahwa pembelian tanah sengketa ditetapkan dengan harga Rp. 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) per meter persegi dan telah diterima oleh para Tergugat sebagai uang muka sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa apabila permohonan sertifikat atas tanah sengketa telah terbit atas nama para Tergugat, PT. Credo Sejahtera Internasional akan membayar sisa kurang harga jual sesuai dengan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat ;

5

7. Bahwa setelah diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat, persetujuan **pengikatan** jual beli tanah sengketa ditingkatkan menjadi persetujuan **perikatan** jual beli yang dilaksanakan di hadapan Notaris/ PPAT dengan dibuatkan akta tanah atas nama

### 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)

Halaman 5



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli untuk proses balik nama (*overschryving*) pada Badan Pertanahan Nasional ;

8. Bahwa persetujuan pengikatan jual beli tanah sengketa telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang di atur dalam pasal 1320 KUHPerdata dan kesepakatan isi perjanjian telah memenuhi ketentuan pasal 1321 KUHPerdata, sebagai hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa berlaku sebagai Undang-Undang bagi penjual dan pembeli (pasal 1338 KUHPerdata), dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kesepakatan adalah telah melakukan ingkar janji /Wanprestasi (pasal 1243 KUHPerdata) ;
9. Bahwa oleh karena proses konversi/pengsertifikatan tanah sengketa menjadi Hak milik Para Tergugat memerlukan waktu yang lama, PT. Credo Sejahtera Internasional melepaskan hak dan kewajiban dalam persetujuan pengikatan jual beli dengan Para Tergugat (*Cessie*) kepada PT. SURYARAYA INVESTAMA (Pengugat) (Bukti P-4) sebagai hukum PT. Credo Sejahtera Internasional tidak mempunyai kepentingan hukum lagi dengan tanah sengketa dan tiada hubungan hukum dengan Para Tergugat karena telah beralih kepada PT. SURYARAYA INVESTAMA (Penggugat) (Pasal 613 HIR) ;

## **PARA TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN INGKAR JANJI/ WANPRESTASI;**

10. Bahwa menurut surat Turut Tergugat No.396/019.51.03/II/2012 tertanggal 8 Februari 2012, sesuai data fisik dan database pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Badung permohonan penunjukan pemilikan tanah sengketa telah dikabulkan dan



terdaftar dalam register tanah (*overschryving*) surat ukur No.1104/2000 tertanggal 21 Desember 2000 dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 6466/ Kelurahan Benoa seluas  $\pm$  25. 575 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi), NIB No. 02643 atas nama Para Tergugat (bukti P-5);

11. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Pengugat telah memberitahukan (somasi) dengan surat tercatat kepada para Tergugat dan minta agar segera melaksanakan persetujuan pengikatan jual beli menjadi perikatan jual beli tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT (Bukti P-6) akan tetapi tetap melalaikannya, para Tergugat tidak memenuhi kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa, sebagai hukum para Tergugat telah lalai/ingkar janji (wanprestasi) terhitung semenjak pemberitahuan tersebut sampai dengan memenuhi kewajiban kesepakatan dalam persetujuan pengikatan jual beli (pasal 1243 KUHPerdara) ;

12. Bahwa para Tergugat sebagai hukum dapat dipaksa untuk memenuhi kewajiban dalam persetujuan dengan menyerahkan tanah sengketa beserta sertifikat dan menandatangani Akta Perikatan jual beli tanah sengketa dihadapan Notaris/PPAT di Denpasar kepada Penggugat (Pasal 1267 KUHPerdara) ;

13. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran uang atas objek sengketa dan telah diterima oleh para Tergugat sebagai uang muka sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), maka sisa kurang harga tanah sengketa sebesar atas tanah Sertifikat Hak Milik No.6466/Kelurahan Benoa seluas 25.575 M2(dua puluh lima ribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) dengan surat ukur tanggal 21-12-2000 dengan harga Rp. 60.000 (enam puluh ribu) permeter persegi, sehingga total keseluruhan Rp. 1.534.500.000,- Rp.600.000 = Rp. 934.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);





14. Bahwa apabila Para Tergugat setelah perkara ini diputus ternyata tidak mau menerima sisa kurang harga tanah sengketa sebesar Rp. 934.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), maka uang tersebut haruslah dititipkan oleh Penggugat sebagai Konsignasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;

**DWANGSOM**

15. Bahwa keterlambatan menandatangani Akta **Perikatan** jual beli tanah sengketa dihadapan Notaris/PPAT di Denpasar, para Tergugat di denda membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000, - (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menandatangani Akta Perikatan jual beli Tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan penandatanganan Akta perikatan jual beli tersebut ;

16. Bahwa demikian pula sudah sepatutnya kepada para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya, haruslah diperintahkan untuk segera mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkannya tanah Sertifikat Hak Milik No.6466/Kelurahan Benoa seluas 25.575 M2, dengan surat ukur tanggal 21-12-200 No. 1104/200 yang terletak di Kelurahan benoa, Kecamatan Kuta, kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali dari segala segala barang milik para Tergugat atau barang milik orang lain kepada Penggugat segera setelah perkara ini diputus.

**SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa dikhawatirkan para Tergugat dengan itikad tidak baik (*ter kwader trouw*) mengalihkan tanah sengketa, agar diperintahkan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 6466 tertanggal 6 Juni 2001 seluas 25.575 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan surat ukur tanggal 21-12-200 No. 1104/200 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi

8

Daerah Tingkat I Bali atas nama pemegang hak I Wayan Rendra, I Nyoman Senti, dan I Nyoman Pangot (pasal 227 (1) HIR) dan dinyatakan sah dan berharga dalam putusan (Pasal 227 (4) HIR) ;

18. Bahwa demikian pula kepada Turut Tergugat tersebut haruslah diperintahkan untuk tunduk dan mematuhi putusan ini ;

19. Bahwa gugatan ini disertai alat bukti otentik agar diperintahkan putusan segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan atau banding (*uit voerbaar bij voorraad*) (pasal 180 (1) HIR) ;

20. Bahwa Para Tergugat ialah pihak yang dikalahkan, dihukum secara tanggung renteng membayar biaya perkara (pasal 181 (1) HIR) ;

## **PETITUM**

Bahwa berdasarkan dasar dan alasan hukum tersebut, Penggugat mohon Majelis Hakim dalam mengadili perkara ini berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa persetujuan Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Amir Sjarifuddin, Notaris di Denpasar yang risalahnya termuat didalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Akta perjanjian No.60 tertanggal 26 Februari 1990 berikut Akta Kuasa No. 61 tertanggal 26 Februari 1990, Akta Perjanjian No. 62 tertanggal 26 Februari 1990 berikut Akta Kuasa No.63 tertanggal 26 Februari 1990, dan Akta perjanjian No. 21 tertanggal 9 Maret 1990 berikut Akta Kuasa No.22 tertanggal 8 Maret 1990 adalah sah dan mengikat ;

3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan ingkar janji/Wanprestasi ;
4. Menghukum para Tergugat untuk melaksanakan persetujuan Perikatan jual beli tanah sengketa sebagai berikut :
  1. Menyerahkan Tanah sengketa berserta Sertifikat kepada Penggugat.

9

2. Menandatangani Akta Perikatan Jual Beli Tanah Sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar.
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar kepada para Tergugat sisa kurang harga tanah sengketa Sertifikat Hak Milik No. 6466/Kelurahan benoa, Seluas 25.575 M2 dengan surat ukur tanggal 21-12-2000 No. 1104/2000, yang terletak dikelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten daerah Tingkat II Badung, Propinsi daerah Tingkat I Bali sebesar Rp. 934.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah). Dan apabila Para Tergugat menolak untuk menerimanya maka kepada Penggugat diperintahkan untuk menitipkan sisa pembayaran sebagai Konsignasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar ;
6. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menandatangani Akta Perikatan jual beli Tanah sengketa di hadapan Notaris/PPAT di Denpasar terhitung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan penandatanganan Akta Perikatan jual beli tersebut ;

7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya menguasai tanah Sertifikat Hak Milik No.6466/Kelurahan Benoa seluas 25.575 M2, dengan surat ukur tanggal 21012-200 No. 1104/200 yang terletak di Kelurahan benoa, Kecamatan Kuta, kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali untuk mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkannya kepada Penggugat ;
8. Menyatakan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa adalah sah dan berharga ;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan memenuhi putusan ini;
10. Memerintahkan agar putusan segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan atau banding (*uit voerbaar bij vooraad*);
11. menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara ;

10

## Atau

Apabila Majelis Hakim dalam mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir Kuasanya bernama RISKA ELITA, SH, MH, sedangkan pihak Para Tergugat hadir Kuasa Hukum bernama SUTHA WIRAWAN, SH dan NYOMAN EDI IRAWAN, S.PD, SH. Advokat yang berkantor di Jalan Ceroring No. 18 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 04 September 2012, Turut Tergugat hadir kuasanya bernama Hendra Lesmana, SH adalah Kepala Sunseksi Perkara Pertanahan pada KantorPertanahan Kabupaten Badung ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2008 terlebih dahulu telah diupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak dengan proses mediasi, maka Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Mediator yang bernama INDRIA MAERYANI, SH. akan tetapi tidak berhasil sesuai dengan surat laporan Mediasi tertanggal 26 September 2012 oleh karena itu perkara dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan gugatan Penggugat, dan selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Hukum Para Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 25 Oktober 2012 yang isinya sebagai berikut :

## I. DALAMEKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona* karena Penggugat dalam perkara aquo bukan Orang atau Pihak yang berhak menggugat, sehingga tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat karena antara Penggugat dengan Para Tergugat yakni I Wayan Renda, I Nyoman Pangot (alm) dan I Nyoman Senti tidak Pernah terjadi hubungan hukum, lebih-lebih dengan Para Tergugat II untuk itu dalil

11

gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap isi akte perjanjian No. 60 tanggal 26 Februari 1990, akte perjanjian No 62 tanggal 26 Februari 1990, akte perjanjian No. 21 tanggal 9 Maret 1990, tidak beralasan hukum karena dalam akte-akte perjanjian tersebut tidak ada satu katapun yang menyebutkan Penggugat adalah pihak dalam perjanjian tersebut. Hal ini tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan patokan yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUH Perdata, dengan demikian pihak ke ketiga yang tidak ikut dalam perjanjian tidak berhak untuk mengajukan tuntutan wanprestasi, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat diskualifikasi karena yang bertindak sebagai Penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan pasal 1341 KUH Perdata, sehingga tindakan Penggugat bertentangan dengan Prinsip Partay kontrak yang digariskan pasal 1340 KUH Perdata ;

2. Penggugat tidak berhak untuk menggugat Para Tergugat dan tanah yang dijadikan obyek sengketa sudah dikuasai oleh pihak ketiga, begitu pula Penggugat adalah pihak yang tidak ikut dalam perjanjian yang dibuat oleh dan antara Pt Credo Sejahtera Internatioanal dengan Para Tergugat yakni I Wayan Renda, I Nyoman Pangot (alm) dan I Nyoman Senti ( Putusan Mahkamah Agung RI No. 3175.K/Pdt/1983)
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah *Plurium litis consortium* karena tanah sengketa sudah dijual tahun 2006 kepada pihak lain dan sekarang tanah sengketa sudah dikuasai oleh pihak lain oleh karena pihak yang menguasai tanah sengketa saat ini sudah semestinya ikut digugat, disamping itu juga Pengugat juga mendalilkan bahwa telah melakukan pengikatan jual beli (cessie) dengan Pt. Credo Sejahtera International, Para Tergugat dibuat menjadi sangat tidak mengerti apa yang dijadikan obbyek jual beli dalam cessie tersebut, apakah perjanjian ataukah tanah

sengketa?, kalau maksudnya tanah sengketa, perlu dipertanyakan apa dasar hak PT Credo Sejahtera international menjual Tanah Para Tergugat sementara belum ada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

akte jual beli dan obyeknya juga belum jelas karena tanah sengketa belum bersertifikat, apapun alasannya maka secara hukum sepatutnya Pt. Credo Sejahtera International juga harus ikut digugat ( Putusan Mahkamah Agung RI No. 621.K/SIP/1975)

4. Gugatan Penggugat *Nebis in Idem*, karena terhadap perkara aquo sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar dan terhadap perkara tersebut telah dijatuhkan putusan dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, karena dalil gugatan, objek, dan pihak-pihak yang bersengketa adalah sama dengan pihak –pihak yang berperkara terdahulu ( Putusan Mahkamah Agung RI No.588.K/SIP/1973), maka gugatan Penggugat secara formil terkandung unsur Nebis In idem ( Pasal 1917 KUH Perdata) ;
5. Bahwa Gugatan Penggugat adalah *abscuur libel*, karena formulasi gugatn tidak jelas yaitu : obyek sengketa tidak jelas, batas- batas obyek sengketa tidak jelas dan tidak disebutkannya batas-batas obyek sengketa ( Putusan Mahkamah Agung No. 1559. K/PDT/1983, Putusan MA No. 1149. K/SIP/1975) ;

Bahwa melihat Subyek dan Obyek Gugatan maka gugatan aquo termasuk katagori komulasi gugatan abscuur libelium yang seharusnya disusun secara jelas dan luas tanahnya tidak berubah-ubah , namun dalam posita 1 gugatan Penggugat disebutkan luas total 55.250 M<sup>2</sup> , namun dalam uraian gugatan Penggugat posita 2 disebutkan 13.800 M<sup>2</sup> dan didalam posita 10 disebutkan 25.575 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp. 60.000 per meter persegi karena telah diterima sebesar Rp. 600.000 000 maka sisanya tinggal Rp. 934.500.000 dan tidak dijelaskan terhadap tanah dengan luas berapa yang dimaksud ? ( Putusan MA No.3110.K/PDT/2010 tanggal 11 Agustus 2011)

### 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)



6. Bahwa gugatan penggugat *disatu sisi plurium litis consortium dan disisi lain kelebihan subyek* kerana Ni Wayan Jembor adalah sudah meninggal dunia juga ikut digugat, dan juga didalam uraian Para Pihak gugatan Penggugat menyebut Tergugat III dengan nama I Nyoman Senti, sedangkan dalam posita angka 1 disebut I Wayan Senti maka gugatan penggugat sudah jelas-jelas kabur (abscur libel) ;

Bahwa walaupun Penggugat secara hukum sebenarnya tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai Penggugat namun demikian untuk mempertegas pokok permasalahan maka Para Tergugat juga akan memberikan tanggapan dan jawaban yang terurai dalam pokok perkara sebagai berikut :

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas mohon juga dianggap sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa pada prinsipnya tergugat I dan Para tergugat II ( I Wayan Sudiasa dan I Ketut Sutarna) serta tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui adalah benar ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 1 Para Tergugat tolak dengan tegas, karena tidak benar I Tebes meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris I Wayan Renda (alm), I Wayan Pangot (alm), dan I Nyoman Senti serta harta warisan berupa tanah pipil No. 222 Persil No. 29 Kelas VI, terletak di Desa Paminge No. 130 Kelurahan Benoa, Kecamatan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuta, Kabupaten Badung seluas 55.250 M<sup>2</sup>, akan tetapi yang benar adalah tanah dengan Pipil No. 222 Persil No. 29 Kelas VI, terletak di Desa Paminge No. 130 Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung seluas 55.250 M<sup>2</sup> adalah milik I Tebes dan

14

I Debut, sesuai dengan Putusan MA RI tanggal 15 September 1992 No. 2266.K/PDT/1991 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap disebutkan bahwa : I Tebes bersaudara Kandung dengan I Debut dimana dalam amar Putusan lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan I Debut dan I Tebes Bersaudara kandung ;
3. Menyatakan tanah cidra adalah sah merupakan harta peninggalan dari I Debut dan I Tebes ;
4. Menyatakan Penggugat ( I Ketut Ribeg) adalah ahli waris dari almarhum I Debut dan Berhak atas harta peninggalan I Debut ;
5. Menyatakan tergugat I ( I Made Rendi) dan tergugat II ( I Nyoman Senti ) adalah ahli waris dari I Tebes ;
6. Menyatakan tanah cidra dipecah menjadi dua sama rata yang masing-masing  $\frac{1}{2}$  untuk ahli waris I Debut ( penggugat) dan  $\frac{1}{2}$  untuk ahli waris I Tebes ( Tergugat I dan Tergugat II) ;
7. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan  $\frac{1}{2}$  dari luas tanah cidra



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat dalam keadaan lasia bila perlu dengan bantuan alat Negara ;

8. Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini saja ditetapkan sejumlah Rp.20.000 ;

15

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 2 , Para Tergugat akan menanggapi sebagai berikut, bahwa memang benar adanya I Nyoman Pangot telah meninggal dunia, dengan meninggalkan anak yaitu ; I Wayan Sudiana, Ni Made Wakul, Ni nyoman Werni, I Ketut Sukarna sedangkan istrinya Ni Wayan jembor sekarang sudah meninggal dunia dan tidak benar I Nyoman Pangot meninggal dunia dengan meninggalkan harta warisan berupa sebagian dari hak atas tanah pipil No. 222 persil No.29 kelas VI seluas 13.800 M<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 55.250 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Paminge No.130 kabupaten Badung, namun yang benar tanah sengketa yang luasnya 55.250m2 adalah merupakan harta peninggalan I Debut dan I Tebes ;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita 3 juga Para Tergugat tolak dengan tegas karena tanah sengketa sesuai dengan putusan MA RI tanggal 15 September 1992 No. 2266.K/PDT/1991 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dimana dalam amar putusannya angka 3, 4, 5, dan 6 dengan tegas disebutkan yaitu : 3). Menyatakan tanah cidra adalah sah merupakan

#### 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

harta peninggalan dari I Debut dan I Tebes, 4). Menyatakan Penggugat ( I Ketut Ribeg) adalah ahli waris dari almarhum I Debut dan Berhak atas harta peninggalan I Debut, 5). Menyatakan tergugat I ( I Made Rendi) dan tergugat II ( I Nyoman Senti ) adalah ahli waris dari I Tebes, 6). Menyatakan tanah cidra dipecah menjadi dua sama rata yang masing-masing  $\frac{1}{2}$  untuk ahli waris I Debut ( pengugat) dan  $\frac{1}{2}$  untuk ahli waris I Tebes ( Tergugat I dan Tergugat II ;

6. Terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4 dan 5 memang benar pada saat di buatkan Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa mengalami kesulitan untuk dijual karena belum bersertifikat dan Para Tergugat kemudian melepaskan hak kepada Pemerintah RI Cq Badan Pertanahan Nasioanal

16

Kabupaten Badung dan diterbitkanlah sertifikat atas nama Para Tergugat. ;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 6, adalah benar adanya namun Para Tergugat tidak pernah mengadakan hubungan hukum dengan Penggugat sehingga para tergugat tidak mengerti posisi Penggugat karena ats dasar hukum apa Penggugat mengaku sebagai selaku penerima hak dari Pt Credo sejahtera International, dan apa bentuk hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga Penggugat melakukan gugatan terhadap Para Tergugat; Disamping itu, semua akte perjanjian berikut semua akte kuasa yang disebutkan dalam dalil gugatan penggugat posita 6 sudah batal demi hukum dengan adanya putusan MA RI tanggal 15 September 1992 No. No. 2266.K/PDT/1991 yang telah memperoleh kekuatan hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap, karena obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian-perjanjian incasu sudah berubah baik luasnya, letaknya, batas-batasnya ataupun bukti hak kepemilikannya.

Begitu juga dalam akte perjanjian antara PT. Credo Sejahtera International dengan I Ketut Buda selaku kuasa dari I Nyoman Senti tertanggal 9 maret 1990 No.21 dalam pasal 9 ayat (2) dengan tegas disebutkan bahwa apabila satu bulan setelah tanggal ditetapkan ternyata Pihak Kedua tidak juga membayar salah satu angsuran sisa uang ganti kerugian dimaksud, maka perjanjian ini dengan sendirinya menjadi batal dan seluruh uang muka (dan angsuran, bilamana ada) yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama hingga saat ini tidak dapat dituntut kembali oleh Pihak Kedua, melainkan tetap menjadi hak Pihak Pertama dan dianggap sebagai ganti kerugian bagi Pihak Pertama atas batalnya perjanjian ini.

17

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 7, Para Tergugat tolak dengan tegas karena kemudian terjadi sengketa warisan antara Para Tergugat dengan pihak ketiga itu bukanlah semata mata kehendak dari Para Tergugat dan akibat dari sengketa tersebut akhirnya mengakibatkan obyek dalam perjanjian berubah dengan luas awal 55.250 M2 menjadi 25.575 M2, sehingga persetujuan pengikatan jual beli tanah sengketa tidak dapat ditingkatkan persetujuan perikatan jual beli. ;

#### 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

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 8, Para Tergugat tolak dengan tegas karena Subyek dan obyek Perjanjian sudah berubah maka ketentuan pasal 1320 tidak terpenuhi maka persetujuan adalah batal demi hukum, sehingga pasal 1321, pasal 1338 dan pasal 1243 KUH Perdata tidak dapat diterapkan terhadap Para tergugat/tidak terpenuhi ;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 9, Para Tergugat tolak dengan tegas karena hubungan hukum yang terjadi hanyalah antara Para Tergugat dengan PT. Credo sejahtera Internasional, sehingga Para Tergugat tidak mengerti posissi Penggugat atas dasar hukum apa Penggugat mengaku sebagai selaku penerima hak dari PT. Credo sejahtera Internasional, dan apa bentuk hubungan hukum antara Penggugat dengan PT. Credo sejahtera Internasional dan juga kaitannya dengan Para Tergugat sehingga melakukan gugatan terhadap Para Tergugat ;
11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 10 memang benar adanya ;
12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 11 dan 12, Para Tergugat tolak dengan tegas karena Para Tergugat tidak pernah mengadakan hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga Para Tergugat tidak mengerti apa dasar hukumnya

18

Penggugat memberitahukan ( mensomasi) kepada Para Tergugat agar segera melaksanakan persetujuan pengikatan jual beli menjadi perikatan jual beli tanah sengketa. Padahal hubungan hukum yang terjadi adalah antara PT. Credo Sejahtera Internsional dengan Para Tergugat, maka apa yang didalilkan oleh Penggugat agar Para Tergugat adalah wanprestasi dan dapat dipaksa untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menyerahkan tanah sengketa adalah sangat keliru dan patut untuk dikesampingkan ;

13. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 13 dan 14, Para Tergugat tolak dengan tegas karena sesuai dengan akte Perjanjian No.21 tanggal 9 Maret 1990 pasal 9 ayat (2) dengan tegas disebutkan bahwa apabila satu bulan setelah tanggal ditetapkan ternyata pihak kedua tidak juga membayar salah satu angsuran sisa uang ganti kerugian dimaksud, maka perjanjian ini dengan sendirinya menjadi batal dan seluruh uang muka (dan angsuran, bilamana ada) yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama hingga saat ini tidak dapat dituntut kembali oleh pihak kedua, melainkan tetap menjadi hak pihak Pertama dan dianggap sebagai ganti kerugian bagi pihak pertama atas batalnya perjanjian ini ;

14. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 15 dan 16, Para Tergugat tolak dengan tegas karena tidak pernah terjadi hubungan hukum dengan Penggugat, maka Para Tergugat tidak perlu menandatangani akte perikatan jual beli terhadap tanah sengketa dihadapan Notaris/PPAT di Denpasar disamping akte-akte yang dipakai dasar untuk menggugat adalah akte-akte yang sudah batal demi hukum karena adanya putusan MA RI tanggal 15 September 1992 No. No. 2266.K/PDT/1991 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang mengakibatkan berubahnya obyek Perjanjian, maka secara otomatis tidak ada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan para tergugat menandatangani akte perikatan jual beli, sehingga tidak ada alasan dan dasar hukum bagi Para Tergugat untuk didenda membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 untuk setiap hari keterlambatan kepada Penggugat ;

Begitu juga tanah yang luasnya 25.575 M<sup>2</sup>, sudah dijual tahun 2006 dan sekarang sudah dikuasai oleh si pembeli yang sepatutnya menurut hukum acara Perdata patut ikut digugat, namun pada kenyataannya si pembeli tidak ikut digugat, maka alasan yang dimuat pada posita 16 patut ditolak dan dikesampingkan ;

15. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 17, Para Tergugat tolak dengan tegas karena Penggugat mengajukan permohonan sita hanya berdasarkan atas kekhawatiran tanpa alasan secara obyektif dan tanpa didukung dengan fakta-fakta tentang adanya langkah-langkah Para Tergugat untuk menggelapkan dan atau mengasingkan obyek sengketa ;

16. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 19, juga Para Tergugat tolak dengan tegas karena agar Para Hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun sarat-sarat yang dituntukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR, pasal 191 ayat (1) RBg terpenuhi ( SEMA No 13 tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964, yang mempertegas dan memperingatkan kembali Instruksi MA RI tanggal 13 Februari 1950 no. 348 K/5216/M, dan SEMA No. 06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, SEMA No.03 tahun 1978 tanggal 1 April 1978) ;

#### 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)





17. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 20, juga Para Tergugat tolak dengan tegas karena perkara ini belum ada keputusan yang menyatakan bahwa Para Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka alasan posita 20 harus dikesampingkan ;

Bahwa berdasarkan atas alasan –alasan tersebut diatas maka Para Tergugat mohon kepada Ketua dan Anggota Hakim Majelis Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara ini agar menjatuhkan Putusan yang amaranya berbunyi sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

- a. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya
- b. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara

Atau jika Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

(ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat tersebut, selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat memberikan tanggapan dengan Replik tertanggal 07 Nopember 2012, dan ditanggapi lagi oleh Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 22 Nopember 2012, yang masing-masing



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlampir dalam berkas perkara : -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum

Penggugat mengajukan bukti surat berupa : -----

21

- 1a. Foto copy Akta Perjanjian No. 60 tanggal 26 Februari 1990 yang dibuat antara PT Credo Sejahtera Internasional dengan I Wayan Renda, dihadapan Amir Sjarifuddin, SH Notaris di Denpasar diberi tanda ( P-1a ) ;-----
- 1b. Foto copy Akta Kuasa no. 61 tanggal 26 Februari 1990, yang dibuat antara PT Credo Sejahtera Internasional dengan I Wayan Renda, dihadapan Amir Sjarifuddin, SH Notaris di Denpasar diberi tanda ( P-1b ) ;-----
- 2a. Foto copy Akta Perjanjian No. 62 tanggal 26 Februari 1990, yang dibuat antara PT Credo Sejahtera Internasional dengan I NYOMAN PANGOT, dihadapan Amir Sjarifuddin, SH Notaris di Denpasar diberi tanda ( P-2a ) ;-----
- 2b. Foto copy Akta Kuasa No. 63 tanggal 26 Februari 1990, yang dibuat antara PT Credo Sejahtera Internasional dengan I NYOMAN PANGOT, dihadapan Amir Sjarifuddin, SH Notaris di Denpasar diberi tanda ( P-2b ) ;-----
- 3a. Foto copy Akta Perjanjian No. 21 tanggal 09 Maret 1990, yang dibuat antara PT Credo Sejahtera Internasional dengan I NYOMAN SENTI, dihadapan Amir Sjarifuddin, SH Notaris di Denpasar diberi tanda ( P-3a ) ;-----
- 3b. Foto copy Akta Kuasa No. 22 tanggal 09 Maret 1990, yang dibuat antara antara PT Credo Sejahtera Internasional dengan I NYOMAN SENTI dihadapan Amir Sjarifuddin, SH Notaris di Denpasar diberi tanda ( P-3b ) ;-----

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Foto copy Perjanjian Pelimpahan Hak tanggal 6 Maret 1991, yang dibuat antara PTY.

Credo Sejahtera Internasional dengan PT Surya Raya Idaman atas tanah hak milik pipil

No. 222, persil No. 29 Kelas VI yang terletak di Kelurahan Benoa Kecamatan Kuta

Kab. Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah tingkat I Bali seluas total 55.250 M2,

diberi tanda ( P-4 ) ;-----

5. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kab. Badung, Bali No. 396/019.51.03/II/

2012, tanggal 8 Februari 2012, diberi tanda ( P-5 ) ;-----

22

- 6a. Foto copy Surat Penggugat No. 2949/JGP/II/2012 perihal somasi/teguran kepada I

Wayan Renda tertanggal 09 Februari 2012, diberi tanda ( P-6a ) ;-----

- 6b. Foto copy Surat Penggugat No. 2950/JGP/II/2012 perihal somasi/teguran kepada NI

Wayan Jembor tertanggal 09 Februari 2012, diberi tanda ( P-6b ) ;-----

- 6c. Foto copy Surat Penggugat No. 2951/JGP/II/2012 perihal somasi/teguran kepada NI

Nyoman Senti tertanggal 09 Februari 2012, diberi tanda ( P-6c ) ;-----

- 7a. Foto copy Surat Penggugat No. 2974/JGP/II/2012 perihal somasi kedua ( terakhir )

kepada I Wayan Renda tertanggal 29 Februari 2012, diberi tanda ( P-7a ) ;-----

- 7b. Foto copy Surat Penggugat No. 2975/JGP/II/2012 perihal somasi kedua ( terakhir

kepada NI Nyoman Senti tertanggal 29 Februari 2012, diberi tanda ( P-7b ) ;-----

- 7c. Foto copy Surat Penggugat No. 2975/JGP/II/2012 perihal somasi kedua ( terakhir

kepada NI Wayan Jembor tertanggal 29 Februari 2012, diberi tanda ( P-7c ) ;-----

8. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 331/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal

30 April 2008, diberi tanda ( P-8 ) ;-----

9. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 140/PDT/2009/PT.Dps tanggal 16

Desember 2009, diberi tanda ( P-9 ) ;-----

### 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

10. Foto copy Relas Pemberitahuan putusan Kasasi Perkara No. 331K/Pdt.G/2010 tanggal 3 Juli 2012, diberi tanda ( P-10 ) ;-----
11. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Suryaraya Idaman No. 38 tanggal 30 Mei 2006 dibuat dihadapan Notaris Nathalia Alvina Jinata, SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda ( P-11 ) ;-----
12. Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No. C-21787.HT.01.04.TH 2006 tanggal 25 Juli 2006, diberi tanda ( P-12 ) ;-----
- 13a. Foto copy Bukti pengiriman surat pemberitahuan/ tegoran tertanggal 9 Pebruari 2012 dari Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda ( P-13a ) ;-----

23

- 13b. Foto copy Bukti pengiriman surat pemberitahuan/ tegoran tertanggal 9 Pebruari 2012 dari Penggugat kepada Para Tergugat II, diberi tanda ( P-13b ) ;-----
- 13c. Foto copy Bukti pengiriman surat pemberitahuan/ tegoran tertanggal 9 Pebruari 2012 dari Penggugat kepada Para Tergugat III, diberi tanda ( P-13c ) ;-----
- 14a. Foto copy Bukti pengiriman surat pemberitahuan/ tegoran terakhir 29 Pebruari 2012 dari Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda ( P-14a ) ;-----
- 14b. Foto copy Bukti pengiriman surat pemberitahuan/ tegoran terakhir 29 Pebruari 2012 dari Penggugat kepada Para Tergugat II, diberi tanda ( P-14b ) ;-----
- 14c. Foto copy Bukti pengiriman surat pemberitahuan/ tegoran terakhir 29 Pebruari 2012 dari Penggugat kepada Para Tergugat III, diberi tanda ( P-14c ) ;-----
15. Foto copy Surat Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional Badung, Bali No. 1904/JGP/XI/2011 tertanggal 17 Januari 2012, diberi tanda ( P-15 ) ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Foto copy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P.8 s/d P.10 tidak ada aslinya, lalu aslinya dikembalikan kepada Kuasa Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan 1 ( satu ) orang saksi dipersidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

**Saksi : DAVID NICO SUTANTO ;**-----

- Bahwa saksi kenal dengan PT. SURYARAYA INVESTAMA dan kenal dengan Tergugat I Wayan Renda, I Nyoman Pangot dan I Nyoman Senti dan tidak kenal dengan Ni Wayan Jembor, I Wayan Sudiasa dan I Ketut Sutarna dan tahu dengan Turut Tergugat (BPN) ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan PT. SURYARAYA INVESTAMA karena saksi pernah bekerja disana;-----
- Bahwa saksi tidak masih bekerja PT. SURYARAYA INVESTAMA dan sudah keluar kurang lebih 6 ( enam ) tahun yang lalu ;-----

24

- Bahwa saksi pernah menerima kuasa untuk dari PT. Credo Sejahtera untuk membeli tanah ;-----
- Bahwa kejadiannya kurang lebih 20 ( dua puluh ) tahun / tahun 1990 ;-----
- Bahwa saksi membeli tanah beberapa bidang antara lain tanah sengketa ; -----
- Bahwa saksi membeli tanah dari warisan I Wayan Renda, I Nyoman Pangot dan I Nyoman Senti melalui kuasanya I Ketut Buda ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak tanah sekarang di Desa Peminge, Nusa Dua Kel. Benoa Kec. Kuta Kabupaten Badung ;-----
- Bahwa luas tanah tersebut seluas 5, 5 hektar ;-----
- Bahwa Harganya Rp. 60.000,- ( enam puluh ribu rupiah ) per meter persegi, jadi jumlah nominalnya sebesar Rp. 1,9 Milyar lebih ;-----
- Bahwa Tanah itu belum bersertifikat masih berbentuk pipil ;-----
- Bahwa saksi lupa pipil tersebut atas nama siapa ;-----
- Bahwa Pembayarannya belum lunas baru uang muka sebesar Rp. 600.000.000,-  
(                                  enam                                  ratus                                  juta  
rupiah ) ;-----
- Bahwa sisanya akan dibayar setelah konversi persertifikatan selesai dan sudah diproses di Kantot Badan Pertanahan ;-----
- Bahwa perkembangannya masih proses mengkonversi dan sekarang sudah dialih kepada PT. SURYARAYA INVESTAMA ;-----
- Bahwa saksi lupa kapan PT. Credo Sejahtera Internasional di alihkan ke pada PT. SURYARAYA INVESTAMA ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu pada waktu peralihan dari PT. Credo Sejahtera Internasional ke PT. SURYARAYA INVESTAMA ;-----
- Bahwa sisa hutangnya di tanggung oleh PT. SURYARAYA INVESTAMA dan akan dibayar setelah ada sertifikat ;-----

25

- Bahwa sekarang saksi tidak tahu apa sertifikatnya sudah keluar atau belum ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang tanah tersebut dikuasai oleh siapa ;-----

### 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 sekarang saksi sudah tidak ingat lagi dengan obyek sengketa karena keadaan sudah berbeda ;-----
- Bahwa Kuasanya resmi yang dibuat di hadapan Notaris Amir Sjarifuddin, SH ;-----
- Bahwa pembayarannya dilakukan melalui Bank sebesar Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) dan pembayarannya sudah dicatat dalam buku ;-----
- Bahwa Jual beli dilakukan di Notaris Amir Sjarifuddin SH ;-----
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu lokasi tanahnya ;-----
- Bahwa pihak I Ketut Buda sudah tahu pembayarannya ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sudah disetujui oleh para pihak ada peralihan ;-----
- Bahwa saksi pernah tanyakan kepada Bapak Buda katanya masih dalam proses kemudian ada sengketa ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu secara riil jual belinya ;-----
- Bahwa saksi bekerja di PT. Credo Sejahtera mulai tahun 2003 sampai tahun 2006 ;----
- Bahwa saksi tahu ada perjanjian dari PT. Credo Sejahtera karena ada pemberitahuan dari pihak penjual ;-----
- Bahwa perjanjian pembayaran sesuai dengan luas tanah yang ada di sertifikat ;-----
- Bahwa saksi membuat surat perjanjian lebih dari satu surat ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu ada pembatalan Akta Perjanjian No. 60, 62,63, dan No. 21 (P.1a, P.2a, P.2b dan P.3a ) ;-----
- Bahwa saksi tidak tahun ada surat pembatalan Akta No. 20 ( bukti T.7 ) ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu PT. SURYARAYA IDAMAN pernah berperkara dengan Tergugat I Nyoman Senti ( bukti T.13 ) ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Akte perjanjian No. 64, ( bukti T.XVI ) dan Akte Kuasa No. 65 dan Akte Kuasa No. 22 tahun 1990 ( bukti T.XVII dan bukti T.XVIII ) dan sudah

#### 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)





dibatalan dengan Aktanya No. 20 Tahun 1990 ;-----

Menimbang, bahwa selain itu di depan persidangan Kuasa Hukum Para Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya juga mengajukan alat-alat bukti berupa : -----

1. Foto copy akte kuasa, No. 31 tanggal 13 februari 1990 antara I Nyoman Senti dengan I Ketut Buda khusus untuk mengurus permohonan konversi sertifikat, diberi tanda ( T-1);
2. Foto copy akte kuasa, No. 32 tanggal 13 februari 1990 antara I Nyoman Pangot dengan I Ketut Buda khusus untuk mengurus permohonan konversi sertifikat, diberi tanda  
(T-2) ;-----  
-----
3. Foto copy akte kuasa, No. 33 tanggal 13 februari 1990 antara I Wayan Renda dengan I Ketut Buda khusus untuk mengurus permohonan konversi sertifikat, diberi tanda (T-3);
4. Foto copy akte kuasa, No. 34 tanggal 13 februari 1990 antara I Nyoman senti dengan I Ketut Buda khusus untuk menjual, diberi tanda  
(T-4) ;-----
5. Foto copy akte kuasa, No. 35 tanggal 13 februari 1990 antara I Nyoman Pangot dengan I Ketut Buda khusus untuk menjual, diberi tanda  
(T-5) ;-----
6. Foto copy akte kuasa, No. 36 tanggal 13 februari 1990 antara I Wayan Renda dengan I Ketut Buda khusus untuk menjual, diberi tanda (T-6) ;-----
7. Foto copy akte pembatalan perjanjian dan pencabutan kuasa No. 20 tanggal 9 Maret 1990 antara I Ketut Buda dengan David Nico Sutanto kuasa dari PT. CREDO SEJAHTERA INTERNTIONAL, diberi tanda  
(T-7) ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy akte perjanjian No. 21 tanggal 9 Maret 1990 antara I Ketut Buda dengan David Nico Sutanto kuasa dari PT. CREDO SEJAHTERA INTERNTIONAL, diberi tanda

(T-8) ;-----

9. Foto copy putusan Pengadilan Negeri Denpasar, perkara perdata No. 125/ Pdt.G/1990/PN.Dps. antara I Ketut Ribeg selaku penggugat melawan I Made Rendi dkk. Selaku Tergugat, diberi tanda

(T-9) ;-----

27

10. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, perkara perdata No. 43/Pdt/1991/ PT.Dps. antara I Ketut Ribeg selaku penggugat pbanding melawan I Made Rendi dkk. Selaku Tergugat Terbanding, diberi tanda (T-10) ;-----

11. Foto copy Putusan Mahkamah Agung di Jakarta, perkara perdata No. 2266 k/ Pdt/1991/ antara I Ketut Ribeg selaku pemohon melawan I Made Rendi dkk. Selaku Termohon, diberi tanda

(T-11) ;-----

12. Foto copy Putusan Mahkamah Agung di Jakarta, perkara peninjauan kembali perdata No. 11/PK/pdt./ 1993 antara I Made Rendi dkk. selaku Pemohon melawan I Ketut Ribeg Selaku Termohon, diberi tanda

(T-12) ;-----

13. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, perkara perdata No. 331/ Pdt.G/2007/PN.Dps. antara PT. Surya Raya Idaman selaku penggugat melawan I Wayan Renda selaku tergugat, diberi tanda (T-13) ;-----

### 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

14. Foto copy Putusa Pengadilan Tinggi Denpasar, perkara perdata No. 140/Pdt/2009/

PT.Dps. antara I Wayan Renda selaku peming /Tergugat I melawan PT. Surya

Raya Idaman selaku terbanding/ penggugat, diberi tanda (T-14)

15. Foto copy Putusan Mahkamah Agung di Jakarta, perkara perdata No. 3110 k/

Pdt/2010/ antara PT. Surya Raya Idaman selaku pemohon kasasi melawan I Wayan

Renda selaku termohon kasasi, diberi tanda

(T-15) ;-----

16. Foto copy Akta Perjanjian No. 64 tanggal 26 Pebruari 1990 antara I Ketut Buda

dengan David Nico Sutanto Kuas dari PT. CREDO SEJAHTERA , diberi tanda

( T-16 ) ;-----

17. Foto copy akte kuasa, No. 65 tanggal 09 Maret 1990 antara antara I Ketut Buda

dengan David Nico Sutanto Kuas dari PT. CREDO SEJAHTERA , diberi tanda

( T-17 ) ;-----

18. Foto copy akte kuasa, No. 22 tanggal 26 Pebruari 1990 antara antara antara I Ketut

Buda dengan David Nico Sutanto Kuas dari PT. CREDO SEJAHTERA , diberi

tanda

( T-18 ) ;-----

-----

28

Foto copy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah

dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Para

Tergugat ;-----

-

Menimbang, bahwa selain itu di depan persidangan Kuasa Hukum Turut Tergugat

mengajukan alat-alat bukti berupa :-----

## 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. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 6466/Benoa tertanggal 6 juni 2001 seluas 25.575 m2 atas nama Samuel Darmawan Rusli dan Wiwi Lukman. Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Benoa, Kabupaten Badung, diberi tanda (TT-1) ;-----

2. Foto copy surat ukur No. 1104/Benoa/2000, tertanggal 21-12-2000 seluas 25.575 m2 Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Benoa, Kabupaten Badung, diberi tanda (TT-2) ;-

Foto copy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat yang telah diajukan tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat juga mengajukan 2 ( dua ) orang saksi yang akan didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

## 1. Saksi I KETUT BUDA ;-----

- Bahwa saksi tahu dengan PT. SURYARAYA INVESTAMA dan kenal dengan Tergugat NI WAYAN JEMBOR, dan I Nyoman Senti dan tidak kenal dengan I Wayan Sudiasa dan I Ketut Sutarna dan tahu dengan Turut Tergugat (BPN) ;---dan tidak ada hubungan keluarga ;

- Bahwa saksi tahu tanah sengketa ;-----

- Bahwa saksi tidak tahu tanahnya Bapak Senti ada masalah ;-----

- Bahwa letak lokasi tanahnya di Sawangan di Lingkungan Peminge, Desa Benoa, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung ;-----

- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih 5. 500 M2 ;-----



- Bahwa yang mempunyai tanah tersebut adalah orang tua dari Bapak Senti ;-----
- Bahwa nama orang tua dari Bapak Senti bernama I Debes ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Istri dari I Debes ;-----
- Bahwa saksi tahu tanah milik I Senti ;-----
- Bahwa pada awalnya Bapak Senti datang ke rumah saksi untuk mengurus tanahnya yang merupakan pipil mau di konpersi menjadi Sertifikat ;-----
- Bahwa Pipil atas nama I Debes ;-----
- Bahwa pada saat saksi mau mengurus Sertifikat tanah tersebut David Nico Sutanto datang kepada saksi akan memberikan uang untuk mengurus sertifikat tersebut dan kalau sudah selesai sertifikatnya tanah tersebut akan dibeli ;-----
- Bahwa saksi diberi uang oleh David Nico Sutanto sebesar Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) untuk mengurus Sertifikat dan nanti kalau sertifikatnya keluar tanahnya mau dibeli ;-----
- Bahwa uang yang saksi terima dari David Nico Sutanto sudah disampaikan kepada I Debes ;-----
- Bahwa sertifikatnya belum selesai karena pada saat mau mengurus Sertifikat datang keluarga I Senti mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri ;-----
- Bahwa saksi dengan keluarga I Senti mengajukan gugatan, lalu saksi membatalkan dan mencabut surat kuasa untuk mengurus sertifikat ;-----
- Bahwa uang sebesar Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) tidak habis dipakai untuk mengurus sertifikat dan ada sisanya, lalu sisanya diserahkan kepada I Senti ;---
- Bahwa Bapak Senti tahu masalah penyelesaian uangnya ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu batas – batas tanah tersebut :

- Sebelah Utara : Tanah saksi ;
- Sebelah Timur : jalan Raya ;

30

- Sebelah Selatan : Sungai ;
- Sebelah Barat : Jalan Raya menuju Sawangan ;

- Bahwa saksi mencabut surat kuasa untuk mengurus Sertifikat karena ada perkara gugatan antara I Senti dengan keluarganya ;-----
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi mengurus sertifikat tahun 1990 dan surat kuasa juga di cabut tahun 1990 ;
- Bahwa saksi tidak tahu perkembangan sengketa antara I Senti dengan keluarganya karena saksi tidak mengikuti ;-----
- bahwa saksi sudah melaporkan kepada David Nico Sutanto dan I Senti kalau membatalkan dan mencabut surat Kuasa untuk mengurus sertifikat ;-----
- Bahwa yang menyerahkan uang kepada saksi adalah David Nico Sutanto ;-----
- Bahwa uangnya tidak diserahkan kepada I Senti karena I Senti sudah memberi kuasa kepada saksi ;-----
- Bahwa sisa uangnya sudah diberikan kepada I Senti ;-----
- Bahwa saksi lupa berapa sisanya yang diberikan kepada I Senti karena sudah lama 20 ( dua puluh ) tahun yang lalu ;-----
- Bahwa terhadap tanah sengketa belum ada diadakan transaksi jual beli ;-----
- Bahwa uang sebesar Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) untuk mengurus sertifikat dan untuk pengikatan jual beli ;-----
- Bahwa saksi lupa berapa uang muka untuk mengurus sertifikat ;-----

#### 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 lupa berapa harga tanah yang di jual per are ;-----
- Bahwa ada surat menyerahkan uang dari David Nico Sutanto kepada saksi dan surat tersebut dipegang oleh Notaris ;-----

31

- Bahwa Bapak David Nico Sutanto tidak ada masalah kalau uangnya habis untuk mengurus sertifikat ;-----
- Bahwa saksi tidak ada hubungan dengan Senti hanya I Senti memberi kuasa kepada saksi untuk mengurus sertifikat ;-----
- Bahwa I Senti dengan keluarganya berperkara tahun 1990 ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana putusan perkara I Senti dengan keluarganya ;----
- Bahwa saksi tidak tahu pengikatan jual belinya sudah dilakukan atau tidak ;-----
- Bahwa saksi tahu Bapak David Nico Sutanto sebagai wakil PT.Suryaraya Idaman atau untuk pribadinya sendiri ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perikatan jual beli ;-----
- Bahwa saksi yang diberi kuasa oleh Bapak I Nyoman Senti untuk mengurus Sertifikat ;
- Bahwa Bapak David bilang uang tersebut juga dipakai sebagai uang muka ;-----
- Bahwa tujuan saksi membatalkan surat kuasa sama I Senti karena sertifikatnya tidak akan selesai karena ada perkara ; -----
- Bahwa saksi membuat surat pembatalan di Notaris bersama Bapak David Nico Sutanto;-
- Bahwa Sudah ada permohonan untuk pembuatan Sertifikat dan sudah diadakan pengukuran ;-----

### 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 membuat Pembatalan di Notaris dan sudah dibacakan sebelum ditanda tangani ( bukti T.7 diperlihatkan kepada saksi ) ;-----
- Bahwa tanah itu sudah dibagi dan diatas tanah tersebut sudah ada bangunan hotel ;---
- Bahwa saksi lihat hanya ada satu hotel yang lain saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa yang memberi kuasa kepada saksi adalah I Senti I Nyoman Pangot dan I Wayan Renda ;-----
- Bahwa luas tanah yang benar adalah sesuai dengan pipil ;-----
- Bahwa saksi pernah membaca Surat perjanjian Nomor : 60 tahun 1990 ( bukti P.1 diperlihatkan kepada saksi ) ;-----

32

- Bahwa saksi tidak tahu persetujuan jual beli juga di batalkan ( bukti P-1a, P-1b, P-2a, P-2b, P-3a, P-3b ) ;-----
- Bahwa semua surat kuasa untuk mengurus sertifikat di batalkan ;-----
- Bahwa perjanjian No. 64 dan No. 65 yang di batalkan ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikatnya sudah selesai atau belum ;-----
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan oleh kedua belah ;-----

## 2. Saksi : JERO PADMA ;-----

- Bahwa saksi menerangkan bahwa tidak tahu dengan PT. SURYARAYA INVESTAMA dan kenal dengan Tergugat NI WAYAN JEMBOR, dan I Nyoman Senti dan tidak kenal dengan I Wayan Sudiasa dan I Ketut Sutarna dan tidak tahu dengan Turut Tergugat (BPN ) dan tidak ada hubungan keluarga ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan I Senti setelah terbit Sertifikat karena saksi disuruh untuk menjual tanah ;-----
- Bahwa saksi disuruh menjual tanah mulai tahun 2001 – 2006 ;-----
- Bahwa saksi tidak menemukan pembelinya lalu sertifikatnya di kembalikan ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang tanahnya sudah dijual setelah sertifikatnya saksi kembalikan ;-----
- Bahwa sertifikat atas nama I Wayan Renda ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang tanah itu di kuasai oleh siapa ;-----
- Bahwa Surat Kuasanya sudah dicabut ;-----
- Bahwa saksi lupa siapa yang memegang sertifikatnya ;-----
- Bahwa letak tanahnya di Nusa Dua Desa Pemenge dengan luasnya 2 hectar 5,57 are ;--
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengurus sertifikatnya ;-----
- Bahwa saksi tahu letak tanahnya setelah saksi menerima sertifikat ;-----
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama I Wayan Renda, I Nyoman Pangot dan I Nyoman Senti dan yang menjual juga 3 ( tiga ) orang tersebut ;-----

33

- Bahwa saksi tidak tahu penerbitan sertifikat tersebut ;-----
- Bahwa pembayarannya sudah lunas di Notaris ;-----
- Bahwa saksi masih ingat pada waktu tanahnya masih kosong dan sekarang tidak tahu dan terakhir saksi ke sana sudah lama masih kosong tetapi sekarang saksi tidak tahu;--
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan oleh kedua belah pihak berperkara ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan kedua belah pihak berperkara telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 07 FEBRUARI 2013 ;-----

Menimbang, pada akhirnya kedua belah pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan sekaligus memohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

### 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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa Para Tergugat disamping menyangkal kebenaran dalil- dalil gugatan Penggugat juga telah mengajukan eksepsi didalam jawabannya, maka Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus terlebih dahulu dan adapun eksepsi para Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut ;-----

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah error in persona karena Penggugat dalam perkara Aquo bukan orang atau pihak yang berhak menggugat sehingga tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi hubungan hukum lebih – lebih dengan Tergugat II ;-----
2. Bahwa Penggugat tidak berhak untuk menggugat para Tergugat dan tanah yang dijadikan obyek sengketa sudah dikuasai oleh pihak ketiga, begitu pula Penggugat

34

adalah pihak yang tidak ikut dalam perjanjian yang dibuat oleh dan antara PT. Credo Sejahtera Internasional dengan para Tergugat yakni I Wayan Renda, I Nyoman Pangot ( alm ) dan I Nyoman Santi ;-----

3. Bahwa gugatan penggugat adalah plurium litis Consursium , karena tanah sengketa sudah dijual tahun 2006 kepada pihak lain dan sekarang tanah sengketa sudah dikuasai pihak lain dan oleh karenanya pihak yang menguasai tanah sengketa saat ini sudah semestinya ikut digugat dan secara hukum sepatutnya PT. Credo Sejahtera Internasional ikut digugat ;-----
4. Bahwa gugatan Penggugat Nebis In Idem karena terhadap perkara Aquo sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar dan telah berkekuatan hukum tetap ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa gugatan Penggugat adalah obscur libel karena formulasi gugatan tidak jelas yaitu obyek sengketa tidak jelas, batas-batas obyek sengketa tidak jelas ;-----

6. Bahwa gugatan Penggugat disatu sisi plurium letis Consortium dan sisi lain kelebihan Subyek karena Ni Wayan Jembor sudah meninggal dunia juga ikut digugat ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 07 Nopember 2012 ; -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat didalam Dupliknya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengatakan : Gugatan Penggugat salah Subyek karena semestinya Turut Tergugat tidak dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah ;-----

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa karena eksepsi Turut Tergugat tersebut, baru diajukan saat acara pemeriksaan Duplik, maka Turut Tergugat dianggap tidak mengajukan eksepsi ;-----

35

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati eksepsi para Tergugat dan Replik Penggugat maka Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut ;-----

Bahwa mengenai eksepsi Tergugat point 1,5 dan 6 menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara , maka untuk itu akan dipertimbangkan dan diputus bersama- sama dengan pokok perkara ;-----

Bahwa sedangkan eksepsi Tergugat point 2, 3 dan 4 menurut Majelis hakim adalah kewenangan dari Penggugat untuk menentukan siapa – siapa yang harus digugat dalam

### 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

perkara aquo, dan bahwa gugatan penggugat dalam perkara aquo menurut Majelis Hakim tidak Nebis In Idem karena mengenai pokok perkara belum diputus dan hanya dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga masih bisa diajukan ke persidangan lagi setelah Penggugat menyempurnakan dalil- dalil gugatannya terdahulu ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut eksepsi para Tergugat dinyatakan ditolak ; -----

### **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah apakah benar Para Tergugat telah mengadakan perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah dengan PT. Credo Sejahtera Internasional yaitu hak atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik pipil No. 222, Persil No. 29, klas VI luas seluruhnya  $\pm$  55.250 M2 ( lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh ) meter persegi terletak di Desa Peminge No. 130 Kel. Benoa Kec. Kuta Dati II Badung Dati I Bali ;-----

36

Menimbang, bahwa kemudian apakah benar PT Credo Sejahtera Internasional telah mengadakan perjanjian pelimpahan hak terhadap haknya tersebut diatas dengan PT. Suryaraya Idaman ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya dipersidangan telah diajukan bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti P.1 s/d P.15 dan seorang saksi yang telah disumpah yaitu saksi David Nico Sutanto;-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan para Tergugat melalui kuasanya untuk membuktikan dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti T.1 s/d T.18 dan 2 ( dua ) orang saksi yang telah bersumpah yaitu saksi I Ketut

Buda dan saksi Jero Padma ;-----

Menimbang, bahwa demikian pula Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti T T. 1 dan TT.2 ;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti para pihak tersbeut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti – bukti yang relevan dengan perkara aquo ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.4 yaitu Akta kuasa No. 34 tertanggal 13 Pebruari 1990 terbukti bahwa I Nyoman Senti ( Tergugat III ) memberi Kuasa kepada I Ketut Buda ( saksi yang diajukan oleh Para Tergugat ) untuk menjual sebagian dari sebidang tanah Hak Milik pipil No. 222, persil No. 29 kelas VI, seluas  $\pm$  27.650 M2 ( dua puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh ) meter persegi dari luas seluruhnya  $\pm$  55.250 M2 ( lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh ) meter persegi terletak di Desa Peminge No. 130 Kel. Benoa, Kec. Kuta, Dati II Badung Dati I Bali dengan batas – batas :-----

- Sebelah Utara : Tanah I Nyoman Pangot ;
- Sebelah Timur : Tanah I Kesiur ;
- Sebelah Selatan : Tukad ;
- Sebelah Barat : Jalan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan berikut segala sesuatu yang didirikan dan / atau tertanam diatas bagian tanah tersebut kepada siapa saja dengan harga serta menurut syarat – syarat dan perjanjian – perjanjian yang dianggap baik dan disetujui oleh yang dikuasakan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.5 yaitu Akta Kuasa No. 35 tertanggal 13 Pebruari 1990, terbukti pula I Nyoman Pangot telah memberi kuasa kepada I Ketut Buda ( saksi yang diajukan oleh para Tergugat dalam perkara aquo ) untuk menjual sebagian dari sebidang tanah Hak Milik pipil No. 222, persil No. 29, Kelas VI seluas  $\pm$  13.800 M2 ( tiga belas ribu delapan ratus ) meter persegi dari luas seluruhnya  $\pm$  55.250 M2 ( lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh ) meter persegi terletak di Desa Paminge No. 130 Kel. Benoa, Kec. Kuta Dati II Badung Dati I Bali dengan batas – batas ;-----

- Sebelah Utara : Tanah Wayan Renda ;
- Sebelah Timur : Tanah I Kesiur ;
- Sebelah Selatan : Tanah I Nyoman Senti ;
- Sebelah Barat : Jalan ;

Dan berikut segala sesuatu yang didirikan dan / atau tertanam diatas bagian tanah tersebut kepada siapa saja dengan harga serta menurut syarat- syarat dan perjanjian – perjanjian yang dianggap baik dan disetujui oleh yang dikuasakan ;-----

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti T.6 yaitu Akta Kuasa No. 36 tertanggal 13 Pebruari 1990, terbukti juga bahwa I Nyoman Renda ( Tergugat I ) telah memberi kuasa kepada I Ketut Buda ( saksi yang diajukan oleh Para Tergugat dalam perkara aquo ) untuk menjual sebagian dari sebidang tanah hak milik pipil No. 222, persil No. 29, Klas VI seluas  $\pm$  13. 800 M2 ( tiga belas ribu delapan ratus ) meter persegi dari luas seluruhnya  $\pm$  55.250 M2 ( lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh ) meter persegi terletak di Desa Peminge, Kel. Benoa, Kec, Kuta Dati II Badung, Dati I Bali dengan batas – batas :------





- Sebelah Utara : Tanah yang dikuasakan ;
- Sebelah Timur : Tanah I Kesiur ;
- Sebelah Selatan : Tanah I Nyoman Pangot ;
- Sebelah Barat : Jalan ;

Berikut segala sesuatu yang didirikan dan / atau tertanam diatas bagian tanah tersebut kepada siapa saja dengan harga serta menurut syarat- syarat dan perjanjian – perjanjian yang dianggap baik dan disetujui oleh yang dikuasakan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya I Ketut Buda berdasarkan Akta Kuasa No. 34 Akta Kuasa No. 35, Akta Kuasa No. 36, masing – masing tertanggal 13 Pebruari 1990 telah mengadakan perjanjian pelepasan hak atas tanah – tanah tersebut dalam Akta Kuasa No.34 Akta kuasa No. 35 dan Akta kuasa No. 36 masing- masing tertanggal 13 Pebruari 1990, dengan David Nico Sutanto selaku Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT. Credo Sejahtera Internasional sebagaimana ternyata tersebut didalam Akta Perjanjian No. 60, tanggal 26 Pebruari 1990, Akta Kuasa No. 61 tertanggal 26 Pebruari 1990, Akta perjanjian No. 62, tertanggal 26 Pebruari 1990, Akta Kuasa No. 63, tertanggal 26 Pebruari 1990 dan akta Perjanjian No. 21, tertanggal 9 Maret 1990 serta Akta kuasa No. 22 tertanggal 9 Maret 1990 ( bukti P.1a, P.1b, P.2a, P.2b, P.3a ( T.8 ), P.3b ) ;----- Menimbang, bahwa pasal 1 dari masing – masing akta perjanjian No. 60 Akta perjanjian No. 62 dan Akta perjanjian No. 21 tersebut diatas menyebutkan pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan melepaskan hak atas tanah tersebut dibawah ini untuk guna kepentingan pihak kedua dan pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri pada pihak pertama untuk membayar ganti kerugian ..... dan seterusnya..... ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi para pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian sepakat tentang obyek maupun pembayaran ganti rugi yaitu seperti yang tertuang dalam pasal 2 Akta – akta tersebut

39

dengan demikian lalu timbul akibat hukum dari perjanjian tersebut yaitu para pihak berhak dan berkewajiban untuk melakukan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan dengan ketentuan seperti yang tercantum dalam Akta perjanjian No. 60, No. 62 dari Akta No. 21 tersebut ( bukti P.1a, P.2a, P.3a ) ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam pasal 12 dari masing- masing Akta perjanjian itu juga ditentukan dalam ;-----

ayat (1) :pada saat pembuatan Akta pelepasan Hak yang dimaksud dalam pasal 3 , pihak kedua berhak untuk menunjuk pihak lain untuk dan guna kepentingan siapa pelepasan hak atas tanah tersebut dilakukan ;-----

ayat ( 2 ) : Apabila pihak Kedua kelak menggunakan haknya untuk menunjuk pihak lain sebagaimana diuraikan diatas tersebut maka segala ketentuan serta segala hak dan kewajiban pihak kedua yang tercantum dalam perjanjian ini dengan sendirinya beralih kepada pihak yang ditunjuk oleh pihak kedua itu ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P. 1b,P.2b dan bukti P.3b terbukti bahwa PT. Credo Sejahtera Internasional diberi kuasa untuk mengurus permohonan Konversi/ Sertifikat hak atas tanah atas sebageaian dari bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Akta No. 60, No. 62, dan Akta No. 21 tersebut diatas dan menjual tanah – tanah dimaksud ;

Menimbang, bahwa saksi David Nico Sutanto menerangkan saksi menerima kuasa dari PT Credo Sejahtera untuk membeli beberapa bidang tanah warisan dari I Wayan Renda, I Nyoman Pangot dan I Nyoman Senti melalui kuasanya I Ketut Buda pada tahun 1990 di Desa Peminge luasnya 5,5 hektar dengan harga Rp. 60.000,- ( enam puluh ribu rupiah ) per are tanah tersebut belum bersertifikat masih berbentuk pipil : tanah tersebut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baru dibayar Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) sisanya dibayar setelah konversi  
persertifikatan selesai diproses Badan Pertanahan Nasional ;-----

Sedangkan saksi I Ketut Buda menerangkan bahwa saksi ada menerima kuasa dari  
I Senti untuk menjual tanah seluas  $\pm$  5.500 M2 terletak di Sawangan Lingkungan  
Peminge

40

Desa Benoa, Kec. Kuta Kabupaten Badung dan saksi telah menerima uang dari Pak David  
Nico Susanto sebanyak Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) untuk mengurus  
sertifikat tanah tersebut, dan apabila sertifikat telah selesai maka tanah tersebut akan dibeli  
oleh Pak David Nico Sutanto dan uang itu juga sebagai uang muka ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti – bukti yang telah dipertimbangkan diatas terbukti  
fakta hukum bahwa telah terjadi pengikatan perjanjian jual beli antara David Nico Susanto  
selaku kuasa dari PT. Credo Sejahtera internasional dengan I Ketut Buda selaku kuasa dari  
I Wayan Renda, I Nyoman Pangot dan I Nyoman Senti yang dibuat dihadapan Notaris  
Amir Sjarifuddin, SH, Notaris di Denpasar, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut  
telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPer sehingga mengikat para pihak sebagai  
Undang – Undang dan terhadap obyek perjanjian tidak dilarang oleh peraturan per undang-  
Undangan dan tidak bertentangan dengan ketertiban hukum serta kesusilaan dan tidak  
adanya kesesatan yang menghalangi terjadinya perjanjian tersebut ;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas berdasarkan pasal  
12 dari masing – masing Akta perjanjian No. 60, No. 62 dan No. 21 ( bukti P.1a, P.2a dan  
P. 3a ) pihak kedua PT. Credo Sejahtera Internasional berhak untuk menunjuk pihak lain  
untuk melepaskan hak kewajiban yang tercantum dalam perjanjian- perjanjian tersebut dan  
beralih kepada pihak yang ditunjuk ;-----

### 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 sesuai dengan bukti P.4, PT. Credo Sejahtera Internasional telah melepaskan hak & kewajibannya dalam perjanjian pengikat jual beli dengan para Tergugat kepada PT. Suryaraya Idaman ( Cessie ) ;-----

Menimbang, bahwa dengan bukti P.4 ini yaitu perjanjian pelimpahan hak tertanggal 6 Maret 1991, segala hak dan kewajiban yang tertuang dalam Akta Perjanjian No. 60 tertanggal 26 Pebruari 1990, berikut Akta Kuasa No. 61, tertanggal 26 Pebruari 1990, Akte Perjanjian No. 62, tertanggal 26 Pebruari 1990, berikut Akte Kuasa No. 63, tertanggal 26 Pebruari 1990, Akta perjanjian No. 21, tertanggal 9 Maret 1990, berikut Kuasa No. 22

41

tertanggal 9 Maret 1990, beralih kepada PT. Suryaraya Idaman ;-----

Menimbang, bahwa PT. Suryaraya Idaman berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa tanggal 30 Mei 2006 No. 38 yang dibuat oleh Notaris Nathalia Alvina Jinata, SH telah dirubah menjadi PT. Suryaraya Investama ( bukti P.11 ) dan perubahan nama PT. Suryaraya Idaman menjadi PT. Suryaraya Investama telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan HAM tertanggal 25 Juli 2006 No. C. 21787 HT.01.04 Tahun 2006 tentang persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas ; ( bukti P.12 ) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal- hal inilah PT. Suryaraya Investama Penggugat menggugat para Tergugat, Turut Tergugat dalam perkara in casu ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa Akta No. 60, No. 62 dan Akta No. 21 merupakan Akta Authentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya, Akta – Akta tersebut belum pernah / tidak pernah dibatalkan oleh siapapun

## 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sehingga mengikat kedua belah pihak yang membuatnya sebagai Undang – Undang dan terhadap obyek perjanjian tidak dilarang oleh peraturan per – undang – undangan dan tidak bertentang dengan ketertiban hukum dan kesusilaan serta tidak adanya kesesatan yang mengalangi terjadinya perjanjian tersebut ;-----

Menimbang, bahwa akan tetapi Para Tergugat didalam jawabannya menyatakan bahwa berdasarkan pasal 9 ayat 2 dari Akta No. 21 tertanggal 9 Maret 1990, dengan tegas menyebutkan bahwa apabila satu bulan setelah tanggal ditetapkan ternyata pihak kedua tidak membayar salah satu angsuran sisa uang ganti kerugian dimaksud, maka perjanjian ini dengan sendirinya batal ;-----

42

Menimbang, bahwa tentang hal tersebut Majelis Hakim mempertibangkan bahwa sesuai dengan pasal 2 ayat (1) dari masing – masing Akta No. 60 tertanggal 26 Pebruari 1990 Akta No. 62 tertanggal 26 Pebruari 1990 dari Akta No. 21 tertanggal 9 Maret 1990 pada pokoknya dan menyebutkan : “..... sisa pembayaran akan dilunasi pihak kedua kepada pihak pertama selambat – lambatnya 14 ( empat belas ) hari terhitung dari hari/ tanggal pihak pertama memberitahukan atau mengirim surat tercatat kepada pihak kedua ( dibuktikan dengan tanggal Cap Pos ) pada resi pengiriman surat yang bersangkutan yang berisi pemberitahuan bahwa permohonan konversi hak atas tanah itu telah diterima pihak pertama dari Instansi yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat tidak menerima adanya pemberitahuan dari Para Tergugat tentang permohonan konversi/ persetifiktan hak atas tanah dimaksud, lalu Penggugat melalui surat tertanggal 23 Nopember 2011 No. 2809/ JGP/XI/2011 dan surat tertanggal 17 Januari 2012 No. 1904 / JGP/I/2012 ( bukti P.15 ) memohon informasi

### 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

pernerbitan sertifikat tanah Hak Milik pipil No. 222, persil No. 29, Kelas VI seluas  $\pm$  55.250 M2 ( lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh ) meter persegi terletak di Desa Peminge No. 130 Kel. Benoa, Kec. Kuta Kab. Badung atas nama Pemohon hak I Wayan Renda, I Nyoman Senti, I Nyoman Pangot ;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan informasi tersebut diatas pihak Turut Tergugat dengan suratnya tertanggal 08 Pebruari 2012, No. 396/019.51.03/II/2012. menyebutkan sesuai data fisik dan data base pada kantor Pertanahan Kab. Badung, SHM No. 6466/Kel. Benoa, luas 25.575 M2, surat ukur No. 1104/2000 tanggal 21 Desember 2000, NIB No. 02643 atas nama I Wayan Renda, I Nyoman Senti dan I Nyoman Pangot ( bukti P.5 ) ;-----

Menimbang, bahwa karena persertifikatan telah selesai sebagaimana telah diuraikan diatas dan para Tergugat tidak melaksanakan isi Akta perjanjian pelepasan Hak No. 60,

43

tertanggal 26 Pebruari berikut Akta kuasa No. 61 tertanggal 26 Pebruari 1990, Akta Perjanjian pelepasan Hak No. 62 tertanggal 26 Pebruari 1990, berikut Akta Kuasa No. 63, tertanggal 26 Pebruari 1990 dan Akta perjanjian pelepasan Hak No. 21 tertanggal 9 Maret 1990, berikut Akta Kuasa No. 22 tertanggal 9 Maret 1990, maka Penggugat telah mensomasi/ menegur Para Tergugat untuk melaksanakan isi akta – akta tersebut diatas yaitu dari persetujuan pengikatan jual beli menjadi persetujuan jual beli tanah sengketa dihadapan Notaris / PPAT di Denpasar ( bukti P.6 a.b.c dan bukti P.7 a.b.c ) akan tetapi para Tergugat belum juga melaksanakan isi daripada akta – akta diatas, maka para Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji / Wanprestasi ;-----

### 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 karena para Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi, maka sudah sepatutnya kepada para Tergugat dihukum untuk melaksanakan persetujuan jual beli tanah sengketa dengan perbaikan Redaksi yang selengkapnya akan disebutkan didalam amar putusan nanti;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas petitum No. 2 ( dua ), 3 ( tiga ) dan 4 ( empat ) dari gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa para Tergugat melalui kuasa hukum didalam jawaban pokok perkara point 4 ( empat ) membenarkan bahwa I Nyoman Pangot telah meninggal dunia dengan meninggalkan anak yaitu I Wayan Sudiana, Ni Made Wakul, Ni Nyoman Werni, I Ketut Sukarna, sedangkan istrinya Ni Wayan Jembor telah pula meninggal dunia ;-----

Menimbang, bahwa para ahli waris I Nyoman Pangot telah digugat sebagai pihak dalam perkara In casu oleh Penggugat yaitu I Wayan Sudiasa dan I Ketut Sutarna, sedangkan Ni Wayan Jembor yang juga telah meninggal dunia, maka ia secara hukum dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara Aquo, dan Ni Made Wakul, Ni Nyoman Werni telah kawin keluar;-----

44

Menimbang, bahwa Para Tergugat didalam jawaban pokok perkara pada point 4 ( empat ) tersebut tidak membenarkan I Nyoman Pangot meninggal dunia dengan meninggalkan harta warisan berupa sebagian dari tanah pipil No. 222 persil No. 29 klas VI seluas 13.800 M2 dari luas keseluruhan 55.250 M2 yang terletak di Desa Pemingge Kab. Badung, namun yang benar tanah sengketa seluas 55. 250 M2 adalah merupakan harta peninggalan I Debut dan I Tebes ;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.XI yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 2266 K/

Pdt/1991 tertanggal 15 September 1992 antara lain didalam amar Putusan angka 6 ( enam )

berbunyi : Menyatakan tanah Cidera dipecah menjandi 2 ( dua ) bagian sama rata yang

masing – masing  $\frac{1}{2}$  ( setengah ) untuk ahli waris I Debut ( Penggugat ) dan  $\frac{1}{2}$  ( setengah)

untuk ahli waris I Tebes ( Tergugat I & Tergugat II ) ;-----

Menimbang, bahwa atas putusan Mahkamah Agung RI tersebut ahli waris I Tebes

berhak atas  $\frac{1}{2}$  ( setengah ) bagian dari tanah cidera dan berdasarkan permohonan

konversi/ persertifikatan hak atas tanah para Tergugat, telah terbit SHM No. 6466 / Kel.

Benoa seluas  $\pm$  25. 575 M2 atas nama I Nyoman Renda, I Nyoman Senti dan I Nyoman

Pangot, ( bukti P.

5 ) ;-----

Menimbang, bahwa adanya perbedaan luas obyek sengketa dari semula seluas

55.250 M2 menjadi seluas 25.575 M2 menurut hemat Majelis Hakim belaku Ketentuan

pasal 2 ayat (2) dari masing – masing Akta perjanjian No. 60 tertanggal 26 Pebruari 1990,

Akta perjanjian No. 62 tertanggal 26 Pebruari 1990, akta perjanjian No. 21 tertanggal 9

Maret 1990 ( bukti P.1a, P.2a. P.3a ) berbunyi : Apabila telah ternyata terdapat perbedaan

luas yang diuraikan pada pasal 1 diatas dengan luas yang tercantum dalam sertifikat Hak

atas tanah tersebut maka luas yang tercantum dalam sertifikat itulah yang berlaku dan

jumlah keseluruhan uang ganti kerugian atas tanah tersebut diatas akan disesuaikan dengan

45

luas yang tercantum dalam sertifikat dimaksud dengan dasar harga permeter persegi

sebagaimana yang diuraikan dalam ayat 1

didas ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena luas tanah sengketa seluas  $\pm$  25.575 M2 sesuai dengan SHM No. 6466/ Kel. Benoa atas nama I Wayan Renda, I Nyoman Senti, I Nyoman Pangot, maka Penggugat yang telah melakukan pembayaran uang muka kepada para Tergugat sebesar Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) dan telah diterima oleh para para Tergugat, sebagaimana juga diterangkan oleh saksi I Ketut Buda dan saksi David Nico Sutanto, sehingga sisa kekurangan harga tanah yang belum di bayar oleh Penggugat kepada para Tergugat adalah tanah seluas  $\pm$  25.575 M2 dan dengan harga Rp. 60.000,- ( enam puluh ribu rupiah ) adalah Rp. 1.534.500.000,- ( satu milyar lima ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) dikurangi Rp. 600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah ) = Rp. 934.500.000,- ( sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ), jadi Penggugat harus membayar kekuarangan harga tanah kepada para Tergugat sebesar Rp. 934.500.000,- ( sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) ;-----

Menimbang, bahwa tentang permohonan Konsinyasi Penggugat, apabila para Tergugat tidak mau menerima kekurangan pembayaran harga tanah para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Konsinyasi adalah merupakan salah satu proses eksekusi dan hal itu adalah merupakan wewenang daripada Ketua Pengadilan Negeri, sehingga sepanjang hal ini harus dinyatakan untuk ditolak ;-----

Menimbang, bahwa untuk supaya para Tergugat tidak menghindar dari kewajibannya meningkatkan status persetujuan pengikatan jual beli menjadi persetujuan jual beli obyek sengketa tersebut diatas, maka kepada para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) setiap hari setiap keterlambatan menandatangani Akta Persetujuan Jual beli dihadapan Notaris/ PPAT di Denpasar terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan besarnya uang paksa / dwangsom akan disebutkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

didalam amar putusan dibawah nanti ;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi yaitu tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang tercantum dalam Akta No. 60, No. 62 di Akta No. 21 dan Akta - Akta ini mengikat kedua belah pihak ;-----

Menimbang, bahwa dalam rangka pelaksanaan prestasi yaitu penanda tangan persetujuan jual beli terhadap tanah obyek sengketa, maka sudah sepatutnya menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya dan menguasai tanah SHM No. 6466/ Kel. Benoa seluas 25.575 M2 dengan surat ukur tanggal 21 Desember 2000, No. 1104 /2000 yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Kab. Dati II Badung, Propinsi Dati I Bali untuk mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkan kepada Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawaban point 14 ( empat belas ) menyatakan tanah seluas 25.575 M2 sudah dijual tahun 2006 dan sekarang sudah dikuasai oleh pembeli ;-----

Menimbang, bahwa hal ini belum jelas dan kalaupun ini benar adanya perbuatan jual beli tanah sengketa adalah batal karena dalam pasal 8 dari masing – masing Akta No. 60, No. 62 dan No. 21, ;-----

ayat (1) : berbunyi : Selama perjanjian berjalan dan berlaku, pihak pertama tidak diperbolehkan melakukan sesuatu tindakan yang bersifat membebani ataupun mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan tersebut atau membuat suatu perjanjian lain dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan pihak kedua sehubungan dengan perjanjian ini ;-----

#### 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)



ayat (2) : berbunyi : Apabila pihak pertama melanggar ketentuan yang tercantum dalam ayat (1) diatas, maka tindakan pihak pertama itu dianggap tidak sah dan batal, sedangkan segala resiko atas pelanggaran tersebut menjadi tanggung jawab pihak pertama sendiri ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan Penggugat point 5 ( lima ), 6 ( enam ) dan 7 ( tujuh ) patut dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang sita Jaminan ( Conservatoir beslag ) atas tanah sengketa juga dikabulkan karena Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan tertanggal 31 Oktober 2012, No. 474/Pdt.G/2012/PN.Dps,- dan Penetapan sita mana telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) tertanggal 29 Nopember 2012, No. 474/Pdt.G/2012/PN.Dps,-;-----

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dikabulkan, maka kepada pihak Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan memenuhi putusan ini ;----- Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan permintaan Penggugat supaya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( Uit Voor baar bij voorraad ) meskipun ada upaya hukum perlawanan Banding maupun kasasi, harus dinyatakan ditolak, karena sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 1 Desember 1975 No. 06 Tahun 1975 disebutkan bahwa pasal 180 ayat (1) HIR / pasal 191 ayat (1) RBg, tidak bersifat imperatif, Putusan dapat dijalankan lebih dahulu, dapat dijatuhkan dalam hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat Exepsional sifatnya dapat dijatuhi, dan menurut Majelis Hakim perkara in casu tidak bersifat exepsional ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;-----

48

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan para Tergugat da Turut Tergugat berada pada pihak yang kalah maka kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dibawah ini ;-----

Mempertimbangkan pasal- pasal dari peraturan per Undang- Undang yang bersangkutan ;-----

## MENGADILI ;

### DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA ;

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan bahwa persetujuan Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Amir Sjarifuddin, SH Notaris di Denpasar yang Risalahnya termuat dalam Akta Perjanjian No. 60, tertanggal 26 Pebruari 1990, berikut Akta Kuasa No. 61, tertanggal 26 Pebruari 1990, Akta Perjanjian No. 62, tertanggal 26 Pebruari 1990 berikut Akta Kuasa No. 63, tertanggal 26 Pebruari 1990, dan Akta Perjanjian No. 21, tertanggal 9 Maret 1990 berikut Akta Kuasa No. 22 tertanggal 9 Maret 1990 adalah sah dan mengikat ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji / Wanprestasi;-----
- Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan persetujuan jual beli tanah sengketa sebagai berikut ;-----
  - a. Menanda tangani Akta Persetujuan Jual beli tanah sengketa di hadapan Notaris / PPAT di Denpasar ;-----
  - b. Menyerahkan SHM. No. 6466/ Kel. Benoa kepada Penggugat ;-----

49

- Memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar kepada Para Tergugat sisa kurang harga tanah sengketa SHM No. 6466/Kel. Benoa, seluas 25.575 M2 dengan surat ukur tanggal 21 Desember 2000, No. 1104/2000, yang terletak di Kelurahan, Benoa Kecamatan Kuta Kabupaten Dati II Badung, Propinsi Dati I Bali sebesar Rp. 934.500.000,- ( sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) ;-----
- Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa ( dwangson ) sebesar Rp. Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari setiap keterlambatan menanda tangani Akta Persetujuan Jual Beli dihadapan Notaris /PPAT di Denpasar terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan penanda tanganan Akta Persetujuan jual beli tersebut ;-----
- Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya yang menguasai tanah SHM No. 6466/Kel.Benoa seluas 25.575 M2, dengan Surat ukur tanggal 21 Desember 2000, No. 1104/2000, yang terletak di Kelurahan Benoa Kecamatan Kuta Kabupaten Dati II Badung, Propinsi Dati I Bali untuk mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkan kepada Penggugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan peletakan Sita Jaminan ( Conservatoir beslaag ) atas tanah sengketa sah dan berharga ; -----
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusann ini ;-----
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 2. 512.000,- ( dua juta lima ratus dua belas ribu rupiah ) ;-----
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;-----

50

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : **KAMIS, Tanggal 28 FEBRUARI 2013**, oleh kami : **CENING BUDIANA, SH.,M.H.** selaku Hakim Ketua, **GUNAWAN TRI BUDIONO, SH.** dan **A.A.KETUT ANOM WIRAKANTA, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari ini KAMIS, tanggal 07 MARET 2013, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut diatas dan dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut diatas dan dibantu oleh **NI NYOMAN SURIANI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut diatas serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat tanpa hadirnya Turut Tergugat ; -----

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**





1. **GUNAWAN TRI BUDIONO, SH.**

**CENING BUDIANA, S.H.M.H**

2. **A.A.KETUT ANOM WIRAKANTA, SH.**

---

**Panitera Pengganti,**

**NYOMAN SURIANI, SH.**

51

**Perincian biaya :**

1. Biaya administrasi ..... Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses ..... Rp. 50.000,-
3. Biaya Sita .....Rp. 1.436.000,-
4. Biaya panggilan ..... Rp. 985.000,-
5. Redaksi putusan .....Rp. 5.000,-
4. Meterai putusan .....Rp. 6.000,-

Jumlah ..... Rp. 2.512.000,- ( dua juta lima ratus dua  
belas ribu rupiah ) ;-----

**CATATAN ; I**



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

Dicatat disini bahwa pada hari : JUMAT, tanggal 15 MARET 2013, Kuasa Hukum  
Tergugat ( NYOMAN EDI IRAWAN, S.Pd, SH ) menyatakan banding terhadap putusan  
Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 07 MARET 2013, Nomor : 474/Pdt.G/2012/  
PN.Dps tersebut .....

Panitera Pengganti,

NI. NYOMAN SURIANI, SH.

**CATATAN ; II**

Dicatat disini bahwa : Pada hari : SENIN, tanggal 18 MARET 2013, putusan  
Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 07 MARET 2013, Nomor : 474/ Pdt.G /2012/  
PN.Dps. telah diberitahukan kepada pihak Turut Tergugat ( BPN. Kabupaten Badung ) ;--

Panitera Pengganti

NI NYOMAN SURIANI, SH