



SALINAN

**PUTUSAN**

**Nomor 20 /Pdt/2018/PT DPS**

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**

Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**I KADEK SWANJAYA, SE, MBA.,** Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, yang bertempat tinggal di Jalan Diponegoro No. 53 Denpasar (sesuai alamat KTP), sekarang tinggal di Banjar Baturiti Kaja, Desa Baturiti, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama : **M. PASARIBU, S.H., M.H.,** Advokat pada Kantor Hukum M. Pasaribu, S.H. & Associates beralamat di Jalan Gunung Soputan Gang XXII Blok A/11 Puri Taman Umadui Denpasar Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Nopember 2017, No.: 36/M.P/-SK/XI/2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 21 Nopember 2017, Reg. No. 2336/Daf/2017, selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING** semula **PENGUGAT** ;

**L a w a n :**

1. **I NYOMAN MERASA,** Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 31 Desember 1934, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan No. 299, Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **I KETUT SUTEJA,** Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 14 Agustus 1970, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting No. 292, Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;
3. **I MADE MURIANA,** Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 31 Desember 1963, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting No. 292, Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;
4. **I KETUT MUDITA,** Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 31 Desember 1960, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Lumba-Lumba III/17, Kelurahan Sesetan, Kecamatan

Halaman 1 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. **I NYOMAN SUARDANA**, Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 4 September 1968, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Palapa XIV No. 10X, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;
6. **I MADE WIRATA**, Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 1 September 1959, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan No. 200 A, Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;
7. **I NYOMAN MARDANA, SH.**, Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 1 Februari 1964, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan No. 299, Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**; dalam hal ini semua diwakili oleh Kuasanya yang bernama **DODI RUSDIYANTO. SH., NYOMAN SRI MARIANI SH.**, dan **MADE WIWIEK KARYANI. SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 Desember 2017, Reg. No. 2633/Daf/2017;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 20 Pebruari 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Pebruari 2017 dibawah register perkara Nomor 142 / Pdt. G / 2017 / PN Dps, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, sebagaimana tanah aquo tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  ( seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut : (*vide* Bukti P-1)



Sebelah utara : Milik I Made Muriana;  
Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;  
Sebelah selatan : Milik I Made Muriana;  
Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;

2. Bahwa PENGUGAT adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, sebagaimana tanah aquo tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8615 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut : (**vide Bukti P-2**)

Sebelah utara : Milik I Made Muriana.  
Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;  
Sebelah selatan : Milik PT. POLO  
Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa

3. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2006, Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali; (bukti P-3);
4. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2006, Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali; (bukti P-4).;
5. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2006, antara PENGUGAT dan Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali dengan Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi) yang dibuat oleh I Putu Hamirtha, S.H. Selaku PPAT. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006; (bukti P-5);
6. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2006, antara PENGUGAT dan Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali dengan Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi) yang dibuat oleh



I Putu Hamirtha. S.H. Selaku PPAT. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2006; (bukti P-6);

7. Bahwa antara PENGGUGAT dan Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah SHM No. 8614 dan SHM No. 8615 dihadapan Notaris I Putu Hamirtha. S.H adalah Pejabat Pembuat Akte Tanah yang berkantor di Jalan Nangka selatan No.59 Denpasar (dahulu) dan sekarang berkantor di Jalan Tukad Malangit No.5 Panjer, Denpasar-Bali;
8. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2006, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006, (bukti P-5), Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar Propinsi Bali, atas nama Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT (Bukti P-1) dan Pada Tanggal 15 Januari 2007, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2006, (bukti P-6) Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, atas nama Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT; (bukti P-1) ;
9. Bahwa setelah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 atas nama PENGGUGAT, yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, masing- masing seluas  $1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi), PENGGUGAT tidak dapat menguasai tanah aquo, disebabkan tanah aquo tersebut berada diposisi dibelakang diapit oleh tanah TERGUGAT I dan TERGUGAT III dan **tidak mendapatkan akses jalan**;
10. Bahwa sebelum tanah aquo dijual kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT II, maka antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II ada kesepakatan untuk dilakukan TUKAR MENUKAR dengan tanah I NYOMAN MERASA (TERGUGAT I) yang dalam posisinya/statusnya adalah sebagai Paman TERGUGAT II juga yang mewakili dalam pembagian waris, dan tanah yang dimaksud untuk Tukar- Menukar (ditukar guling) adalah yang terletak didepan tanah aquo Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615, yang berbatasan dengan. Sebelah utara: Milik I Nyoman Muriana, sebelah timur: I Kadek



Swanjaya. SE., MBA, sebelah selatan: Milik, sebelah barat : Jalan, dengan Nomor Setifikat Hak Milik No. 5577 ;

11. Bahwa kesepakatan TUKAR MENUKAR tersebut dibuat berdasarkan atas dasar kesadaran masing-masing yang membuat Surat Pernyataan adalah: I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Ketut Suteja ( TERGUGAT II), dan I Made Muriana (TERGUGAT III), dalam pembuatan Surat Pernyataan tersebut disaksikan oleh Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra, yang Mengetahui adalah Kepala Lingkungan / Kelian Dinas Suwung Batan Kendal yang bernama: I Nyoman Sarna dan Kepala Kelurahan Sesetan yang bernama: I Made Sumarsana, SE; (bukti P-7);

12. Bahwa dalam Surat Pernyataan yang telah dibuat pada tanggal 31 Mei 2006, oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, memuat 4 (empat) pernyataan. Surat Pernyataan tersebut sangat jelas menerangkan bahwa apabila dikemudian hari atas tanah sesuai dengan SPPT PBB No. 51.71.010.003.029-0023.0 atas nama I Made Pakeh yang telah dimohon oleh para ahli warisnya antara lain I Made Muriana (TERGUGAT III) yang masing-masing seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan 582 m<sup>2</sup> dan I Ketut Suteja (TERGUGAT II) yang masing-masing seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan 1.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Pernyataan Waris dan Surat Pernyataan Pembagian Waris tertanggal 22 Mei 2006 dan surat permohonan hak atas tanah tertanggal 23 Mei 2006 **serta bilamana terbitnya sertifikat tersebut maka akan dilakukan Tukar Menukar sesuai dengan luas yang dikuasai dan adapun batas-batas tanah yang akan ditukar oleh ahli waris I Made Pakeh ( Almarhum)** adalah:

Sebelah utara: Tanah Milik I Nyoman Muriana.

Sebelah Timur: Tanah Milik Anak Agung Pugeh.

Sebelah Selatan: Tanah Milik I Nyoman Muriana.

Sebelah Barat : Tanah Milik I Nyoman Merasa.

Seluas kurang lebih 1000 m<sup>2</sup>;

dengan Obyek (tanah) milik I Nyoman Merasa sesuai dengan Serifikat Hak Milik No. 5577/ Desa Sesetan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Tanah Milik sisa I Nyoman Merasa.

Sebelah Timur: Tanah Milik I Ketut Suteja.

Sebelah Selatan : Tanah Milik.

Sebelah Barat : Jalan.

seluas kurang lebih 1000 m<sup>2</sup>;



13. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menerangkan dengan jelas dimana dilakukan pembuatan surat Pernyataan, mengapa dilakukan Tukar-Menukar (Tukar-Guling), dan segala akibat dan konsekuensi bila tidak dilakukan Tukar-Menukar tanah tersebut;
14. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III ( bukti P-7), maka PENGGUGAT mau membeli Tanah aquo pada tanggal 04 Desember 2006 dan tanggal 15 Desember 2006 Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 8614 dan Nomor. 8615;
15. Bahwa PENGGUGAT baik secara lisan maupun tulisan pernah menanyakan terkait tukar menukar tanah tersebut, melalui surat pada tanggal 9 juli 2010 yang ditujukan kepada Sdr. I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), yang pada intinya adalah untuk tindak lanjut Tukar-Menukar atas tanah Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 8614 dan Nomor. 8615 dengan tanah I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 5577/ Desa Sesetan; (bukti P-8);
16. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali melakukan pendekatan kepada PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, maupun terhadap Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, untuk dapat melaksanakan Tukar- Menukar tanah aquo sesuai dengan surat pernyataan yang telah dibuat oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada tanggal 31 Mei 2006, namun sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar, PARA TERGUGAT belum melaksanakan Tukar-Menukar (Tukar-Guling) tanah aquo bahkan cenderung ingin menguasai tanah aquo dimaksud;
17. Bahwa PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, maupun Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, ingin menguasai adalah terbukti TERGUGAT III, Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II telah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Denpasar dengan Nomor Perkara: 6/ Pdt/G/ 2017 tertanggal 4 Januari 2017;
18. Bahwa yang melakukan gugatan dengan Nomor Perkara: 6/ Pdt / G/ 2017 tertanggal 4 Januari 2017, sebagai Penggugat I dan II adalah Sdr. I Made Wirata, Sdr. I Nyoman Mardana sekarang dalam perkara ini sebagai Turut TERGUGAT I dan II, dan Sdr. I Made Muriana sekarang dalam perkara ini sebagai TERGUGAT III;





19. Bahwa PENGGUGAT menjelaskan Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, tidak mempunyai hak atas tanah aquo Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 8614 dan Nomor. 8615, karena bukan sebagai ahli waris dari I Made Pakeh (alm); (bukti P-9)
20. Bahwa Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, adalah anak kandung dari TERGUGAT I;
21. Bahwa TERGUGAT I, sampai saat ini sebagai pribadi yang memberi pernyataan masih ada, sangat jelas harus bertanggung jawab atas apa yang telah dibuat dan ditandatangani bersama dengan secara sadar dan patut;
22. Bahwa TERGUGAT I adalah merupakan adik dari I Made Pakeh (almarhum). Orang Tua dari TERGUGAT I dan I Made Pakeh (alm) adalah I Wayan Narda (alm) dan Ni Geledet (alm). I Made Pakeh (alm) Menikah dengan Ni Wayan Remping dan mempunyai keturunan 7 (tujuh) orang, yang bernama: 1. Ni Wayan Sepet (KK), 2. Ni Made Suwadi (KK), 3. Ni Nyoman Sumadri (KK), 4. I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), 5. I Made Muriana (TERGUGAT III), 6. I Nyoman Suardana (TERGUGAT V), 7. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sesuai dengan Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dimohonkan oleh I Nyoman Suardana (TERGUGAT V) pada tanggal 22 Mei 2006; (bukti P-10);
23. Bahwa TERGUGAT I dan I Made Pakeh, masing-masing menerima bagian waris berupa tanah dengan SPPT PBB No.51.71.010.003.029-0023.0. Atas Nama I Made Pakeh, dengan luas 3.582 m<sup>2</sup> dan SPPT PBB No.51.71.010.005.004-0211.0. Atas Nama I Nyoman Merasa dengan luas 3.300 m<sup>2</sup>. Yang membuat Surat Pernyataan Waris tersebut adalah : I Nyoman Merasa ( TERGUGAT I), I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), I Made Muriana (TERGUGAT III), I Nyoman Suardana (TERGUGAT V), dan I Ketut Suteja (TERGUGAT II), dibuat pada tanggal 22 Mei 2006; ( bukti P-11);
24. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006 I Ketut Mudita (TERGUGAT IV) dan I Nyoman Suardana (TERGUGAT V), membuat Surat Pernyataan bahwa TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tidak meminta bagian atas tanah warisan tersebut diatas dan diberikan kepada I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Made Muriana (TERGUGAT III) dan I Ketut Suteja (TERGUGAT II), masing-masing pihak adalah PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V menandatangani diatas meterai yang cukup, diketahui saksi-saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat



Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos, yang mana tanah tersebut dimaksud adalah Nomor SPPT PBB nomor 51.71.010.005.004.0211.0 atas nama I Nyoman Merasa seluas 3300 m<sup>2</sup> dan SPPT PBB nomor 51.71.010.003.029 0023.0 atas nama I Made Pakeh seluas 3582 m<sup>2</sup>; (bukti P-12);

25. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), I Made Muriana (TERGUGAT III), I Nyoman Suardana (TERGUGAT VI), Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat Surat Pernyataan Pajak masing-masing PARA TERGUGAT menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos, yang mana tanah tersebut dimaksud adalah Nomor SPPT PBB nomor 51.71.010.005.004.0211.0 atas nama Nyoman Merasa seluas 3300 m<sup>2</sup> dan SPPT PBB nomor 51.71.010.003.029 0023.0 atas nama I Made Pakeh seluas 3582 m<sup>2</sup>, bahwa SPPT tersebut adalah memang benar untuk pembayaran pajak tanahnya I Wayan Narda (alm); (bukti P-13);

26. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), I Made Muriana (TERGUGAT III), I Nyoman Suardana (TERGUGAT VI), Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat Surat pernyataan pembagian waris dimana PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, telah mengatur pembagian waris setelah mengadakan musyawarah telah sepakat mengadakan pembagian harta warisan milik I wayan Narda (alm). Sebagaimana dimaksud sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.0 10.005. 004. 0211.0, luas 3.300 m<sup>2</sup>, yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) dan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, luas 3.582 m<sup>2</sup>, dibagi menjadi 2 ( dua) bagian. Yang pertama adalah I Made Muriana (TERGUGAT III) mendapat bagian seluas 1.582 dengan perincian seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan 582 m<sup>2</sup>. I Ketut Suteja ( TERGUGAT II) mendapat seluas 2.000 m<sup>2</sup>, dengan rincian 1000 m<sup>2</sup> dan 1000 m<sup>2</sup>. Masing-masing PARA TERGUGAT menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah





kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos; (bukti P-14);

27. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006 Ni Wayan Ramping ( Ibu Kandung dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V), membuat Surat Pernyataan Tidak Keberatan atas tanah warisan I Wayan Narda ( almarhum) yang berupa tanah dan terdiri atas beberapa bidang tanah sebagaimana dimaksud sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.010.005. 004. 0211.0, luas 3.300 m<sup>2</sup>, yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) dan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, luas 3.582 m<sup>2</sup>, dibagi menjadi 2 ( dua) bagian. Yang pertama adalah I Made Muriana (TERGUGAT III) mendapat bagian seluas 1.582 dengan perincian seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan 582 m<sup>2</sup>. I Ketut Suteja ( TERGUGAT II) mendapat seluas 2.000 m<sup>2</sup>, dengan rincian 1000 m<sup>2</sup> dan 1000 m<sup>2</sup>. Ni Wayan Ramping menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos;(bukti P-15)
28. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2006 I Ketut Suteja (TERGUGAT II) mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar di Denpasar; (bukti P-16);
29. Bahwa I Ketut Suteja ( TERGUGAT II) sebagai pemohon melampirkan Peta Situasi untuk pembuatan sebagai persyaratan pembuatan Sertifikat Hak Milik, ditandatangani sebagai Pemohon oleh I Ketut Suteja (TERGUGAT II) dan disaksikan oleh saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos; (bukti P-17);
30. Bahwa I Made Muriana ( TERGUGAT III), Anak Agung Pugeh dan I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), sebagai Pihak Pertama membuat Surat Kuasa kepada I Ketut Suteja (TERGUGAT II), menerangkan Pihak Pertama adalah Para Pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik Pihak Kedua I Ketut Suteja ( TERGUGAT II), bahwa Pihak Pertama, Pemberi Kuasa kepada Pihak Kedua (TERGUGAT II) khusus untuk menunjukkan batas-batas tanah milik Pihak Pertama yang berbatasan dengan tanah milik Pihak Kedua (TERGUGAT II) yang telah disepakati sebelumnya, untuk keperluan



pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran tanah milik Pihak Kedua (TERGUGAT II) yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar pengukuran tanah milik pihak kedua yaitu sebagian dari luas 3.582 m<sup>2</sup>, dengan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003 029.0023.0 yang diuraikan dalam surat ukur gambar situasi dengan luas 1.000 m<sup>2</sup>, di Desa Sesetan, Kelurahan Sesetan. Batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara: I Made Muriana batas berupa: tembok, Timur: Anak Agung Pugeh, batas berupa: tembok Selatan: Tanah milik, batas berupa tembok, dan barat I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) batas berupa tembok, masing-masing pihak, Pihak Pertama pemberi kuasa menandatangani diatas meterai dan Pihak Kedua (TERGUGAT II) penerima kuasa ditandatangani oleh I Ketut Suteja (TERGUGAT II); (bukti P-18).

31. Bahwa I Ketut Suteja (TERGUGAT II), membuat Surat Pernyataan dengan disaksikan oleh dua orang saksi yaitu I Wayan Feby Gunawan, alamat Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting Nomor 292 Denpasar, dan Ketut Matra beralamat di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting, Nomor 292, menyatakan sebagai berikut: Memang benar memiliki/ menguasai sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang sporadik tanggal 23 Mei 2006 dan hingga saat ini bidang tanah tersebut sebelumnya belum pernah didaftarkan haknya dimohonkan sertifikat oleh saya atau pihak manapun yang membuat pernyataan I Ketut Suteja (TERGUGAT II); (bukti P-19).

32. Bahwa I Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat 2 (dua) Surat Pernyataan untuk mengajukan permohonan pengukuran pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar atas tanah yang terletak di Desa Kelurahan Sesetan dengan nomor SPPT 51.71.010.003.029.0023.0 Klas A21 luas 1.000 m<sup>2</sup> dan 1.000 m<sup>2</sup>, dibuat pada tanggal 23 Mei 2006 oleh I Ketut Suteja (TERGUGAT II) ditandatangani bermeterai; (bukti P-20 dan P-21).

33. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2006 I Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) dengan ini menyatakan saya dengan etiket baik telah menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Suwung Batan Kendal Kelurahan Sesetan kota Denpasar status tanah hak milik adat SPPT nomor 51.71.010.003.029.0023.0 dipergunakan untuk Perumahan dengan batas-batas tanah sebelah utara milik I Made Muriana, sebelah timur milik Anak Agung Pugeh sebelah Selatan Tanah milik, sebelah barat tanah milik I Nyoman Merasa bidang tanah tersebut saya (TERGUGAT II) peroleh dari



warisan I Wayan Narda, sejak tahun 1950 yang sampai saat ini saya kuasai secara terus menerus tidak dijadikan menjadi jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa diketahui para saksi I Wayan Feby Gunawan dan I Ketut Matra yang masing-masing bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang kepiting nomor 29 2 Denpasar dan mengetahui Kepala Desa/ kelurahan Sesetan oleh I Made Sumarsana; (bukti P-22).

34. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2006, Kelurahan Sesetan mengeluarkan **Surat Keterangan Kepala Desa/ Lurah**, bahwa I Ketut Suteja (TERGUGAT II), miliki/ menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Suwung Batan Kendal Desa adat Suwung, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Propinsi Bali, seluas 1.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas Utara: I Made Muriana, Timur: Anak Agung Pugeh, Selatan: Tanah milik, barat: I Nyoman Merasa, adalah bidang tanah dengan status hak milik adat yang telah dikuasai dan memanfaatkan secara nyata bidang tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih atas dasar penguasaan secara terus-menerus sejak sebelum tanggal 24 September 1960 hingga saat ini bahwa penguasaan atas bidang tanah tersebut telah dilakukan dengan etiket baik dan saat ini akan telah dipergunakan untuk perumahan ditandatangani oleh Kepala Desa Lurah Sesetan I Made Sumarsana, SE. dan dibenarkan oleh saksi-saksi I Wayan Feby Gunawan dan I Ketut Matra; (bukti P-23).

35. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2006 I Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat Surat Pernyataan pemohon pengukuran dan pemilik bidang tanah terletak di Jalan Suwung Batan Kendal, Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar. Menyatakan bahwa atas bidang tanah tersebut telah dipasang tanda batas sebanyak 4 (empat) buah dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah berbatasan sebelah utara: I Made Muriana, sebelah timur: Anak Agung Pugeh, sebelah Selatan: Tanah Milik, sebelah barat: I Nyoman Merasa, masing-masing ditandatangani oleh para Pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah TERGUGAT II; (bukti P-24).

36. Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-9 sampai P-24 (dokumen asli ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Denpasar) adalah data-data yang dipergunakan oleh TERGUGAT II untuk Pengajuan pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan 8615. Maka pada tanggal 30 Oktober 2006, Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas ± 1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. (bukti P-3) dan Sertifikat Hak



Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali; (bukti P-4).

37. Bahwa sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum, maka negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya. Untuk memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum tersebut, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah. Produk akhir pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. (Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain;

38. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor. 8614 dan SHM. Nomor. 8615 jelas dan sangat terang bahwa tanah aquo jelas-jelas sudah dikuasai/dimiliki secara sah oleh TERGUGAT II sejak tanggal 30 Oktober 2006, selanjutnya TERGUGAT II, menjual kepada PENGUGAT secara sah dan benar, terbukti telah terjadi transaksi jual beli dengan diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor. 89/2006 pada tanggal 04 Desember 2006, (bukti P-5) dan Nomor. 92/2006, pada tanggal 15 Desember 2006, (bukti P-6) oleh Notaris I Putu Hamirtha;

39. Bahwa setelah diterbitkannya Akta Jual beli Nomor. 89 dan Nomor 92/2006 maka pada tanggal pada tanggal 19 Desember 2006, Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 beralih/ dibalik nama/telah dirubah menjadi atas Nama: I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION (PENGUGAT) dan Pada Tanggal 15 Januari 2007, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2006, Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 atas Nama: I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION (PENGUGAT);



40. Bahwa posita 39 diatas dan menurut (Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) maka PENGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah, karena Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya;
41. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah bersepakat dengan Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II untuk tidak menyerahkan kepada PENGUGAT tanah aquo dengan cara tidak terlaksananya Tukar- Menukar (Tukar-Guling) tanah aquo kepada PENGUGAT yang walaupun telah disampaikan secara lisan maupun melalui tulisan berupa surat. Bahkan malah sebaliknya dikuasai oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, bahkan Turut TERGUGAT I dan II ingin menguasai tanah aquo dengan dibuktikan bahwa tanah aquo telah disewakan kepada **Sdr. Effendi Pranoto** oleh PARA TERGUGAT dan Turut TERGUGAT I dan II kepada pihak lain yaitu **Sdr. Effendi Pranoto** yang digunakan sebagai Gudang dan tempat usaha pembuatan Paving, sejak tahun 2006 hingga sampai saat ini 2017;
42. Bahwa PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, bahkan Turut TERGUGAT I dan II mendapatkan keuntungan dari tanah tersebut karena terhadap penguasaan obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin PENGUGAT ternyata telah dikontraskan/disewakan kepada orang lain dan telah menikmati dari hasil sewa tanah tersebut sejak tahun 2006 yang disewakan secara terus-menerus oleh PARA TERGUGAT sehingga PENGUGAT tidak dapat menikmati hasilnya sejak tahun 2006 sampai saat ini 2017, kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
43. Bahwa dalam hal ini PENGUGAT merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati hasil dari tanah tersebut, baik dari hasil sewa maupun PENGUGAT hendak menjual kembali tanah aquo ke pihak lain (pembeli) menjadi terhalang disebabkan tidak adanya akses masuk (jalan) ketanah obyek sengketa;
44. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana Posita nomor 1 dan 2 di atas pada tahun 2006 tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin I Kadek Swanjaya, SE., MBA. (PENGUGAT), PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V,

Halaman 13 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



menempati tanah PENGGUGAT secara tidak sah dan melawan hukum oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, dengan cara menyewakan kepada pihak lain yang bukan miliknya;

45. Bahwa penempatan dan penguasaan tanpa hak atas obyek sengketa tersebut dilanjutkan secara terus menerus oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, hal tersebut dilakukan oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, tanpa seizin dan sepengetahuan PENGGUGAT;

46. Bahwa pada tanggal 9 juli 2007, PARA TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, mengajukan surat pembatalan atas SHM 8614 dan 8615, kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar, maka pada tanggal 3 Agustus 2007, Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengundang para pihak-pihak baik dari PENGGUGAT maupun PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V; (bukti P-25).

47. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2007 Kantor Pertanahan Kota Denpasar menyampaikan kepada PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, dengan Nomor Surat 570.61-2336-Dps, bahwa setelah diadakan penelitian berdasarkan data-data dan warkah yang ada, Maka permohonan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tidak dapat dipenuhi oleh Badan Pertanahan Nasional oleh karena pensertifikatan tanah dimaksud hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 8614/ Desa Sesetan dan Hak Milik No. 8615/ Desa Sesetan, telah ditempuh sesuai dengan mekanisme dan prosedur/ ketentuan yang berlaku serta didukung dengan persyaratan yang cukup; ( bukti P-26).

48. Bahwa sejak tahun 2006 PENGGUGAT berulang kali menyampaikan kepada TERGUGAT II untuk dapat dilakukan Tukar-Menukar agar PENGGUGAT dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain yang mana PENGGUGAT telah pernah menerima tawaran dari pihak lain( PEMBELI) untuk dibeli apabila tanah a quo tersebut telah menjadi satu kesatuan ( digabung);

49. Bahwa pada tahun 2015 I Kadek Swanjaya, SE., MBA ( PENGGUGAT) telah melaporkan kepada Kepolisian Resor Kota Denpasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas tanah miliknya dengan Nomor laporan polisi No.





Pol: LP/ 1645/XII/2015/Bali/ RESTADps tanggal 11 Desember 2015, tentang tindak pidana penggelapan hak atas barang-barang yang tidak bergerak sebagai pelapor: I Kadek Swanjaya, S.E., MBA;

50. Bahwa atas laporan PENGGUGAT tersebut maka pada tanggal 3 Oktober 2016 Kepolisian Resor Kota Denpasar telah mengirimkan berkas perkara Tersangka atas Nama I Made Wirata dan I Nyoman Mardana, SH. Kepada Kepala Kejaksaan Negeri Denpasar; (bukti P-27).

51. Bahwa oleh karena **perbuatan menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum** maka sudah sepantasnyalah apabila PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dan dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau dari tangan orang lain yang diperoleh karena izinya;.

52. Bahwa dengan telah dikuasainya tanah aquo milik PENGGUGAT hingga sampai saat ini, PENGGUGAT belum pernah merasa menjual tanah aquo kepada siapapun termasuk kepada PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V maupun kepada Turut TERGUGAT I dan II;

53. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya menyatakan "*dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.*";

54. Bahwa penguasaan tanah milik PENGGUGAT oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V maupun kepada Turut TERGUGAT I dan II dengan mengabaikan seluruh surat-surat yang telah dibuat sendiri oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V (terlampir bukti-bukti) dan mengaku sebagai pemilik tanpa pernah mengakui bahwa tanah aquo tersebut telah dibeli oleh PENGGUGAT dari PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah mendirikan bangunan di atas tanah PENGGUGAT dengan cara disewakan kepada Pihak lain tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin I Kadek Swanjaya, SE, MBA (PENGGUGAT), adalah merupakan suatu **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT;

Halaman 15 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



55. Bahwa PENGUGAT juga dapat meminta ganti rugi atas tindakan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data yang ada disertifikat adalah benar. Dan apabila sertifikat telah dipunyai selama 5 (lima) tahun dan dikuasai oleh pihak yang mempunyai tanda bukti hak sertifikat dan diperoleh dengan itikad baik selama 5 tahun maka pihak yang merasa berhak tidak dapat menggugat hak atas tanah dan apabila ada kesalahan dalam pendaftaran dapat diberikan ganti rugi oleh Pemerintah;
56. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."* Dengan demikian, terhadap PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada PENGUGAT karena PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGUGAT;
57. Bahwa akibat tidak dilaksanakan Tukar-Menukar tanah aquo dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT karena PENGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak tahun 2006, maka sudah sepantasnya jika PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT. PENGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar sejak tahun 2006 hingga sampai tahun ini 2017, kurang lebih selama 10 (sepuluh) tahun;
58. Bahwa kerugian PENGUGAT sebagaimana tersebut dalam posita nomor 57 diatas adalah kerugian material sebesar Rp. 14.862.628.830.00 (empat belas milyar delapan ratus enam puluh dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah), dan kerugian immateri sebesar Rp. 7.500.000.000.00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) sehingga total keseluruhan menjadi sebesar Rp. 22.362.628.830.00 (dua puluh dua milyar



tiga ratus enam puluh dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1. PENGUGAT tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2006 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun x 10 tahun = **Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)**. Perhitungan Tersebut sesuai dengan perhitungan sewa saat ini yang telah diterima oleh para Tergugat; (dibuktikan dipersidangan);
2. Biaya pengosongan obyek sengketa sebesar **Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)**;
3. Tidak dapat dialihkan/ dijualnya tanah aquo sejak tahun 2006, senilai Rp 5.000.000/ meter<sup>2</sup> (lima juta) dengan total **Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar)** merupakan kerugian yang dialami Penggugat akibat Para Tergugat I, II, III, IV dan V, tidak melaksanakan **TUKAR MENUKAR (TUKAR-GULING)** sehingga Penggugat tidak bisa menjual Obyek sengketa disebabkan karena tidak adanya akses masuk atau jalan;
4. Kerugian sebesar **Rp. 4.512.628.830,00 (empat milyar lima ratus dua belas juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah)**, ( dengan perhitungan nilai jual pada tahun 2006 sejumlah Rp. 10.000.000.000,00 bila Penggugat Mendepositokan dibank dengan bunga bank 5.5% (lima setengah persen)/ tahun, dikurangi dengan potongan Pajak 20% sebagaimana ketentuan perbankan untuk ketentuan deposito). Maka angka tersebut diatas sesuai dengan kerugian yang dialami Penggugat, dengan tidak dapat dijualnya tanah aquo selama 10 (sepuluh) tahun.
5. Kerugian inmateri atas Perbuatan Para Tergugat I, II, III, IV dan V maka hak yang sesungguhnya kerugian yang dialami Penggugat dengan modal usaha yang tertahan, sebab Penggugat adalah seorang Pengusaha yang sangat memerlukan modal berjalan, maka kerugian inmateri, Penggugat tidak bisa mengira-ngira atau berandai-andai berapa besar kerugiannya, namun jika diambil rata-rata penghasilan kotor selama setahun sebesar Rp. 750.000.000,00 maka kerugian inmateri selama 10 (sepuluh) tahun yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 7.500.000.000,00 ( tujuh milyar lima ratus juta rupiah);



59. Bahwa sejak tahun 2006 sampai sekarang 2017 I Kadek Swanjaya, SE., MBA membayar pajak atas tanah tersebut, PENGGUGAT selalu membayar pajak atas tanah tersebut berdasarkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/PBB;

60. Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 12 tahun 1985 menyatakan *"yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan."*;

61. Bahwa agar PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V mematuhi putusan ini, maka wajar bila PENGGUGAT memohon agar PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

62. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak, agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V menghindari tanggung jawab gugatan ini, maka PENGGUGAT mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan milik PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT I berlokasi di Jalan Raya Sesetan No. 299, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT II berlokasi di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT III berlokasi di Jalan Raya Sesetan Gang Lumba-Lumba III/17 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali.



Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV berlokasi di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT V berlokasi di Jalan Palapa XIV No. 10X Kelurahan Sesetan Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, berikut inventaris yang berada didalam/diatasnya baik barang tetap maupun barang bergerak;

63. Bahwa untuk menjamin agar tanah milik PENGGUGAT tidak dijual/disalahgunakan oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah *aquo* yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar Propinsi Bali, sebagaimana tanah *aquo* tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara	: Milik I Made Muriana;
Sebelah timur	: Milik Anak Agung Pugeh;
Sebelah selatan	: Milik I Made Muriana;
Sebelah barat	: Milik I Nyoman Merasa;

Dan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, sebagaimana tanah *aquo* tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8615 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara	: Milik I Made Muriana;
Sebelah timur	: Milik Anak Agung Pugeh;
Sebelah selatan	: Milik PT.POLO;
Sebelah barat	: Milik I Nyoman Merasa;

64. Bahwa semenjak PENGGUGAT Membeli dari tahun 2006 hingga kini tahun 2017 belum dapat menikmatinya, maka PENGGUGAT menuntut agar PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk menyerahkan tanah *aquo* kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan sudah dilaksanakan TUKAR-MENUKAR (Tukar-Guling) tanah *aquo* dengan baik kepada PENGGUGAT;

Commented [WU1]:



65. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uitvoerbaar Bij Voorraad* meskipun ada upaya hukum dari PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V;

66. Bahwa sebelum gugatan diajukan PENGUGAT telah berulang kali mengajak PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah dengan cara kekeluargaan, akan tetapi PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini;

67. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan secara sah PENGUGAT adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 atas nama I Kadek Swanjaya, SE., MBA;
3. Menyatakan secara sah PENGUGAT adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 atas nama I Kadek Swanjaya, SE., MBA;
4. Menyatakan secara sah PENGUGAT adalah pemilik sah atas objek sengketa berupa: sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Milik I Made Muriana;





Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;  
Sebelah selatan : Milik I Made Muriana;  
Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;

5. Menyatakan secara sah PENGUGAT adalah pemilik sah atas objek sengketa berupa: sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Milik I Made Muriana;  
Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;  
Sebelah selatan : Milik PT. POLO;  
Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;

6. Menyatakan PARA TERGUGAT yaitu TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V serta Turut TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Penyerobotan Tanah dengan Perbuatan Melawan Hukum atas belum dilaksanakannya Tukar-Menukar (Tukar-Guling) tanah atas objek sengketa;
7. Menyatakan surat PARA TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V berupa surat Pernyataan Pembagian waris dan yang berkaitan dengan pengurusan untuk pembuatan Sertifikat atas Nama I ketut Suteja berlaku dan atau mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan secara sah, Surat Pernyataan yang dibuat oleh PARA TERGUGAT I, II, dan III, tertanggal 31 Mei 2006 yang menyatakan akan dilaksanakan Tukar-Menukar, berlaku dan atau mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT I berlokasi di Jalan Raya Sesetan No. 299, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT II berlokasi di Jalan Raya Sesetan, Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT III berlokasi di Jalan Raya Sesetan, Gang Lumba-Lumba III/17 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi



Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV berlokasi di Jalan Raya Sesetan, Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT V berlokasi di Jalan Palapa XIV No. 10X Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, berikut inventaris yang berada didalam/diatasnya baik barang tetap maupun barang bergerak;

10. Menghukum kepada TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang termasuk aparat kepolisian;
11. Menghukum kepada TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V untuk melaksanakan Tukar-Menukar (Tukar-guling) atas obyek sengketa kepada PENGGUGAT sesuai dengan surat Pernyataan yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II dan III dalam keadaan tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang termasuk aparat kepolisian;
12. Menghukum kepada PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 22.362.628.830.00 ( dua puluh dua milyar tiga ratus enam puluh dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah )**;
13. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para TERGUGAT I,II,III,IV dan TERGUGAT V atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
15. Menghukum kepada TERGUGAT I,II,III,IV dan TERGUGAT V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR**

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;



Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Denpasar menjatuhkan putusan tertanggal 7 Nopember 2017 Nomor 142/Pdt.G/2017/PN Dps yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonsensi dan Para Turut Penggugat Rekonsensi untuk sebahagian;
- Menyatakan hukum tanah sengketa seluas 20 are (2.000 M2) yang sekarang telah disertifikatkan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi dengan Sertifikat Hak Milik no.8614 dan 8615 adalah sah hak milik dan bagian warisan dari Penggugat III Rekonsensi di mana tanah seluas 20 are tersebut adalah sebagian dari keseluruhan tanah seluas 3582 M2 milik Penggugat III Rekonsensi yang didapat dari I Made Pakeh.
- Menyatakan hukum akta jual beli nomor 89/2006 dan akta jual beli nomor 92/2006 atas tanah seluas masing-masing 10 are (1.000 M2) yang dilakukan antara Penggugat II Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan akta jual beli nomor 89/2006 dan akta jual beli 92/2006 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha,SH. adalah batal demi hukum;
- Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan 8615 tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonsensi dan Para Turut Penggugat Rekonsensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.731.000,- ( satu juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah );

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding/Penggugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 105/Pdt.Banding/2017/PN Dps, tanggal 21 Nopember 2017, yang dibuat oleh Mustafa Djafar., SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada kuasa Para Terbanding /Tergugat,



dan kuasa Para Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 15 Desember 2017;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding/Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 6 Desember 2017 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada kuasa Para Terbanding/Tergugat, dan kuasa Para Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 15 Desember 2017;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari kuasa Pembanding/Penggugat tersebut, kuasa Para Terbanding/Tergugat dan kuasa Para Turut Terbanding/Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 8 Januari 2018 dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada kuasa Pembanding/Penggugat pada tanggal 17 Januari 2018;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada kuasa Pembanding/Penggugat pada tanggal 6 Desember 2017 dan kepada kuasa Para Terbanding/Tergugat, kuasa Para Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 15 Desember 2017;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut cara serta syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 142/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 7 Nopember 2017, dan telah membaca pula surat memori banding yang diajukan Pembanding/Penggugat tanggal 6 Desember 2017 serta surat kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding /Para Turut Tergugat tanggal 8 Januari 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 142/Pdt.G/2017/PN.Dps tersebut, pada pokoknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menolak gugatan Pembanding/Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya, dan mengabulkan gugatan Para Terbanding/Para Penggugat



dalam Rekonvensi dan Para Turut Terbanding/Para Turut Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar di atas, dalam memori bandingnya Pembanding/Penggugat mengajukan keberatan-keberatan atas putusan tersebut, baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

**I. DALAM KONPENSIS;**

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan pemeriksaan pokok perkara yang menolak gugatan Penggugat (Pembanding) seluruhnya;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak konsisten dalam pertimbangannya terutama berkenaan dengan apakah benar kedua bidang tanah objek sengketa adalah hak penggugat ataukah hak Para Tergugat yang diperoleh atas dasar jual beli yang dilakukan secara sah dengan Tergugat II?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat maka berdasarkan pasal 283 Rbg, barang siapa yang mengatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan haknya itu, sebaliknya barang siapa yang membantah orang lain, maka kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan bantahan tersebut;

Bahwa diawal pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 62 alinea 2):

"Menimbang, bahwa bukti silsilah Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yaitu: bukti P-9 tentang silsilah keluarga, bukti P-10 tentang surat pernyataan silsilah keluarga, bukti P-11 tentang surat pernyataan waris, bukti P-12 tentang surat pernyataan tanggal 22 Mei 2006, bukti P-13 tentang surat pernyataan pajak, bukti P-14 tentang surat pernyataan pembagian waris, dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat yaitu I Ketut Dudug selaku Kelian Dinas Banjar Pegok, dan keterangan saksi Nyoman Sarna selaku kepala Lingkungan di Suwung Batan Kendal, serta keterangan saksi I Made Sumarsana, SE., sebagai Lurah Sesetan dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2002 yang



membenarkan tanda tangannya pada surat-surat tersebut di atas; Oleh karenanya berdasarkan bukti-bukti tersebut terungkap bahwa tanah yang terletak di Suwung Batan Kendal dengan SPPT nomor 51.71.010.003.029.0023.0 luas 3.582M2 berasal dari tanah warisan almarhum Narda (orang tua dari almarhum I Made Pakeh dan I Nyoman Merasa) yang menjadi pembagian I Made Pakeh almarhum (orang tua dari Tergugat II, III, IV, dan V); Dan kedua bidang tanah obyek sengketa masing-masing seluas 1000M2 yang terletak di Suwung Batan Kendal adalah bagian dari tanah seluas 3.582 M2 tersebut”;

Berdasarkan pertimbangan hal tersebut diatas, seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama wajib membuktikan bahwa siapa yang telah mengurus pensertifikatan atas keempat sertifikat tanah, untuk tanah seluas 3.582 M2 yang terletak dikelurahan Sesetan Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali? Bahwa keempat sertifikat SHM No.8612, 8613, 8614 dan 8615 diterbitkan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 30 Oktober 2006, atas nama berbeda sesuai dengan pembagian warisnya masing-masing, dimana yang melakukan pengurusan dokumen persyaratan pembuatan sertifikat tanah adalah Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II dan Saudara kandung Terbanding II dan III mengetahui dan menyetujui, terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang mengatakan Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II, didampingi oleh Kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dimana Objek sengketa berada di lingkungannya datang bersama-sama untuk menghadap Kepala Kelurahan Sesetan, untuk memohon tandatangan dari Kepala Kelurahan yang menjabat saat itu adalah I Made Sumarsana, SE, pada saat persidangan dihadirkan sebagai saksi dibawah sumpah;

**Faktanya: Bahwa sejak tahun 2006 Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II sudah mensertifikatkan obyek sengketa dan Terbanding II telah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa secara sah kepada Pembanding, dan sejak tahun 2006 Para Terbanding dan Turut Terbanding I dan II tidak ada yang berkeberatan;**

Pokok pangkal perkara ini adalah serangkaian pembagian waris tanah yang dimiliki oleh almarhum I Made Pakeh (orang tua I Ketut Suteja dalam hal ini Tergugat II /Terbanding II yang dilakukan oleh para pewarisnya yaitu anak-anaknya almarhum I Made Pakeh (Terbanding III, IV dan V), termasuk





Pamannya I Ketut Suteja (Tergugat II /Terbanding II) yaitu: I Nyoman Merasa (Terbanding I) ikut serta membagikan waris tersebut terbukti dengan surat-surat pembagian waris yang dibuat oleh I Nyoman Mardana (Turut Terbanding II) yang dimohonkan melalui perangkat desa yaitu kepala Lingkungan (I Ketut Dudug) dan kepala Kelurahan Sesetan (I Made Sumarsana, SE) dibuktikan dipersidangan (sebagai saksi) selanjutnya waris tersebut dibagikan kepada yang berhak memiliki yang mendapatkan hak waris tersebut berupa bidang tanah yang berlokasi Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar yaitu I Ketut Suteja (Tergugat II /Terbanding II) mendapat bagian seluas: 2.000 m<sup>2</sup> dan I Made Muriana (Terbanding III/ Tergugat III) mendapat bagian seluas: 1.580m<sup>2</sup>, terbukti dengan surat-surat pembagian waris berupa :

- **Surat Pernyataan Pajak**, Yang membuat pernyataan: I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana, I Nyoman Suardana dan I Ketut Suteja dibuat pada tanggal 22 Mei 2006; (Vide bukti P. 13)
- **Surat Pernyataan Waris**, Yang membuat pernyataan: I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana, I Nyoman Suardana dan I Ketut Suteja dibuat pada tanggal 22 Mei 2006; (Vide bukti P-11)
- **Surat Pernyataan**. Bahwa tanah-tanah warisan diberikan kepada I Nyoman Merasa, I Made Muriana, I Ketut Suteja. Yang membuat pernyataan: I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana, I Nyoman Suardana dan I Ketut Suteja dibuat pada tanggal 22 Mei 2006; (Vide bukti P-12)
- **Surat Pernyataan Pembagian Waris**. Yang membuat pernyataan: I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana, I Nyoman Suardana dan I Ketut Suteja dibuat pada tanggal 22 Mei 2006; ( Vide bukti P- 14)
- **Surat Pernyataan Tidak Keberatan Pembagian Waris**. Yang membuat pernyataan: Ni Wayan Remping dibuat pada tanggal 22 Mei 2006;( Vide bukti P-15)

**Sedangkan Fakta lainnya :** Pada tanggal 22 Mei 2006, I Nyoman Merasa (Terbanding I), I Made Muriana (Terbanding III), I Ketut Suteja (Terbanding II) dan I Nyoman Mardana, SH (Turut Terbanding II) datang ke kantor Kelurahan Sesetan untuk menghadap kepada kepala Kelurahan I Made Sumarsana, SE didampingi oleh Kepala Lingkungan Banjar Suwung Batan Kendal I Nyoman Sarna untuk mohon tanda tangan atas pembagian waris dan tukar-menukar tanah



karena hak waris berupa tanah yang didapat oleh I Ketut Suteja (Terbanding II) tidak mendapat jalan maka antara I Nyoman Merasa, I Made Muriana (Terbanding III) dan I Ketut Suteja (Terbanding II) membuat surat pernyataan tukar menukar tanah agar tanah yang menjadi bagian I Ketut Suteja (Terbanding II) mendapatkan akses jalan, dalam hal ini sangat jelas bahwa I Nyoman Merasa (Terbanding I) terlibat langsung dalam pembagian waris dan tukar menukar tanah terbukti diantaranya berupa:

- Surat Pernyataan dari I Nyoman Merasa (Tergugat I/ Terbanding I) menyanggupi akan melaksanakan tukar- menukar (tukar guling) sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat pada tanggal 31 Mei 2006, oleh I Nyoman Merasa (Tergugat I/ Terbanding I), I Made Muriana (Terbanding III), I Ketut Suteja (Tergugat II/ Terbanding II), memuat 4 (empat) pernyataan; (Vide bukti P-7)
  - Surat Pernyataan I Ketut Suteja, I Nyoman Sama sebagai Pejabat Kepala Lingkungan dan I Made Sumarsana, SE sebagai Kepala Kelurahan Sesetan pada periode surat Pernyataan pada tanggal 31 Mei 2006; (Vide bukti P-30)
  - Surat Keterangan Kepala Desa /Lurah Sesetan menerangkan bahwa I Ketut Suteja yang menguasai tanah yang terletak di jalan Raya Suwung Batan Kendal dibuat pada tanggal 23 Mei 2006; (Vide bukti P- 22)
- Maka dari dan karenanya terbukti dan terang faktanya bahwa acuan Terbanding a quo bukanlah berdasarkan fakta-fakta melainkan hanya berdasarkan **asumsi**. Surat - surat pernyataan dan surat-surat keterangan (Bukti P- 7, P-9 sampai dengan P- 15 dan P-22), yang kesemuanya dengan tegas menyatakan pada pokoknya adalah yang membagikan waris adalah: I Nyoman Merasa (Terbanding I), dan saudara kandung Terbanding II dan III yaitu : I Ketut Mudita (Terbanding IV) dan I Nyoman Suardana (Terbanding V) turut serta menyetujui pembagian waris tersebut;
- Dan terbukti karenanya Hakim Tingkat Pertama telah salah keliru dalam pertimbangan hukumnya a quo, sehingga harus dibatalkan;

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 63 alinea 1):

"Menimbang tanah seluas 3.582M2 yang menjadi hak pembagian almarhum I Made Pakeh, telah diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor



Pertanahan Kota Denpasar, yaitu: SHM No. 8612 seluas 1.000M2, atas nama Nyoman Mardana (bukti T-5) karena adanya jual beli Nomor 155/2011 (bukti T-4) SHM No. 8613 seluas 582M2 atas nama I Made Muriana (bukti T-9) SHM No. 8614 seluas 1000M2 atas nama I Ketut Suteja (bukti P-3) dan SHM No. 8615 seluas 1000M2 atas nama I Ketut Suteja (bukti P-4)";

Bahwa bukti T-4 yaitu fotocopy akta jual beli No.155/2011 tanggal 16/09/2011 atas tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> (10 are) yang dibuat di Notaris I Gusti Ngurah Maha Buana, SH antara I Made Muriana (Terbanding III/Tergugat III) dengan I Nyoman Mardana (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II) (**T. 4**) tidak ada kaitan dan hubungannya dengan objek tanah aquo karena yang dibuatkan akte jual beli oleh I Nyoman Mardana, SH (turut Terbanding II) adalah tanah yang dimiliki oleh I Made Muriana yang disebelah utaranya bersebelahan dengan tanah milik I Kadek Swanjaya, SE.,MBA yang sekarang dimanfaatkan oleh I Nyoman Mardana, SH (turut Terbanding II) sebagai Pompa Bensin (SPBU) saat diperiksa saat sidang pemeriksaan setempat. Hingga sampai saat ini Seritifikat kepemilikan tertulis masih nama pemilik lama yaitu I Made Muriana (Terbanding III), sedangkan akte jual beli dilakukan pada tahun 2006;

Bahwa bukti T-5 fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 8612 seluas 1.000 m<sup>2</sup> atas nama I Made Muriana (**T. 5**), bahwa Para Terbanding/ Para Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat telah dengan sengaja mengaburkan alat bukti Para Terbanding /Para Tergugat dan Turut Terbanding /Turut Tergugat menyatakan bahwa sertifikat tersebut atas nama I Nyoman Mardana, SH (Turut Terbanding II) tetapi faktanya masih atas nama I Made Muriana (Terbanding III) yang dibuat secara bersama-sama secara kolektif yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 8612 atas nama I Made Muriana(Terbanding III), Sertifikat Hak Milik Nomor: 8613 atas nama I Made Muriana (Terbanding III), Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 atas nama I Ketut Suteja(Terbanding II) sudah dibalik nama kepada I Kadek Swanjaya, SE., MBA dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 atas nama I Ketut Suteja ( Terbanding II) sudah dibalik nama kepada I Kadek Swanjaya, SE., MBA setelah dilakukan jual-beli. Berdasarkan alat bukti yang diserahkan oleh Para Tergugat (**bukti T. 5 dan T. 9**) menunjukkan bahwa benar apa yang disampaikan oleh saksi I Ketut Dudug, I Nyoman Sarna dan I Made Sumarsana, bahwa pengurusan ke empat Sertifikat Hak

Halaman 29 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Milik Nomor: 8612, 8613, 8614 dan 8615 dilakukan secara bersama-sama terbukti sertifikat tersebut dikeluarkan pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 30 Oktober 2006 yang pada saat itu menurut para saksi Sdr. I Ketut Dudug, I Nyoman Sama dan I Made Sumarsana yang datang pada saat itu bersama-sama yaitu I Nyoman Merasa (Tergugat I, orang tua Turut Tergugat I dan II), I Nyomana Mardana, SH (Turut Tergugat II), I Made Muriana (Tergugat III), I Ketut Suteja (Tergugat II) dan Selanjutnya setelah Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 terbit atas nama I Ketut Suteja (Tergugat II) maka I Ketut Suteja menjual tanah aquo tersebut kepada I Kadek Swanjaya, SE., MBA;

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 63 alinea 2):

"Menimbang, bahwa dua bidang tanah masing-masing seluas 1.000M2 yang dimohonkan sertifikat oleh Tergugat II yaitu SHM No. 8614 dan SHM No.8615 yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, menurut Para Tergugat dan Turut Tergugat bukanlah hak Tergugat II melainkan hak pembagian Tergugat III, dan hal itu diakui oleh Tergugat II bahwa tanah tanah tersebut adalah hak Tergugat III, dimana Tergugat II mensertifikatkan tanah obyek sengketa tersebut untuk dijual kepada Penggugat sebagai pembayar hutang Tergugat II kepada Penggugat sejumlah Rp.1.872.000.000,-(buktiT12); Sehingga dengan adanya pengakuan dari Tergugat II merupakan bukti sempurna bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat III dan bukan milik Tergugat II";

Fakta hukumnya adalah: Bahwa tanah yang dijual Terbanding II kepada Penggugat adalah milik Terbanding II berdasarkan bukti-bukti yang ada, bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, I Nyoman Merasa (Terbanding I), I Ketut Mudita (Terbanding IV), I Made Muriana (Terbanding III), I Nyoman Suardana (Terbanding V), I Ketut Suteja (Terbanding II) dan Ni Wayan Remping (Ibu Kandung dari Terbanding I, II, III, IV dan V) telah membuat surat-surat diantaranya adalah: Surat Pernyataan Pajak, surat Pernyataan Waris, Surat Pernyataan, Surat Pernyataan Pembagian Waris, Surat Pernyataan Tidak Keberatan (bukti P-11 s/d P-15). Untuk kepentingan pembagian waris, telah dibuktikan dipersidangan melalui kesaksian dari dua mantan Kepala Kelian Dinas Banjar Pegok dan Kepala Lingkungan



Banjar Suwung Batan Kendal Yaitu : Ir. I Ketut Dudug, I Nyoman Sarna dan Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE;

**Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena telah mengabaikan bukti tertulis P - 11 sampai dengan P-15 berupa bukti dimiliki oleh Pembanding yang secara formil berkekuatan hukum.**

Dalam hal ini Pembanding / Penggugat menilai bahwa Pengadilan Negeri Denpasar dalam judex Facti memutuskan perkara ini tanpa

memperhatikan hal-hal yang dapat mempertimbangkan keadilan ADIL". *Ius quia iustum*", hukum adalah keadilan, dan keadilan adalah hukum.

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 63 alinea 3):

"Menimbang, bahwa selain itu dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat yaitu I Wayan Sendra yang menerangkan bahwa saksi pernah bekerja di Suwung Batan Kendal disamping objek sengketa, dimana saksi mengetahui bahwa Tergugat III yang menempati objek sengketa sejak tahun 1980 an, sementara Tergugat II tidak pernah menempati dan menguasai objek sengketa; Sedangkan saksi I Wayan Wiryana menerangkan bahwa saksi selaku Pekaseh subak Suwung Batan Kendal tidak pernah mengetahui adanya jual beli atas objek sengketa dan setahu saksi yang memiliki objek sengketa adalah Tergugat III serta keterangan saksi Ida Bagus Ramajaya yang menerangkan bahwa saksi pernah mengontrak tanah yang menjadi pembagian I Made Muriana yang terletak disebelah SPBU di Suwung Batan Kendal; sehingga dari keterangan saksi tersebut menguatkan dalil bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat III";

**Bahwa keterangan saksi: Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak dapat dipertanggungjawabkan, dimana saksi Para Tergugat: Ida Bagus Ramajaya adalah menantu dari Tergugat I dan Ipar kandung dari Turut Tergugat I dan II, juga saksi hanya sebagai Penyewa tanah di tahun 1987 tapi tidak mengetahui asal-usul tanah, saksi mengatakan hanya "katanya" namun saksi tidak pernah melihat atau mengetahui siapa pemilik sebenarnya tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sedangkan transaksi jual beli tanah dilakukan oleh I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) kepada pembelinya I Kadek Swanjaya SE., MBA adalah pada tahun 2006;**

Halaman 31 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Bahwa keterangan saksi: Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak dapat dipertanggungjawabkan, dimana saksi Para Tergugat: Sdr. I Wayan Sendra, tidak mengetahui dengan jelas yang menjadi pokok sengketa, saksi hanya sebagai Penggarap disebelah selatan tanah yang menjadi objek sengketa, dan yang digarap oleh saksi adalah bagian tanah orang lain, sedangkan yang menjadi objek sengketa adalah tanah warisan yang diberikan oleh Alm I Made Pakeh kepada Warisnya I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II). Saksi mengatakan tanah yang dimiliki oleh I Made Pakeh berdasarkan silsilah, dan saksi diperlihatkan silsilah oleh alm. I Made Pakeh, sedangkan silsilah tersebut baru dibuat oleh I Nyoman Suardana pada tahun 2005. Dan tahun 1981 I Made Pakeh sudah meninggal dunia namun saksi diperlihatkan oleh alm. I Made sebelum tahun 1981, dan menurut saksi I Made Pakeh meninggal dunia ditahun 1982. Bagaimana mungkin saksi mengetahui silsilah tersebut sudah ada dan apakah silsilah dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah? Bahwa saksi tersebut adalah saksi yang dipaksakan untuk bersaksi dihadapan persidangan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Bahwa keterangan saksi: Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak dapat dipertanggungjawabkan, dimana saksi Para Terbanding/ ParaTergugat: I Wayan Wirya, sebagai Pekaseh tidak mengetahui bahwa ada kewajiban dari kepala Lingkungan untuk melaporkan bahwa tanah sudah beralih hak. Dan saksi tersebut mengatakan I Made Muriana (Terbanding III) telah menempati tanah yang menjadi sengketa sejak tahun sekitar 1980 namun pastinya tidak tau berdasarkan keterangan saksi tersebut sangat terang dan jelas saksi berbohong karena berdasarkan keterangan dan alat bukti bahwa Muriana ditahun 1980 masih dirumah orang tuanya karena menurut alat bukti yang diajukan Penggugat bukti P-29 tentang surat kematian I Made Pakeh meninggal ditahun 1981 dan pada saat itu warisan tersebut baru dibagikan ditahun 2006 dan ditahun 2006 I Made Muriana membuat sertifikat atas kepemilikan tanah yang ditempati oleh I Made Muriana( Terbanding III) dengan alat bukti surat T-5 dan T-9 jelas pada saat itu bersamaan pula oleh I Ketut Suteja mendapat Waris dilokasi yang sama dan mengurus sertifikat kepemilikan tanah yang menjadi bagian dari I Ketut Suteja(Terbanding II) dengan alat





bukti surat P-3 dan P-4 dibuat pada tanggal 30 Oktober 2006. Sangat jelas saksi "berbohong";

*Berdasarkan hal tersebut Pembanding menyampaikan Judex Factie telah salah membuat pertimbangan karena para saksi tidak menyebutkan tanah yang saksi garap adalah tanah yang menjadi bagian milik Terbanding III, bahkan para saksi mengatakan menggarap tanah milik I Nyoman Merasa (Terbanding I), sedangkan tanah objek sengketa adalah disebelah tanah I Nyoman Merasa (Terbanding I) namun Majelis Hakim dalam Judex Factienya sama sekali tidak menjadikan keterangan saksi dari Pembanding sebagai pertimbangan hukumnya, karena saksi yang dihadirkan oleh Terbanding adalah saksi yang tidak mengalami, merasakan atau melihat secara langsung peristiwa pada saat itu. Sehingga saksi terkesan dipaksakan oleh Para Terbanding/Para Tergugat dimana kebohongan-kebohongan diperlihatkan oleh para saksi, bahwa saksinya adalah saksi diaditu yang dipaksakan saja tapi tidak mengetahui jalan permasalahan, akan tetapi dipaksakan untuk memberikan keterangan sehingga cenderung BERBOHONG;*

Bahwa menurut **Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 661) menjelaskan bahwa syarat materil saksi sebagai alat bukti berdasarkan **Pasal 171 HIR** dan

**Pasal 1907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( KUH Perdata)**, keterangan yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas. Dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak. "

Keterangan seorang saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya adalah: (hal. 661)

- Berada di luar kategori keterangan saksi yang dibenarkan **Pasal 171 HIR** dan **Pasal 1907 KUH Perdata**;
- Keterangan saksi yang demikian, hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu*;



- c. Disebut juga kesaksian tidak langsung atau bukan saksi mata yang mengalami, melihat, atau mendengar sendiri peristiwa pokok perkara yang disengketakan;

Penerapan *testimonium de auditu* dalam praktik peradilan yaitu:

Secara umum ditolak sebagai alat bukti. Pada prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti. Pada umumnya sikap praktisi hukum secara otomatis menolaknya tanpa analisis dan pertimbangan yang argumentatif. Sebagai contoh Putusan Mahkamah Agung Nomor 881 K/Pdt/1983, yang menegaskan saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari *de auditu*, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti; ( hal. 664)

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 64 alinea 1):

"Menimbang bahwa sementara alat bukti surat yang diajukan oleh pembukaan yang merupakan dokumen kelengkapan permohonan pendaftaran hak, yakni: bukti P-14 tentang surat pernyataan pembagian waris, bukti P-15 tentang surat pernyataan tidak keberatan, bukti P-16 tentang permohonan Tergugat II kepada Badan Pertanahan Nasional, bukti P-17 tentang peta situasi, bukti P-18 tentang surat kuasa, bukti P-19, P-20 dan P-24 tentang surat pernyataan, bukti P- 22 tentang surat pernyataan penguasaan fisik bidang Tanah (Sporadik), bukti P-23 tentang surat keterangan kepala Desa/ Lurah, ternyata permohonan pendaftaran hak atas tanah dengan SPPT nomor. 51.71.010.003.029.0023.0 seluas 3582 M2 diajukan dan ditandatangani sendiri oleh I Ketut Suteja, demikian pula pada saat pengukuran dan penentuan batas-batas tanah yang dimohonkan hak hanya ditunjukkan oleh I Ketut Suteja, sehingga I Made Muriana (Tergugat III) tidak mengetahui tanah mana yang menjadi hak pembagiannya dan tanah mana yang menjadi hak pembagian I Ketut Suteja (Tergugat II) karena didalam dokumen kelengkapan pendaftaran tanah yang ditandatangani oleh I Made Muriana (Tergugat III) tidak disebutkan secara tegas dan rinci mengenai batas-batas tanah yang menjadi hak pembagian Tergugat III maupun batas-batas tanah yang menjadi hak pembagian Tergugat II";

Halaman 34 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



**Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena telah mengabaikan bukti tertulis P -14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23 dan P-24 berupa bukti yang dimiliki oleh Pembanding yang secara formil berkekuatan hukum;**

Berdasarkan hal tersebut Pembanding menyampaikan Judex Factie telah salah membuat pertimbangan karena Majelis Hakim menyimpulkan sendiri berdasarkan kemauannya bukan berdasarkan fakta-fakta persidangan bahkan cenderung memihak kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding, karena fakta persidangan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding adalah surat-surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Terbanding I, II, III, IV dan V beserta Turut Terbanding II, dan keterangan para saksi dipersidangan sangat jelas menyampaikan didepan persidangan ketiga orang saksi menyampaikan Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II datang bersama-sama dihadapan para saksi tanpa tekanan maupun paksaan dari pihak manapun, akan tetapi Majelis Hakim tidak menjadikan pertimbangan dalam Judex Factie berupa bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan berupa:

- Pembayaran pajak tanahnya adalah atas nama Alm. I Wayan Narda (orang tua Alm. I Made Pakeh atau kakek dari Tergugat II dan Tergugat III); (bukti P-13)
- Surat Pernyataan Waris pada tanggal 22 Mei 2006, Sdr. I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana (Penggugat III), I Nyoman Suardana, dan Sdr. Ketut Suteja (Tergugat II) membuat Surat pernyataan pembagian waris. Dalam mengatur pembagian waris sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar selatan Kotamadya Denpasar, setelah mengadakan musyawarah telah sepakat mengadakan pembagian harta warisan milik I Wayan Narda (alm). Sebagaimana dimaksud sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.0 10.005. 004. 0211.0, luas 3.300 m<sup>2</sup>, yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (Terbanding I) dan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, luas 3.582 m<sup>2</sup>, dibagi menjadi 2 (dua) bagian; (P-11)
- Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, Sdr. I Ketut Mudita (Terbanding IV) dan I Nyoman Suardana (Terbanding V), yang masih merupakan pewaris dari Alm. I Made Pakeh telah membuat Surat Pernyataan



bahwa I Ketut Mudita (Terbanding IV) dan I Nyoman Suardana (Terbanding V), tidak meminta bagian atas tanah warisan yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar diberikan kepada I Nyoman Merasa (Terbanding I), I Made Muriana (Terbanding III) dan I Ketut Suteja (Terbanding II), masing-masing pihak menandatangani diatas meterai yang cukup, diketahui saksi-saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos, yang mana tanah tersebut dimaksud adalah Nomor SPPT PBB nomor 51.71.010.005.004.0211.0 atas nama I Nyoman Merasa seluas 3300 m<sup>2</sup> dan SPPT PBB nomor 51.71.010.003.029 0023.0 atas nama I Made Pakeh seluas 3582 m<sup>2</sup>; (bukti P-12)

- Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, Sdr. I Nyoman Merasa (Terbanding I), Sdr. I Ketut Mudita (Terbanding IV), I Made Muriana (Terbanding III), I Nyoman Suardana (Terbanding V, dan Ketut Suteja (Terbanding/Tergugat II) membuat Surat pernyataan pembagian waris dan telah mengatur pembagian waris setelah mengadakan musyawarah telah sepakat mengadakan pembagian harta warisan milik Alm. I Wayan Narda. Sebagaimana dimaksud sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.0 10.005. 004. 0211.0, luas 3.300 m<sup>2</sup>, yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (orang tua Penggugat I dan II), dan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, luas 3.582 m<sup>2</sup>, dibagi menjadi 2 (dua) bagian. Yang pertama adalah I Made Muriana (Terbanding III) mendapat bagian seluas 1.582 dengan rincian seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan 582 m<sup>2</sup>. dan I Ketut Suteja (Terbanding II/ Tergugat II) mendapat seluas 2.000 m<sup>2</sup>, dengan rincian 1000 m<sup>2</sup> dan 1000 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar selatan Kotamadya Denpasar. Masing-masing menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos; (bukti P-14)

Halaman 36 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



- Bahwa pada saat pembagian waris orang tua Ibu Kandung Terbanding III/Tergugat III dan Terbanding II/Tergugat II yang bernama Ni Wayan Remping mengetahui penyerahan dengan membuat surat pernyataan tidak keberatan bahwa yang menerima warisan tanah seluas 3.582 m<sup>2</sup> adalah I Made Muriana (Terbanding III) dan I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) (bukti P-15). Bahwa I Nyoman Merasa (Terbanding I) juga sebagai **Paman** dari Terbanding III dan Terbanding II/Tergugat II juga ikut serta memberikan pernyataan dalam pembagian waris dimana Terbanding III dan Terbanding II masing-masing mendapatkan: Terbanding III mendapatkan 1.582 m<sup>2</sup> terdiri 1.000 m<sup>2</sup> dan 582 m<sup>2</sup> dan Terbanding II/Tergugat II mendapatkan: 2.000 m<sup>2</sup>, terdiri dari 1.000 m<sup>2</sup> dan 1.000 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar selatan Kotamadya Denpasar. Masing-masing menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos;
- Bahwa I Made Pakeh telah meninggal dunia pada saat pembagian warisan tersebut sehingga I Nyoman Merasa (Terbanding I) sebagai Paman dari Terbanding III dan Terbanding II/ Tergugat II yang ikut mengatur pembagian warisan tersebut; (bukti P-29)

**Fakta Persidangan adalah:** Bahwa yang membuat surat untuk pengurusan sertifikat adalah I Nyoman Murdana, SH (Turut Terbanding II) bukan I Ketut Suteja (Terbanding II) bersesuaian dengan keterangan para saksi Pembanding I Ketut Dudug, I Nyoman Sarna dan I Made Sumarsana, SE yang dihadirkan pada persidangan; Setelah diperlihatkan alat bukti tersebut maka Saksi membenarkan bahwa alat bukti tersebut yang dibawa oleh I Nyoman Mardana, SH (Turut Tergugat II) untuk ditandatangani oleh para saksi yang selanjutnya dipergunakan untuk pembagian waris bagian Waris dari Tergugat II yang berlokasi diKelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi bali atau lebih dikenal dengan Banjar Suwung Batan Kendal, maka Tergugat II wajib melengkapi segala persyaratan pengurusan sertifikat tanah yang diminta oleh



Badan Pertanahan Nasional. Maka setelah I Ketut Suteja (Terbanding II) melengkapi segala persyaratan- persyaratan melalui I Nyoman Murdana, SH (Turut Terbanding II) maka terbitlah Sertifikat Hak Milik atas nama I Made Muriana (Terbanding (III) dengan Nomor : 8612 dan 8613 dan atas nama I Ketut Suteja(Terbanding II) Pada Tanggal 30 Oktober 2006 dengan Nomor : 8614 dan 8615;

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 64 alinea 2):

"Menimbang, bahwa dengan demikian pula dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi I Ketut Dudug, saksi I Nyoman Sama, dan saksi I Made Sumarsana, SE., yang telah menandatangani surat- surat yang menjadi dokumen kelengkapan permohonan penerbitan sertifikat tanah yang terletak diSuwung Batan Kendal Sesetan Denpasar Selatan, tetapi tidak Mengetahui secara jelas batas-batas tanah yang menjadi hak pembagian I Made Muriana dan yang menjadi hak pembagian I Ketut Suteja";

Berdasarkan hal tersebut Pembanding menyampaikan Judex Factie telah salah membuat pertimbangan karena Majelis Hakim menyimpulkan sendiri berdasarkan penafsirannya sendiri untuk Tingkat Banding mohon untuk dilakukan pemeriksaan ulang karena kesaksiaan para saksi yang dihadirkan oleh Pembanding masing-masing memberikan keterangan yang sebenarnya oleh saksi I Ketut Dudug saksi I Nyoman Sarna dan saksi I Made Sumarsana adalah tidak benar adanya keterangan Saksi I Ketut Dudug saksi I Nyoman Sarna dan saksi I Made sumarsana menyatakan tidak mengetahui batas-batas tanah yang menjadi bagian Turut Terbanding I" termuat dalam dalam kesimpulan Pembanding; ***Para saksi dihadapan persidangan mengetahui, mengalami, merasakan atau melihat secara langsung peristiwa pada saat itu dan bahkan keterangan saksi dibawah sumpah membubuhkan tandatangan bagaimana Judex Factie tingkat pertama menyimpulkan bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah, saksi I Ketut Dudug adalah orang yang tidak tinggal di lokasi objek karena saksi menjadi Kepala Lingkungan diBanjar Pegok dimana Para***

Halaman 38 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS





Terbanding / Para Tergugat dan Turut Terbanding/ Turut Tergugat sedang objek berada di Suwung Batan Kendal; Bahwa saksi didatangi I Nyoman Mardana (Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II) ketempat saksi tujuannya adalah untuk membuat pembagian warisan dan pembagian induknya dibagi 2 (dua) yaitu antara bagian dari I Made Pakeh (orang tua I Ketut Suteja sebagai Terbanding II/Tergugat II, I Made Muriana sebagai Terbanding III / Tergugat III, I Ketut Mudita sebagai Terbanding IV/Tergugat IV, dan I Nyoman Suardana sebagai Terbanding V/ Tergugat V dan I Nyoman Merasa (Terbanding I/Tergugat I, orang tua dari I Made Wirata sebagai Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I dan I Nyoman Mardana sebagai Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II);

Saksi I Nyoman Sarna sebagai kepala lingkungan di Banjar Suwung Batan Kendal sejak 2001 sampai 2013; Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi sengketa tersebut yaitu sebelah utara: I Made Muriana, sebelah timur: Anak Agung Pugeh, sebelah barat: I Nyoman Merasa, sebelah selatan: PT Polo, sedangkan Judex Factie tingkat pertama menyimpulkan bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah;

Saksi I Made Sumarsana, SE adalah sebagai Kepala Kelurahan di Kelurahan Sesetan Kepala Kelurahan sesetan sejak dari tahun 2000 sampai dengan 2007 akhir; Dihadapan Saksi didepan persidangan diperlihatkan alat bukti P.7, P. 9, P. 10, P. 11, P. 12, P. 13, P. 14, P. 15, P. 16, P. 17, P. 19, P. 22, P. 23 dan P.29, setelah memperhatikan alat bukti tersebut saksi mengakui dihadapan majelis hakim bahwa tandatangan tersebut adalah tandatangan saksi dan saksi mengatakan bahwa yang datang mengajukan surat-surat tersebut adalah I Nyoman Merasa (Terbanding I/ Tergugat I), I Nyoman Mardana (Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II), I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) dan I Made Muriana (Terbanding III/Tergugat III) dan saksi sudah melihat tanggalnya yang tertera tanggal 23 Mei 2006; Saksi mengatakan para pihak I Nyoman Merasa (Terbanding I/Tergugat I), Nyoman Mardana (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II), I Ketut Suteja (Terbanding



*II/Tergugat II) dan I Made Muriana (Terbanding III/Tergugat III) datang dihadapan Kepala kelurahan datang dengan secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak lain para pihak datang bersama-sama dan tidak sedang dibawah ancaman; Saksi tidak hanya menandatangani surat-surat permohonan pembuatan Sertifikat dan surat pernyataan tukar menukar yang telah diajukan oleh I Ketut Suteja (Terbanding I/Tergugat II) akan tetapi kepada para pihak yang hadir pada saat itu I Nyoman Merasa (Terbanding I/Tergugat I), I Nyoman Mardana (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II), I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) dan I Made Muriana (Terbanding III/ Tergugat III) setelah dilakukan pengecekan terlebih dahulu oleh pegawai kelurahan juga ditanyakan apakah para pihak sudah sepakat, baru kemudian saksi menandatangani; Bahwa saksi datang terakhir kelokasi objek tanah tersebut adalah waktu sidang dengan orang Badan Pertanahan Nasional ditahun 2006, pada saat itu penyanding tidak hadir, dan menurut saksi kaitan dengan urusan tanah maka kebiasaan dari kantor kelurahan untuk sidang kelokasi;*

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 65 alinea 1):

"Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dilokasi tanah obyek sengketa, ternyata tanah yang menjadi hak pembagian dari I Made Muriana yang disertifikatkan oleh Tergugat II dengan SHM No. 8614 telah dipergunakan oleh Turut Tergugat I dan II sebagai gudang atas seijin Tergugat III sehingga Turut Tergugat I dan II mempunyai hak atas tanah dan objek sengketa tersebut";

Berdasarkan hal tersebut Pembanding menyampaikan Judex Factie tingkat Pertama adalah pertimbangan yang salah sebab faktanya: Dalam dari pemeriksaan tersebut jelas bahwa tanah aquo Petak pertama untuk seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang dibelakang Pompa Bensin (SPBU) dikuasai oleh I Nyoman Mardana, SH Turut Terbanding II yang dipakai sebagai gudang elfiji (Gas) dan tempat pembuatan Paving Stone, dengan batas-batas Sebelah utara : Milik I Made Muriana; Sebelah timur: Milik Anak Agung Pugeh; Sebelah selatan:

Halaman 40 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Milik I Made Muriana; Sebelah barat: Milik I Nyoman Merasa; dan tanah aquo Petak Kedua untuk seluas 1.000 m<sup>2</sup> dalam keadaan kosong ditanami tumbuhan-tumbuhan dengan batas-batas Sebelah utara: Milik I Made Muriana; Sebelah timur: Milik Anak Agung Pugeh; Sebelah selatan: Milik PT.POLO; Sebelah barat: Milik I Nyoman Merasa, masing-masing pihak Para Terbanding membenarkan tanah tersebut dipakai oleh Turut Terbanding II/ Turut Terbanding II sebagai gudang penyimpanan Elfiji dan pembuatan Paving Stone ditanah yang menjadi objek sengketa atas nama milik Pembanding/Penggugat, I Kadek Swanjaya, yang dibeli secara sah dari I Ketut Suteja (Terbanding II) sama-sama menunjukan batas-batasnya baik Para Terbanding maupun Pembanding/Penggugat mengetahui batas-batas tanah tersebut;

Fakta lainnya: Adalah bahwa Turut Terbanding II yang dengan secara sadar melakukan pengurusan pembagian waris yang dibantu oleh Terbanding I, II, III, dan Turut Terbanding II berdasarkan fakta persidangan dari keterangan para saksi dan alat bukti P-11 sampai dengan P-15;

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 65 sampai dengan 67):

Halaman 65 alinea 3 "Menimbang bahwa dalam surat pernyataan (bukti P-7) dan Surat pernyataan I Ketut Suteja tanggal 3 Agustus 2006 (bukti P-36), disebutkan tentang maksud diadakannya tukar menukar tanah tersebut adalah dengan maksud agar tanah yang dikuasai oleh ahli waris I Made Pakeh (almarhum) antara lain: I Made Muriana dan I Ketut Suteja memperoleh jalan, tetapi apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat sendiri dan dalil Tergugat II didalam jawabannya dalam perkara No.06/Pdt.G/2017/PN.Dps (bukti T-12), bahwa dibuatnya surat pernyataan tukar menukar (tukar guling) oleh Tergugat II dengan maksud agar Penggugat mau membeli tanah tersebut sebagai pembayaran hutang Tergugat II kepada Penggugat";

Halaman 66 alinea 1 "Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-31 tentang surat pernyataan, bukti P-32 tentang proyeksi laba PT. Dharma Riski Utama yang dibuat dan

Halaman 41 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



ditandatangani oleh I Ketut Suteja selaku Direktur serta keterangan saksi I Dewa Made Dwi Putrawan, SE.....dst"

Halaman 66 alinea 2"Menimbang, bahwa tentang adanya pinjaman modal oleh Penggugat kepada Tergugat II juga terungkap dari bukti surat T-8 berupa rincian hutang Tergugat II kepada Penggugat.....dst"

Halaman 67 alinea 3" Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut diatas diperoleh suatu fakta bahwa kehendak untuk membuat surat pernyataan tukar menukar tanah tidaklah murni atas kehendak dari Tergugat II.....dst"

**Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena tidak menggunakan bukti tertulis P-7 sampai dengan P- 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 dan P-39 berupa bukti yang dimiliki oleh Pembanding yang secara formil berkekuatan hukum.**

Bahwa dalam pertimbangan judex Facti sangatlah bertentangan dengan seluruh alat bukti yang telah disampaikan oleh Pembanding yang mana alat bukti (vide bukti P-7 sampai dengan P- 36 dan P- 39) yang telah diajukan oleh Pembanding oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama mengambil pertimbangan bahwa alat bukti P- 7 adalah maksud diadakannya tukar menukar tanah tersebut adalah dengan maksud agar tanah yang dikuasai oleh ahli waris I Made Pakeh (almarhum) antara lain: I Made Muriana dan I Ketut Suteja memperoleh jalan, tetapi apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat sendiri dan dalil Tergugat II didalam jawabannya dalam perkara No.06/Pdt.G/2017/ PN.Dps (bukti T-12), bahwa dibuatnya surat pernyataan tukar menukar (tukar guling) oleh Tergugat II dengan maksud agar Penggugat mau membeli tanah tersebut sebagai pembayaran hutang Tergugat II kepada Penggugat;

**Bahwa berdasarkan Fakta-fakta yang ada:**

1. Terbanding mengakui bahwa pihak-pihak yang berkepentingan dengan waris pernah membuat surat-surat untuk kepentingan pembagian waris alm. I Made Pakeh dan I Nyoman Merasa (Terbanding I) namun kembali mengingkari dengan cara mengorbankan Terbanding II sebagai orang yang bertanggung jawab atas apa yang

Halaman 42 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



telah pernah dibuat oleh Para Terbanding ? Turut Terbanding, pada tanggal 30 Oktober 2006. Dengan membuat pernyataan bahwa Terbanding II menSertifikatkan tanah warisan tersebut untuk menebus hutang-hutangnya. Sedangkan dalam hal ini Pembanding/ Penggugat membeli tanah yang menjadi objek sengketa sekarang ini adalah dibeli dengan harga diatas harga pasar pada saat itu di tahun 2006. Jual beli dilakukan dihadapan Notaris I Putu Harmirtha sehingga dibuatkan Akte jual beli No. 89/2006 dan No. 92/2006;

2. Bahwa faktanya sejak tahun 2006, Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II sudah menSertifikatkan objek sengketa dan Terbanding II menjual tanah objek sengketa tersebut secara sah kepada Pembanding/Penggugat sejak tahun 2006. Mengapa Terbanding I, II, III, IV dan V maupun Turut Terbanding I dan II yang merasa mendapat bagian tidak ada yang berkeberatan? Mengapa sebelum gugatan ini diajukan oleh Pembanding, Para Terbanding I, II, III, IV dan V maupun Turut Terbanding I dan II tidak ada yang keberatan selama kurang lebih 10 tahun?
3. Bahwa justru setelah Pembanding/ Tergugat I melaporkan kepada Pihak Kepolisian Resot Kota pada tanggal 11 Desember 2015 I Kadek Swanjaya, SE., MBA (Tergugat I) melaporkan kepada Kepolisian Resor Kota Denpasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas tanah miliknya dengan Nomor laporan polisi No. Pol: LP/ 1645/XII/2015 /Bali/ RESTA Dps, tentang tindak pidana penggelapan hak atas barang-barang yang tidak bergerak sebagai Pelapor: I Kadek Swanjaya, S.E., MBA, maka Terbanding I, II dan III membuat gugatan seolah-olah mempunyai hak atas objek sengketa tersebut yang bukan miliknya;
4. Bahwa faktanya adalah I Nyoman Merasa (Terbanding I) yang membagikan warisan beserta para keponakannya anak dari alm. I Made Pakeh yang masing-masing telah mendapatkan bagian yang sesuai dengan bagiannya sendiri dan tidak ada yang berkeberatan dibuktikan dengan bukti surat; (bukti P-9 s/d P-15)

Halaman 43 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



5. Bahwa Sesungguhnya Terbanding II telah membuat Sertifikat tersebut menurut hukum sudah secara benar dan sah, **bahwa Terbanding II mensertifikatkan tanah yang menjadi objek sengketa adalah dibantu oleh Terbanding I dan III dan Turut Terbanding II, bahkan dengan gugatan ini menjadi sangat terang dan jelas bahwa antara Terbanding I, II dan III dan Turut Terbanding II berkomplot untuk membatalkan jual-beli yang telah dilakukan secara sah, karena terbukti saat ini Terbanding II setelah tidak memiliki usaha (kegiatan pekerjaan) maka Terbanding II adalah pegawai dari Turut Terbanding II."**
6. Bahwa faktanya: sebelumnya Pembanding /Penggugat tidak mau membeli tanah yang menjadi objek sengketa dari Terbanding II karena posisinya tanahnya dibelakang karena tidak mempunyai jalan, akan tetapi dari I Nyoman Merasa (Terbanding I) menyanggupi akan melaksanakan tukar-menukar (tukar guling) sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat pada tanggal 31 Mei 2006, oleh I Nyoman Merasa (Terbanding I), I Made Muriana (Terbanding III), I Ketut Suteja (Terbanding II), memuat 4 (empat) pernyataan;
7. Bahwa tidak ada keperluan dari Pembanding/Penggugat untuk seolah-olah pembanding memaksakan untuk dilakukan tukar menukar tanah tersebut melainkan **kesemuannya adalah kemauan dari Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II yang secara bersama-sama dengan secara sadar tanpa tekanan maupun paksaan dari pihak manapun datang dihadapan Kepala Lingkungan Banjar Suwung Batan Kendal dan Kepada Kepala Kelurahan Sesetan pada tahun 2006 untuk melaksanakan tukar-menukar tanah yang berlokasi di Kelurahan Sesetan Kecamatan Denpasar Selatan Propinsi Bali. Dikuatkan pembuktian alat bukti P-7 yang diperlihatkan kepada saksi dihadapan persidangan dan para saksi mengakui bahwa surat tersebut benar adanya dan para saksi membubuhkan tandatangan";**
8. Bahwa I Ketut Suteja (Terbanding II) pernah memakai dana sebagai penambahan modal dengan cara kerjasama antara I

Halaman 44 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

**Disclaimer**

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





Ketut Suteja sebagai Direktur di PT. Riski Dharma Utama dengan PT. Brata Ventura yang diwakili oleh Direktornya I Dewa Made Dwi Putrawan, SE dimana sebagai komisaris adalah I Kadek Swanjaya, SE., MBA. Pada Surat pernyataan tersebut termuat adalah modal pembiayaan dengan cara bagi hasil, yang disepakati bersama oleh masing-masing pihak tergantung kesepakatan berapa persentasi yang dibagi;

9. Bahwa faktanya : Terbanding II benar menjual kepada I Kadek Swanjaya, SE., MBA. (Pembading) melalui Notaris I Putu Hamirtha Akta Jual Beli Nomor 89/2006, (vide bukti P-5), Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar Propinsi Bali, atasnama Sdr. I Ketut Suteja (Terbanding II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini Pembanding/Penggugat (vide bukti P-1) dan Pada Tanggal 15 Januari 2007, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2006, (vide bukti P-6) Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, atas nama Sdr. I Ketut Suteja (Tergugat II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini Pembanding/Tergugat I (vide bukti P-2);
10. Bahwa bukti yang diserahkan oleh Terbanding II didepan persidangan bahwa majelis hakim menyampaikan bahwa alat bukti yang disampaikan oleh Terbanding adalah surat pernyataan yang dibuat sendiri oleh Turut Terbanding I dan copy dari copy yang tidak jelas terlihat tulisannya, sesungguhnya alat bukti yang diajukan oleh Terbanding II/ Tergugat II adalah bukti yang tidak dapat dipergunakan dipersidangan yang terhormat ini sebab alat bukti yang dipakai Terbanding II/Tergugat adalah bukti yang dikeluarkan oleh Tergugat II sendiri, namun dalam persidangan Terbanding II/ Tergugat II tidak dapat menunjukkan aslinya sedangkan menurut daya

Halaman 45 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



kekuatan Pembuktian Fotokopi, jika dibandingkan salinan dengan fotokopi, hampir tidak ada bedanya, Perbedaan pokok hanya terletak pada instrumen yang dipergunakan:

- Salinan pada umumnya, mempergunakan peralatan konvensional secara manual:
- Sebaliknya fotokopi mempergunakan sistem dan peralatan elektronik yang canggih.

Ditinjau dari segi pendekatan persamaan atau persesuaian (fungibility), hasil fotokopi, jauh lebih tinggi kualitas identiknya dengan orisinalitasnya, dibanding dengan salinan melalui sistem dan cara konvensional yang manual maupun dengan salinan tulis tangan.

Akan tetapi, penilaian dan penghargaan yang diberikan hukum pembuktian kepada salinan jauh lebih tinggi dibanding dengan fotokopi. Sedemikian rupa tingginya derajat salinan, diakomodasi dalam Pasal 1889 KUH Perdata, Pasal 302 RBG, yang mempersamakan salinan dengan akta aslinya. Oleh pasal tersebut, salinan dianggap identik dengan aslinya. Dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada salinan pertama (grosse pertama) sama dengan nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada aslinya. Secara umum, pengakuan keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya, yaitu.

Apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan. Selama tidak dapat ditunjukkan aslinya, fotokopi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau Salinan keberapa, sehingga tidak sah sebagai alat bukti. Pendirian yang demikian secara tegas dan gamblang dinyatakan dalam Putusan MA No. 7011 K /Sip/1974, antara lain dikatakan, putusan yang didasarkan pada Surat bukti fotokopi-fotokopi tidaklah sah karena surat\_bukti fotokopi - fotokopi tersebut dinyatakan sama dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya perbedaan yang penting secara substantial. Dengan demikian judexfacti telah memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah.

11. Bahwa keterangan saksi Pembanding yang dihadirkan di depan persidangan sangat jelas menerangkan bahwa:



- Saksi I Dewa Made Dwi Putrawan mengatakan modal pembiayaan yang diberikan oleh PT. Brata Ventura adalah untuk pengembangan modal usaha dan pada saat dilakukan survey oleh team dari PT. Brata Ventura maka I Ketut Suteja (Tergugat II) layak mendapatkan modal pembiayaan;
- saksi sebagai Direktur di Brata Ventura ada ikatan kerjasama dengan PT Dharma Rizky Utama pada saat persidangan diperlihatkan di depan persidangan, saksi mengatakan benar alat bukti tersebut benar-benar ditandatangani oleh saksi dan I Ketut Suteja yang ditunjukkan sebagai bukti P-31 dan bukti P-32;
- Saksi I Wayan Ardiva mengetahui I Ketut Suteja (Terbanding II) mempunyai 2 (dua) bidang tanah masing-masing seluas 10 (sepuluh) are, akan tetapi menurut saksi tanah tersebut berada diposisi belakang (tidak ada jalan), sehingga menurut saksi tanah tersebut sulit laku terjual;
- Bahwa saksi menyarankan tanah tersebut dijual kepada orang lain karena tanah dibelakang tanah tersebut tidak memiliki jalan sehingga Pembanding tidak mau membeli tanah tersebut;
- Bahwa setelah tanah tersebut dipasarkan dan sulit terjual, maka saksi disampaikan oleh I Ketut Suteja (Terbanding I) beserta Pamannya I Nyoman Merasa (Terbanding I) dan saudara kandung I Ketut Suteja (Terbanding II) yaitu I Made Muriana (Terbanding III) dibantu oleh I Nyoman Mardana (Turut Terbanding II) mereka sepakat untuk membuat surat pernyataan. Dan kepada saksi diperlihatkan alat bukti (P-7) tersebut dihadapan Majelis Hakim dan saksi membenarkan bahwa surat tersebut benar adanya sesuai dengan apa yang diketahui oleh saksi;
- Bahwa saksi mengatakan tujuan dibuatnya surat pernyataan tersebut adalah agar I Kadek Swanjaya mau membeli tanah tersebut seluas 20 are. Karena

Halaman 47 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

**Disclaimer**

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



tanah tersebut menjadi satu kesatuan, tidak terpisah-pisah dan tentunya mendapatkan akses jalan;

12. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut tidak pernah pembanding/Penggugat melakukan penekanan kepada Terbanding II untuk membeli tanah yang menjadi bagian waris dari Terbanding II seperti yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 67 alinea 2):

"Menimbang, bahwa disamping itu tanah yang akan ditukarkan oleh Tergugat II yang dimohonkan sertifikat oleh Tergugat II atas nama I Ketut Suteja (SHM) No. 8614 bukanlah hak Tergugat II melainkan hak pembagian Tergugat III sehingga Tergugat I tidak bersedia untuk menukarkan tanah tersebut hal mana terungkap dari adanya bukti P-18 tentang surat Penggugat, yang ditunjukkan kepada Tergugat I, bahkan I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana, Nyoman Suardana, dan I Ketut Suteja telah mengajukan pembatalan SHM No. 8614 tanggal 30 Oktober 2006 dan SHM No. 8615 tanggal 30 Oktober 2006 sebagaimana terungkap dari adanya bukti P-25 dan P-26";

Berdasarkan hal tersebut Pembanding menyampaikan Judex Factie telah salah membuat pertimbangan karena Majelis Hakim menyimpulkan sendiri berdasarkan penafsirannya sendiri, untuk Tingkat Banding mohon untuk dilakukan pemeriksaan ulang, sangat terang dan jelas bahwa setelah dilaksanakannya jual beli ditahun 2006 namun Terbanding II belum melaksanakan tukar menukar tanah secara baik-baik sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat oleh I Nyoman Merasa (Terbanding I), Terbanding III dan Terbanding II, sehingga ditahun 2010 Pembanding menyampaikan melalui surat agar I Nyoman Merasa (Terbanding I) Terbanding III dan Terbanding II menyerahkan kepada Pembanding secara baik-baik;

Bahwa I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana, dan Nyoman Suardana dan I Ketut Suteja telah mengajukan pembatalan SHM No. 8614 tanggal 30 Oktober 2006 dan SHM



No.8615 tanggal 30 Oktober 2006, judex factie dalam pertimbangannya telah salah karena yang mengajukan pembatalan adalah I Nyoman Merasa, I Ketut Mudita, I Made Muriana, Nyoman Suardana ( vide bukti P-25 dan P-26). Bahwa I Ketut Suteja ( Terbanding II) tidak ikut dalam pengajuan pembatalan, dan pada tanggal 30 Oktober 2007 Kantor Pertanahan Kota Denpasar menyampaikan kepada I Nyoman Merasa (Terbanding I), I Ketut Mudita( Terbanding IV), I Made Muriana (Terbanding III) dan I Nyoman Suardana (Terbanding V), dengan Nomor Surat 570.61-2336-Dps, bahwa setelah diadakan penelitian berdasarkan data-data dan warkah yang ada, Maka permohonan I Nyoman Merasa (Terbanding I), I Ketut Mudita( Terbanding IV), I Made Muriana (Terbanding III) dan I Nyoman Suardana (Terbanding V), tidak dapat dipenuhi oleh Badan Pertanahan Nasional oleh karena pensertifikatan tanah dimaksud hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 8614/ Desa Sesetan dan Hak Milik No. 8615/ Desa Sesetan, telah ditempuh sesuai dengan mekanisme dan prosedur/ ketentuan yang berlaku serta didukung dengan persyaratan yang cukup; (Vide bukti P-26)

Bahwa terbukti dipersidangan bahwa pengurusan ke empat sertifikat Nomor: 8612, 8613, 8614 dan 8615 adalah dilakukan bersama-sama pengurusannya yang dilakukan oleh Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II terbukti sertifikat tersebut dikeluarkan pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 30 Oktober 2006;

Bahwa (Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) maka Pembanding adalah sebagai pemilik yang sah, karena Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya;

Bahwa Terbanding mengakui bahwa tanah tersebut adalah bagian warisan Terbanding III yang disertifikatkan oleh Terbanding II, namun berdasarkan fakta-fakta yang sebenarnya dilapangan adalah: bahwa faktanya objek perkara

Halaman 49 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



jika digabung dengan tanah milik Terbanding III dan Tanah I Nyoman Merasa adalah seluas 68.52 are. Terdiri dari luas 3.582 m<sup>2</sup>, dibagi menjadi 2 (dua) bagian. I Made Muriana (Terbanding III) mendapat bagian seluas 1.582 dengan rincian seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan 582 m<sup>2</sup>. dan I Ketut Suteja (Terbanding II) mendapat seluas 2.000 m<sup>2</sup>, dengan rincian 1000 m<sup>2</sup> dan 1000 m<sup>2</sup>. Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, dan luas 3.300 m<sup>2</sup>, yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (Terbanding I) sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.0 10.005. 004. 0211.0. Tanah tersebut terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar selatan Kotamadya Denpasar; (vide bukti P-14)

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 67 dan 68):

Halaman 67 alinea 3" Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 dan P-6 disebutkan bahwa dalam jual beli kedua bidang tanah obyek sengketa, Tergugat II Memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah obyek sengketa.....dst"

Halaman 67 alinea 4" Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi I Putu Hamirtha S.H. (Notaris) dipersidangan, bahwa kuasa menjual itu dibuat adalah untuk pelunasan pinjaman Tergugat II kepada Penggugat.....dst"

Halaman 68 alinea 1" Menimbang, bahwa dari keterangan saksi I Putu Hamirtha, S.H. tersebut diatas, diperoleh suatu fakta bahwa akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II dengan Penggugat adalah bersifat proforma.....dst"

Berdasarkan hal tersebut Pembanding menyampaikan Judex Factie telah salah membuat pertimbangan karena Majelis Hakim menyimpulkan sendiri berdasarkan penafsirannya sendiri, bahwa akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Terbanding II/Tergugat II dengan Pembanding/ Penggugat adalah bersifat proforma. Untuk itu Tingkat Banding mohon untuk dilakukan pemeriksaan ulang, sangat terang dan jelas bahwa setelah dilaksanakannya jual beli ditahun 2006 namun Terbanding II belum melaksanakan tukar menukar tanah secara baik-baik sesuai dengan surat pernyataan;

Halaman 50 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS





Bahwa berdasarkan fakta hukum:

1. Bahwa sebelumnya Pembanding /Penggugat tidak mau membeli tanah yang menjadi objek sengketa dari Terbanding II karena posisinya tanahnya dibelakang karena tidak mempunyai jalan, akan tetapi dari I Nyoman Merasa (Terbanding I) menyanggupi akan melaksanakan tukar-menukar (tukar guling) sesuai dengan surat pernyataan yang dibuat pada tanggal 31 Mei 2006, oleh I Nyoman Merasa (Terbanding I), I Made Muriana (Terbanding III), I Ketut Suteja (Terbanding II), memuat 4 (empat) pernyataan;
2. Bahwa Pembanding melalui stafnya juga sebagai saksi pada persidangan tingkat pertama menyarankan agar Terbanding II menjual tanah warisannya kepada orang lain untuk menyelesaikan kewajibannya yang telah dipakai oleh Terbanding II kepada Pembanding, waktu yang diberikan kepada Terbanding II sangat panjang, namun Terbanding II tidak mampu menjualkan bagian warisnya kepada pihak lain maka Terbanding II melalui Terbanding I dan III turut serta Turut Terbanding II melakukan/ membuat surat Pernyataan tukar menukar pada tanggal 31 Mei 2006 langsung dihadapan I Made Sumarsana, SE sebagai Kepala Kelurahan pada saat itu tahun 2006;
3. Bahwa setelah dibuatnya surat pernyataan tukar menukar Terbanding II datang sendiri ke hadapan Notaris untuk membuat akte kuasa menjual dengan membawa dokum en pendukung untuk dibuatkan akte kuasa menjual; Bahwa Judex Factie telah salah membuat pertimbangan karena Majelis Hakim menyimpulkan sendiri berdasarkan penafsirannya sendiri yang menyatakan akte kuasa dibuat berdasarkan keterangan Notaris I Putu Hamirtha. SH karena kaitannya untuk pelunasan pinjaman Tergugat II kepada Penggugat, untuk pertimbangan tersebut mohon Tingkat Banding untuk dilakukan pemeriksaan ulang; Bahwa keterangan saksi menyatakan karena sertifikat masih dalam proses di kantor Badan Pertanahan Nasional maka dibuatkan akte kuasa

Halaman 51 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



menjual; Bahwa keterangan I Putu Hamirtha pada saat persidangan, bahwa saksi hanya mendengar ada kewajiban Tergugat II kepada Penggugat namun I Putu Hamirtha hanya membuat akte kuasa setelah melakukan pengecekan dokumen untuk pembuatan akte tersebut sehingga terbit akte kuasa menjual dengan Nomor: 6 dibuat pada tanggal 7 Juni 2006;

4. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, Sdr. I Nyoman Merasa (Terbanding I), Sdr. I Ketut Mudita (Terbanding IV), I Made Muriana (Terbanding III), I Nyoman Suardana (Terbanding V), Ketut Suteja (Terbanding II) membuat Surat pernyataan pembagian waris dan telah mengatur pembagian waris setelah mengadakan musyawarah telah sepakat mengadakan pembagian harta warisan milik Alm. I Wayan Narda. Sebagaimana dimaksud sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.0 10.005. 004. 0211.0, luas 3.300 m<sup>2</sup>, yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (Terbanding I), dan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, luas 3.582 m<sup>2</sup>, dibagi menjadi 2 (dua) bagian. Yang pertama adalah I Made Muriana (Terbanding III) mendapat bagian seluas 1.582 dengan perincian seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan 582 m<sup>2</sup>, dan I Ketut Suteja (Terbanding II) mendapat seluas 2.000 m<sup>2</sup>, dengan rincian 1000 m<sup>2</sup> dan 1000 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar selatan Kotamadya Denpasar. Masing-masing menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos; (bukti P-14)
5. Bahwa sejak bulan Mei 2006 Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II telah mengurus dokumen kelengkapan pembuatan sertifikat atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar selatan Kotamadya Denpasar;
6. Bahwa Terbanding II dan beserta istrinya hadir secara sadar dihadapan Notaris I Putu Hamirtha untuk membuat akta kuasa menjual, maka terbitlah akta No 6 tertanggal 7 Juni 2006;

Halaman 52 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

**Disclaimer**

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



7. Bahwa setelah tanggal 04 Desember 2006 dan pada tanggal 15 Desember 2006 antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding II sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali dengan Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) yang dibuat oleh I Putu Hamirtha, S.H. Selaku PPAT. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006 dan Akte Jual Beli Nomor 92/2006 (bukti P-5 dan P-6);
8. Bahwa menurut I Putu hamirtha yang juga dihadirkan sebagai saksi tidak mengetahui secara jelas, "hanya mengatakan saya dengar tapi tidak pasti" bahwa kapasitas saksi pada waktu itu hanya membuat akte kuasa menjual, keterangan saksi Pembanding termuat dalam kesimpulan Pembanding;
9. Bahwa antara Pembanding dan Terbanding II tidak ada pinjam-meminjam dan kaitan langsung dengan Pembanding, melainkan melalui badan usaha PT. Brata Ventura dan tidak ada jaminan dalam bentuk pembiayaan tersebut maka Judex Factie telah salah membuat pertimbangan karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya Terbanding II menyerahkan tanahnya untuk mengembalikan pinjaman modal adalah tidak obyektif terhadap beban pembuktian yang diajukan oleh Terbanding II;
10. Bahwa setelah diterbitkannya oleh Badan Pertanahan Nasional tertanggal 30 Oktober 2006 Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (Terbanding II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali; (bukti T-9-10) maka I Ketut Suteja (Terbanding II) menjual kepada Pembanding / Penggugat secara sah dihadapan Notaris I Putu Hamirtha. S.H adalah Pejabat Pembuat Akte Tanah yang berkantor di Jalan Nangka selatan No.59 Denpasar (dahulu) dan sekarang berkantor di Jalan Tukad Malangit No.5 Panjer, Denpasar-Bali;

Halaman 53 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



11. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2006 dan pada tanggal 15 Desember 2006 antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding II sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Sasetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali dengan Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) yang dibuat oleh I Putu Hamirtha, S.H. Selaku PPAT. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006 dan Akte Jual Beli Nomor 92/2006 (bukti P-5 dan P-6)

12. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2006, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006, (bukti P-5), Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sasetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar Propinsi Bali, atasnama Sdr. I Ketut Suteja (Terbanding II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini Pembanding/Penggugat (bukti P-1) dan Pada Tanggal 15 Januari 2007, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2006, (bukti P-6) Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sasetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, atasnama Sdr. I Ketut Suteja (Terbanding II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini Pembanding/Penggugat; (vide bukti P-2)

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 68 sampai halaman 71):

Halaman 68 alinea 2" Menimbang, bahwa dalam hukum Perjanjian disebutkan bahwa, "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan diri dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" (pasal 1313 pas Kitab Undang-undang Hukum Perdata)".....dst";

Halaman 54 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Halaman 69 alinea 1" Menimbang, bahwa jika fakta-fakta hukum diatas dikaitkan dengan teori tentang perjanjian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak.....dst";

Halaman 69 alinea 2" Menimbang, bahwa demikian pula dengan adanya fakta bahwa Tergugat II sejak semula sudah mengetahui objek sengketa bukanlah miliknya,.....dst";

Halaman 69 alinea 3" Menimbang, bahwa disamping itu perjanjian jual beli objek sengketa secara pura-pura yang dilakukan Penggugat untuk pembayaran hutang atau pengembalian pinjaman oleh Tergugat II, merupakan suatu penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II.....dst";

Halaman 70 alinea 1" Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada kaidah hukum tersebut diatas, maka terhadap jual beli atas kedua bidang objek sengketa No. 8614 dan SHM No. 8615 menurut Majelis Hakim tidak sah dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum";

Berdasarkan dalam hal ini Pembanding / Penggugat menilai bahwa Pengadilan Negeri Denpasar dalam judex Facti dalam pertimbangannya bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, menurut Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak;

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, Tanpa sepakat maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa adalah Contradictio interminis.

Halaman 55 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana (take it or leave it); Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap. Bahkan lebih lanjut dalam pasal 1331, ditentukan bahwa andaikapun seseorang membuat perjanjian dengan pihak yang dianggap tidak cakap menurut pasal 1330 KUH Perdata tersebut, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap; Larangan kepada seseorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertentu yang dikehendakinya juga tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia maupun ketentuan perundang-undangan lainnya. Ketentuan yang ada adalah bahwa untuk perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu misalnya perjanjian kuasa memasang hipotik harus dibuat dengan akta notaris atau perjanjian jual beli tanah harus dibuat dengan PPAT. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sepanjang ketentuan perundang-undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, Pasal 1320 ayat jo. 1337 menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang. Menurut undang-undang causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum; Kontruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang

Halaman 56 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS





dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, maka perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruhnya dari isi perjanjian;

Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif perjanjian. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang berakibat pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (dua), yaitu karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut (Henry P. Panggabean, 1992 : 41) :

1. Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis :
  - a. satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
  - b. pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
2. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan :
  - a. salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami, isteri, dokter pasien, pendeta jemaat;
  - b. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya;

Posisi tawar yang tidak berimbang dapat menjadikan salah satu pihak dalam keadaan terpaksa saat menutup perjanjian. Lebih lanjut, J. Satrio (2001 : 317-318) mengemukakan beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan, yaitu:

1. Adanya keadaan ekonomis yang menekan, kesulitan keuangan yang mendesak, atau
2. Adanya hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis pada salah satu pihak, hubungan majikan-buruh, orang tua/wali-anak belum dewasa ataupun
3. Adanya keadaan lain yang tidak menguntungkan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli,



4. Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal-balik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang), seperti pembebasan majikan dari menanggung resiko dan menggesernya menjadi tanggungan buruh,

5. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.

Praktek peradilan telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian di samping alasan yang selama ini telah dikenal, yaitu : 1) Perjanjian dibuat oleh mereka yang tidak cakap (Pasal 1330 KUHPerdata); 2) Perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdata); 3) Perjanjian dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPerdata); dan 4) Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdata). Kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3641.K/Pdt/2001 tanggal 1 September 2002 adalah *"penandatanganan perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 41 dan 42 oleh orang yang sedang ditahan polisi tersebut, adalah merupakan tindakan "penyalahgunaan keadaan", karena salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Akibat hukumnya, semua perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 41 dan No. 42 tersebut beserta perjanjian lainnya, menjadi batal menurut hukum atau dinyatakan batal oleh hakim atas tuntutan/gugatan pihak lain"*. Pembatalan perjanjian itu dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan atas kondisi psikologis yang tidak berimbang diantara para pihak yang menutup perjanjian. Latar belakang lahirnya perjanjian adalah adanya janji dari salah satu pihak untuk membantu penangguhan penahanan pihak lainnya; KUHPerdata tidak menganut prinsip Justum Pretutur, yaitu prinsip mengharuskan agar perjanjian timbal balik dipenuhi syarat keseimbangan prestasi dan kontra prestasi. Adanya prestasi dan kontra prestasi yang tidak berimbang tidak cukup membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan. Tidak berimbangnya prestasi dan kontra prestasi hanyalah salah satu indikator yang harus dibuktikan lebih jauh apakah munculnya keadaan itu didahului oleh adanya penyalahgunaan keadaan; Harus dibuktikan bahwa ketidakseimbangan prestasi yang menyolok terjadi karena adanya



tekanan yang oleh salah satu pihak disalah gunakan. Tekanan keadaan dan ketidakseimbangan saja juga tidak cukup, yang penting justru adanya penyalahgunaan dari keadaan ekonomis atau psikologis (J.Satrio, 2001: 322-323); Penilaian ada tidaknya penyalahgunaan keadaan harus dilakukan secara kasuistis. Hingga saat ini belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara limitatif menyebutkan kriteria penyalahgunaan keadaan. Oleh karena itu, maka terhadap setiap kasus harus dilihat secara obyektif rasional mengenai situasi dan kondisi pada saat ditutupnya perjanjian dan formulasi prestasi maupun kontra prestasi pada perjanjian itu sendiri. Kesimpulan adanya penyalahgunaan keadaan secara subyektif semata tanpa melihat kriteria obyektif dapat menyebabkan ketidakpastian hukum yang mencenderai keadilan; Yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga adanya kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu persetujuan tidak ada (kehendak yang cacat), menurut Prof. Z. Asikin yang penting ialah menciptakan beberapa titik taut yang merupakan dasar bagi hakim untuk menilai secara adil apakah suatu keadaan dapat ditafsirkan sebagai kekuasaan ekonomi yang disalahgunakan sehingga mengganggu keseimbangan antara pihak dan membatasi kebebasan kehendak pihak yang bersangkutan untuk memberikan persetujuan. Faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi untuk dipertimbangkan oleh hakim; Kalau ternyata ada syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau bertentangan dengan perikemanusiaan, maka hakim wajib memeriksa dan meneliti faktor-faktor apa yang bersifat tidak masuk akal, tidak patut, atau tidak berperikemanusiaan tersebut. Begitupula kalau nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (dwang positie), maka hakim wajib meneliti apakah inconcreto terjadi penyalahgunaan ekonomis.

***Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding II dibuat tidak menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian antara Pembanding dengan***

Halaman 59 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



*Terbanding II tidak dibuat dengan cara-cara melawan hukum, tidak di bawah tekanan atau paksaan, atau tidak melanggar syarat-syarat perjanjian. perjanjian yang dibuat kedua belah pihak mengikat kedua belah pihak untuk dipatuhi dan dijalankan. Maka judex Facti dalam pertimbangannya bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan dilakukan dengan berpura-pura adalah: tidak sah menurut hukum. Bahwa asas memutuskan perkara ini tanpa memperhatikan hal-hal yang dapat mempertimbangkan keadilan ADIL". Ius quia iustum", hukum adalah keadilan, dan keadilan adalah hukum;*

Bahwa judex Facti dalam pertimbangannya halaman 69 alinea 2 dan 3, halaman 70 alinea 2 dan 3 yaitu: Tidak beralasan hukum, tidak sesuai dengan fakta-fakta persidangan dan dikaitkan dengan alat bukti dan keterangan para saksi yang dihadirkan didepan persidangan dan dibawah sumpah sesuai dengan agamanya. Maka mohon Tingkat Banding untuk dilakukan pemeriksaan ulang; Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 71 sampai halaman 73):

Halaman 71 alinea 2" Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat karena Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan penyerobotan atas objek sengketa dan tidak melaksanakan tukar-menukar sebagaimana yang dimaksud dalam surat pernyataan tukar menukar tanah tanggal 31 Mei 2006 Majelis.....dst";

Halaman 71 alinea 3" Menimbang, bahwa kriteria melawan hukum sebagaimana dimuat dalam yurisprudensi HIRsejak tahun 1919 (Arrest Lindebauw Chohen, tanggal 31 Januari 1919) telah menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia dan menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI.....dst"

Halaman 72 alinea 1" Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya, bahwa dua bidang objek sengketa yang terletak di Kelurahan Sasetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali masing-masing seluas ± 1.000m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dan telah tercatat dalam Sertifikat

Halaman 60 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 dan 8615 atas nama I Kadek Swanjaya SE., MBA, adalah terbukti milik Tergugat III yang dijual secara tidak sah oleh Tergugat II kepada Penggugat dan tanpa adanya itikad baik kedua belah pihak tersebut, yang mengakibatkan akte jual beli atas kedua objek sengketa yaitu akte jual beli No. 89 tanggal 4 Desember 2006 dan akta jual beli No. 92 tanggal 15 Desember 2006 batal demi hukum.....dst”;

Halaman 72 alinea 2” Menimbang, bahwa demikian pula atas dalil perbuatan melawan hukum karena tidak dilaksanakannya tukar menukar tanah sebagaimana yang dimaksud dalam surat pernyataan tukar menukar tanah tanggal 31 Mei 2006,.....dst”;

Halaman 73 alinea 1 dan 5 ”Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan penyerobotan atas objek sengketa dan tidak melaksanakan tukar menukar tanah sebagaimana yang dimaksud dalam surat pernyataan tukar menukar tanah tertanggal 31 Mei 2006 yang dibuat oleh I Nyoman Merasa (Tergugat I), I Made Muriana (Tergugat III) dan Tergugat II, berdasarkan uraian pertimbangan diatas tidak terbukti sehingga petitum nomor 6 patut ditolak”;

”Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum karena telah melakukan penyerobotan dan tidak melaksanakan tukar menukar objek sengketa tidak terbukti, maka tidak ada kewajiban hukum bagi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dan melaksanakan tukar-menukar objek sengketa maupun melaksanakan ganti kerugian seperti yang didalilkan Penggugat.....dst”;

Berdasarkan dalam hal ini Pembanding /Penggugat menilai bahwa Pengadilan Negeri Denpasar dalam judex Facti dalam pertimbangannya bertentangan dengan konsekuensi yuridis dalam hal timbulnya Perbuatan Melawan Hukum, menurut Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia; Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata sampai dengan 1367 KUH Perdata sebagai berikut:

Halaman 61 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



1. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata dikutip bunyinya:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian".

2. Pasal 1366 KUHPerdata, menyebutkan:

"Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya".

3. Pasal 1367 KUHPerdata, menyebutkan:

"Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya..dst".

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum; Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami; Ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (positip=*culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (pasif=*culpa in ommitendo*). Sedangkan pasal 1366 KUH Perdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian; Hukum mengakui hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan melindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yaitu dengan tanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban;



Bahwa berdasarkan sangat terang dan jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 71 alinea 2 dan 3, halaman 72 alinea 1 dan 2, halaman 73 alinea 1 dan 5, menerangkan bahwa:

1. Pada pasal 1365 ayat 1 "adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan Hukum";
  - Apakah yang dilakukan oleh I Ketut Suteja (Terbanding II yang telah mensertifikatkan tanah yang bukan miliknya tidak bertentangan dengan hukum?;
  - Apakah yang dilakukan Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II dengan membuat surat pernyataan tukar menukar tertanggal 30 Mei 2006, secara sadar dan sah tetapi tidak melaksanakan tidak bertentangan dengan hukum?;
2. Pada pasal 1365 ayat 2 "Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat";
  - Apakah yang dilakukan oleh I Ketut Suteja (Terbanding II yang telah mensertifikatkan tanah yang bukan miliknya tidak menimbulkan kerugian pada diri Pembanding/ Penggugat?;
  - Apakah yang dilakukan Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II dengan membuat surat pernyataan tukar menukar tertanggal 30 Mei 2006, secara sadar dan sah tetapi tidak melaksanakan tidak menimbulkan kerugian pada diri Pembanding/ Penggugat?;
  - Apakah yang dilakukan oleh I Ketut Suteja (Terbanding II yang telah mensertifikatkan tanah yang bukan miliknya dan yang dilakukan oleh Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II dengan membuat surat pernyataan tukar menukar tertanggal 30 Mei 2006, secara sadar dan sah tanpa tekanan maupun paksaan yang dibuat dihadapan Kepala Kelurahan Sesetan dan disaksikan oleh Kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal, Pembanding/ Penggugat mengetahuinya? Bahwa Pembanding/ Penggugat sangat dirugikan karena perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I, II, III, IV dan V dan Turut Terbanding I dan II secara bermufakat untuk membuat

Halaman 63 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

**Disclaimer**

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





kerugian bagi Pembanding/ Penggugat yaitu tidak dapat memanfaatkan tanah aquo;

3. Pada pasal 1366 "Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya";

- Apakah yang dilakukan oleh I Ketut Suteja (Terbanding II yang menurut pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mensertifikasikan tanah yang bukan miliknya melainkan tanah Terbanding III karena kelalaiannya tidak menimbulkan kerugian pada diri Pembanding/ Penggugat?;
- Apakah yang dilakukan Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II dengan membuat surat pernyataan tukar menukar tertanggal 30 Mei 2006, secara sadar dan sah tetapi tidak melaksanakannya dan tidak menimbulkan kerugian pada diri Pembanding/Penggugat karena kurang hati-hatinya Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II dengan membuat surat pernyataan tukar menukar tersebut?;

4. Pada pasal 1367 "Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya.....dst;

- Apakah Terbanding I dalam hal ini kapasitasnya sebagai orang tua dari Turut Terbanding I dan II dan Paman dari Terbanding II, III, IV dan V yang sudah membagi harta warisan kepada Terbanding II, III, selanjutnya tidak mengakui bahwa yang dibagi kepada Terbanding II bukan haknya melainkan hak Terbanding III, tidak mau bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri?;
- Apakah yang dilakukan Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding II dengan membuat surat pernyataan tukar menukar tertanggal 30 Mei 2006, secara sadar dan sah tetapi tidak melaksanakan tidak menimbulkan kerugian pada diri Pembanding/Penggugat?;



5. Berdasarkan fakta-fakta persidangan untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding menurut pertimbangan hukum judex facti pada tingkat pertama dalam pertimbangannya sangat bertentangan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding dan keterangan para saksi-saksinya yang dihadirkan dihadapan persidangan; Mohon untuk Tingkat Banding untuk dilakukan pemeriksaan ulang;

Bahwa pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan (halaman 73 alinea 2 dan 3):

"Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti proses jual beli dan permohonan pensertifikatan atas dua bidang objek sengketa menggunakan data-data yang tidak benar maka surat-surat yang berkaitan dengan proses tersebut menjadi tidak berkekuatan hukum; oleh karenanya petitum nomor 7 ditolak";

"Menimbang, bahwa demikian pula halnya surat pernyataan tukar-menukar atas objek sengketa tertanggal 31 Mei 2006, oleh karena surat tersebut dibuat untuk hal yang bertentangan dengan hukum yaitu jual beli atas objek sengketa yang terbukti bukan merupakan milik Penggugat, maka petitum 8 tidak beralasan hukum dan patut ditolak";

Berdasarkan hal ini Pembanding / Penggugat menilai bahwa Pengadilan Negeri Denpasar dalam judex Facti dalam pertimbangannya bertentangan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding dan keterangan para saksi-saksinya yang dihadirkan dihadapan persidangan. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Pembanding dalam Gugatan dan Replik serta Kesimpulan bahwa transaksi jual-beli yang dilakukan dihadapan Notaris I Putu Hamirtha adalah sah dan tidak dilakukan karena sebab suatu yang tidak halal dan adanya penyalahgunaan keadaan;

## II. DALAM REKONPENSI;

Bahwa Pembanding/Penggugat/ Tergugat Rekonvensi sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum hakim tingkat pertama pada halaman 74 dan 75 putusan a quo yang pada pokoknya;

Halaman 65 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



"Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Penggugat Rekonpensi pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat III Rekonpensi adalah pemilik tanah sengketa dan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah membuat akte jual beli no. 89 tahun 2006 dan Nomor. 92 tahun 2006 adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat III rekonpensi"

Bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama a quo adalah pertimbangan yang salah, dan keliru serta tidak berdasar, sehingga putusannya haruslah dibatalkan dengan dan melalui putusan banding, sebab;

Gugatan Pembanding/Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensinya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa perbuatan Para Terbanding I, II, III, IV dan V/Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Terbanding I dan II/ Turut Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, yang terus menerus menguasai tanah aquo secara terus menerus dengan cara melawan hukum, dan tidak dilaksanakannya tukar menukar tanah yang telah disepakati oleh Para Terbanding I, II, III, IV dan V/Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Terbanding I dan II/ Turut Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, sesungguhnya Pembanding / Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi telah membeli dengan secara sah yang telah membuat akte jual beli No. 89 tahun 2006 dan Nomor. 92 tahun 2006, dengan SHM No. 8614 dan SHM No.8615 dengan bermula dari pembagian waris Terbanding II/ Tergugat II Konpensi/ Penggugat II Rekonpensi dan Terbanding III/ Tergugat II Konpensi/ Penggugat II Rekonpensi;

Bahwa Perbuatan Para Terbanding I, II, III, IV dan V /Para Tergugat Konpensi/ Para Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Terbanding I dan II/ Turut Tergugat Konpensi/ Turut Penggugat Rekonpensi, yang tidak melaksanakan tukar menukar tanah sejak 2006 menimbulkan kerugian karena tidak dapatnya dikuasainya tanah aquo sejak tahun 2006 sampai saat ini 2017 sehingga pada tahun 2015, I Kadek

Halaman 66 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Swanjaya, SE., MBA (Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonvensi) melaporkan kepada Kepolisian Resor Kota Denpasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas tanah miliknya dengan Nomor laporan polisi No. Pol: LP/ 1645/XII/2015/Bali/ RESTA Dps tanggal 11 Desember 2015, tentang tindak pidana penggelapan hak atas barang-barang yang tidak bergerak sebagai pelapor: I Kadek Swanjaya, S.E., MBA; Bahwa jelas perbuatan Para Terbanding I, II, III, IV dan V/Para Tergugat Konpensi/ Para Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Terbanding I dan II/ Turut Tergugat Konpensi/ Turut Penggugat Rekonpensi, merupakan bentuk perbuatan yang mempermainkan hukum / Perbuatan melawan hukum yang sangat jelas merugikan Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi selama 11( sebelas) tahun tidak dapat memanfaatkan dan menguasai tanah aquo;

Maka berdasarkan dalil-dalil, fakta hukum dan fakta selama persidangan yang ditemukan pada pengadilan tingkat pertama hingga diterbitkannya putusan tersebut diatas, maka dengan ini Pembanding/Penggugat berkesimpulan bahwa peradilan tersebut telah melanggar asas-asas umum peradilan dan hukum acara selama persidangan, dan juga bertentangan dengan hak Pembanding/Penggugat yang tertuang dalam Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar", yang merupakan salah satu bagian dari dasar hukum diajukan gugatan oleh Pembanding/ Penggugat;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 67 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Dalam Pokok Perkara/Konvensi

1. Bahwa Para Terbanding / Para Turut Terbanding menolak dengan keras seluruh dalil-dalil dari Pembanding / semula Penggugat dalam Memori bandingnya kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Para Terbanding / Para Turut Terbanding semula Para Tergugat/ Para Turut Tergugat ;

2. Bahwa Para Terbanding / Para Turut Terbanding dapat secara tegas menerima

dan sependapat dengan seluruh isi putusan Judex factie ( Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.142/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 7 November 2017 ) baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi Karena Putusan Judex factie telah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya dan telah secara lengkap mempertimbangan fakta-fakta yuridis dalam persidangan serta telah memutus perkara aquo berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena judex factie dalam pertimbangan hukumnya telah berpedoman kepada prinsip Curia novit jus , yaitu Judex factie dalam mencari dan menemukan hukum telah mengetahui dan memahami segala hukum, termasuk hukum yang dijadikan dasar dalam memeriksa , mengadili , dan memutus perkara ini.

Dengan demikian menjadi jelas bahwa tindakan Judex factie terbukti tidak melanggar azas audi et alteram partem seperti yang dituduhkan oleh Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya tersebut, oleh karenanya judex factie didalam putusannya tersebut, tidak salah didalam menerapkan hukum dan ber acaranya, serta telah memutuskan perkara aquo berdasarkan peraturan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum, serta telah memegang teguh azas-azas hukum yang ada termasuk Azas audi et alteram partem dengan demikian haruslah Putusan Judex factie tersebut harus dikuatkan atau dipertahankan di tingkat banding.

3. Bahwa keputusan aquo, menurut hemat Para Terbanding/ Para Turut Terbanding bahwa Hakim pertama/judex facti sudah tepat dan benar di dalam mempertimbangkan hubungan hukum antara Para Terbanding/ Para Turut Terbanding dengan Pembanding/ semula Penggugat karena semua nya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pertama/judex factie,

Halaman 68 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

**Disclaimer**

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



4. Bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pembanding /Penggugat dalam memori bandingnya adalah pengulangan dari gugatannya tanggal 20 Februari 2017, pada saat pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Denpasar yang jelas-jelas tidak benar dan juga tidak didasarkan atas dasar hukum yang benar sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam putusannya sudah tepat menolak dan mengenyampingkan bukti dari Pembanding.

5. Bahwa adapun semua dalil dalam Gugatan Pembanding tertanggal 20 Februari 2017 tersebut, telah secara cermat dan jelas ditanggapi Para Terbanding/Para Turut Terbanding di dalam jawabannya dan sudah terbukti pula kebenaran semua dalil dari jawaban Para Terbanding/Para Turut Terbanding sehingga tidak ada bukti yang dapat mematahkan kebenaran dalil-dalil jawaban dari Para Terbanding/ Para Turut Terbanding.

6. Bahwa begitu pula bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang didalilkan Pembanding /Penggugat dalam memori bandingnya, juga telah pula diajukan dalam persidangan tingkat pertama serta telah ditanggapi secara sempurna oleh Para Terbanding/para Turut Terbanding dalam jawabannya dan kesimpulannya yang membuktikan bahwa semua bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding /Penggugat tersebut sama sekali tidak dapat melumpuhkan kekuatan bukti-bukti dan saksi-saksi serta kebenaran dalil-dalil dari Para Terbanding/ Para Turut Terbanding didalam jawabannya. Akan tetapi justru sebaliknya, bukti-bukti tertulis, keterangan saksi-saksi yang diajukan Pembanding /Penggugat didalam persidangan, ternyata sangat mendukung atau telah membenarkan dalil-dalil atau alasan-alasan hukum jawaban Para Terbanding/ Para Turut Terbanding seperti saksi Notaris Putu Hamirtha menerangkan Pembanding/ Penggugat sebagai penjual/kuasa penjual serta sekaligus sebagai pembeli didalam akta jual beli tersebut.

Bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Terbanding II/ Tergugat II asal dengan Pembanding /Penggugat adalah **bersifat proforma (pura-pura)** karena dasarnya semua dari pinjam modal dari Terbanding II/ Tergugat II kepada Pembanding/Penggugat dan untuk membayar pinjaman tersebut Terbanding II/ Tergugat II asal mensertifikat tanah milik bagian dari Terbanding III/Tergugat III apalagi dengan mengatakan Terbanding II/ Tergugat II menempati tanah sengketa, padahal faktanya Terbanding II/ Tergugat II tidak pernah

Halaman 69 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

**Disclaimer**

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



menempati /tinggal diatas tanah yang menjadi sengketa ini (sporadic) karena tanah yang menjadi sengketa sudah ditempati oleh Terbanding III/ Tergugat III dan para Turut terbanding serta Terbanding I/Tergugat I dari dulu oleh karena itu sangat melemahkan gugatannya atau replik dari Pembanding / Penggugat asal .

7.Bahwa akta kuasa menjual dan akta jual beli atas alasan tersebut adalah bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak, karena Terbanding II/ Tergugat II tidak dapat menentukan harga tanah yang akan diperjual-belikan dan perjanjian yang dibuat secara pro forma tidaklah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur oleh pasal 1320 angka 4 KUH Perdata karena tidak dilandasi dengan suatu sebab yang halal dan hal ini juga dikatakan oleh saksi Pembanding/ penggugat yang mengatakan tidak tahu berapa harga tanah sengketa . Disamping itu perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pembanding/Penggugat untuk membayar hutang atau mengembalikan pinjaman Terbanding II/TergugatII , merupakan suatu penyalahgunaan keadaan/misbruik van omstadigheden yang dilakukan oleh Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding II/ Tergugat II , menurut yurisprudensi Mahkamah Agung (vide putusan Mahkamah Agung No.1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984 joPutusan Mahkamah Agung No.3431K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 dapat dijadikan alasan pembatalan suatu perjanjian.

8.Bahwa disamping itu pertimbangan hakim dalam menilai fakta-fakta hukum sudah sangat tepat dan benar memberikan penilaian, karena yang menjadi objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum/ masalah tanah warisan.yang merupakan bagian dari terbanding III/Tergugat III yang disertifikatkan oleh Terbanding II/ Tergugat II asal untuk membayar hutangnya kepada Pembanding/Penggugat keterangan ini juga didukung oleh saksi dari Pembanding/Penggugat sendiri, demikian juga didukung oleh saksi dari Terbanding bahwa tanah sengketa pernah disewakan oleh Terbanding III/Tergugat III kepada saksi Ida Bagus Rama Jaya dimana sewanya dibayar kepada Terbanding III/Tergugat III tidak pernah kepada Terbanding II/ Tergugat II dan tanah sengketa tidak pernah dikuasai oleh/ ditempati oleh Terbanding II/ Tergugat II, terus bagaimana sporadic yang dikeluarkan oleh BPN mengatakan bahwa tanah dikuasai oleh Terbanding II/

Halaman 70 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS





Tergugat II jadi semua bukti-bukti surat yang dipakai dasar untuk mencari sertifikat tersebut adalah tidak benar karena tanah yang menjadi sengketa sudah ditempati sampai sekarang oleh Terbanding I, III dan Para turut Terbanding, demikian juga dengan laporan dari Pembanding/Penggugat ke Polisi dimana Para Turut terbanding dilaporkan dan benar perkara pidananya sampai di Pengadilan Negeri Denpasar, tetapi tidak bisa diputuskan karena untuk membuktikan tentang kepemilikan tanah tersebut.

9. Bahwa selain itu segala apa yang didalilkan serta bukti-bukti tertulis, keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat asal dalam persidangan, terbukti secara cermat, jelas dan tegas telah dipertimbangkan oleh yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusannya Nomor. 142/Pdt.G/2017/ PN Dps tanggal 7 November 2017, karenanya demi hukum dan keadilan, Putusan Judex factie harus dipertahankan di tingkat banding ini.

- Bahwa berdasarkan facta-facta yang telah terungkap dalam persidangan, jelas Para Terbanding telah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa merupakan bagian warisan dari Terbanding III/Tergugat III dan diakui pula oleh Terbanding II/Tergugat II didalam jawabannya (Pkr No. 6/Pdt.G/2017/PN. Dps). Oleh karena itu Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding menolak keras serta sangat keberatan dengan alasan atau dalil dari Pembanding/Penggugat, karena alasan atau dalil tersebut tidak benar serta tidak sesuai dengan facta yang sebenarnya sehingga harus ditolak atau dikesampingkan.

Dalam Rekonvensi :

- Bahwa apa yang terurai dalam konvensi merupakan satu kesatuan dengan rekonvensi. (secara mutatis mutandis).

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/ para turut Penggugat Rekonvensi menerima semua keputusan yang telah dipertimbangkan oleh Hakim yudec Factie baik dalam konvensi maupun putusan dalam rekonvensi.

- Bahwa dalam gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Turut Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa Penggugat III Rekonvensi adalah pemilik tanah sengketa dan perbuatan Tergugat rekonvensi yang telah membuat Akta jual beli No. 89 tahun 2006 dan No. 92 tahun 2006 adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat III Rekonvensi.



-Bahwa putusan hakim Judec factie dalam pokok perkara Tergugat Rekonvensi telah dipertimbangkan dan telah ditolak seluruhnya, dimana kedua bidang objek sengketa telah terbukti adalah milik Penggugat III rekonvensi, dan Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan jual beli yang tidak sah dan tidak ber etikad

baik sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang memberi konsekwensi hukum akta jual beli batal demi hukum, demikian juga dengan SHM No. 8614 dan SHM No. 8615 telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum sebagai akibat dari batal demi hukumnya akta jual beli atas objek sengketa. Jadi dengan demikian apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Penggugat Rekonvensi sudah menjadi beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dari gugatan Rekonvensi.

Bahwa dari uraian alasan-alasan hukum tersebut diatas, oleh karena alasan atau dalil dari Pembading/Penggugat didalam memorinya terbukti tidak benar dan bertentangan dengan fakta hukumnya serta tidak berdasarkan hukum, maka terdapat alasan menurut hukum, alasan atau dalil dari pembanding tersebut di tolak atau dikesampingkan. Namun sebaliknya para terbanding didalam kontra memori bandingnya secara keseluruhan telah dapat membuktikan bahwa putusan judex factie telah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya dan telah secara lengkap mempertimbangkan fakta-fakta yuridis dalam persidangan serta telah memutus perkara aquo berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum sehingga terdapat alasan menurut hukum, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.142/Pdt.G/2017/PN Dps tertanggal 7 November 2017.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari memori banding dan kontra memori banding diatas, dihubungkan dengan berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 7 Nopember 2017, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali mempertimbangkan seperti dibawah ini ;

**DALAM KONPENSI**

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konpensasi, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, dalam putusannya, menyatakan menolak gugatan Pembading/Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa tentang hal diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis



Hakim tingkat pertama tersebut, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Pembanding/Penggugat mendalilkan bahwa Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Madya Denpasar, Propinsi Bali, tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8614 dan SHM Nomor 8615, masing-masing seluas  $\pm 1000$  M2 (seribu meter persegi) keduanya atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA, yang diperolehnya melalui proses jual beli dengan I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 92/2006, yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmintha, SH.;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding/Penggugat menyatakan bahwa sebelum tanah aquo di jual ke Pembanding/Penggugat oleh Terbanding II/Tergugat II, antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II ada kesepakatan untuk dilakukan tukar menukar tanah dengan tanah I Nyoman Merasa (Terbanding I/Tergugat I), agar tanah yang dibeli Pembanding/Penggugat akan mendapat akses jalan, dan untuk itu dibuat surat pernyataan tanggal 31 Mei 2006, yang ditanda tangani oleh Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa menurut Pembanding/Penggugat, kesepakatan tukar menukar tanah tersebut, tidak dilaksanakan oleh Para Terbanding/Para Tergugat, malah Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat, telah menyerobot dan menguasai tanah milik Pembanding/Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Pembanding/Penggugat diatas telah dibantah oleh para Terbanding/Para Tergugat, dengan alasan bahwa 2 (dua) bidang tanah yang diakui oleh Pembanding/Penggugat tersebut, bukanlah milik Pembanding/Penggugat yang diperolehnya dengan cara membeli dari Terbanding II/Tergugat II, karena tanah-tanah tersebut bukanlah hak milik atau warisan Terbanding II/Tergugat II, melainkan hak milik dan bagian warisan dari Terbanding III/Tergugat III, sehingga jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan Nomor : 92/2006 adalah tidak sah secara hukum ;

Halaman 73 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Pembanding/Penggugat dibantah oleh Para Terbanding/Para Tergugat, maka pihak Pembanding/Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, dan selanjutnya Para Terbanding/Para Tergugat diberi hak untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Pembanding/Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-40, serta mengajukan 6 (enam) orang saksi, yaitu : I Dewa Made Dwi Putrawan, SE, I Nyoman Sarna, Ir I Ketut Dudug, I Wayan Ardipa, SH., I Putu Harmita, SH. Dan I Made Sumarsana, SE. ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya, Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan, yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12, dan menghadirkan 3 (tiga) orang saksi, yaitu ; I Wayan Sendra, I Wayan Wirya, dan Ida Bagus Ramajaya ;

Menimbang, bahwa dari surat gugatan, surat jawaban replik serta duplik, terungkap bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah tentang sah atau tidak sahnya jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan terbanding II/Tergugat II, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan akta Jual Beli Nomor : 92/2006 ;

Menimbang, bahwa tentang jual beli tanah obyek sengketa tersebut, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-5 yaitu surat Akta Jual Beli Nomor : 89/2006, terungkap bahwa pada tanggal 4 Desember 2006, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Putu Harmita, SH. Telah terjadi jual beli sebidang tanah Hak Milik Nomor :8614 Kelurahan Sesetan surat ukur tanggal 5 Agustus 2006 Nomor : 02012/2006 seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) 22.09.03.4.02900 terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali antara I Kadek Swanjaya, SE, MBA, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama I Ketut Suteja selaku penjual dan I Kadek Swanjaya, SE, MBA, selaku pembeli yang mana dalam jual beli diatas, disertai pula sebagai alat bukti, berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar tanggal 30 Oktober 2006



Nomor : 8614/Kelurahan Sesetan, Sertifikat mana tertulis atas nama I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-6 yaitu surat Akta Jual Beli Nomor : 92/2006, terungkap bahwa pada tanggal 15 Desember 2006, dihadapan PPAT I Putu Harmita, SH. Telah terjadi jual beli sebidang tanah hak milik Nomor 8615/Kelurahan Sesetan surat ukur tanggal 15 Agustus 2006 Nomor : 02014/2006 seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan NIB 22.09.03.04.02902, terletak dikelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Propinsi Bali antara I Kadek Swanjaya, SE, MBA, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) selaku penjual dan I Kadek Swanjaya, SE, MBA, (Pembanding/Penggugat) selaku pembeli, yang mana dalam jual beli diatas, disertakan pula sebagai alat bukti berupa Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 30 Oktober 2006 Nomor : 8615/ Kelurahan Sesetan, sertipikat mana tertulis atas nama I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006 tersebut, kemudian SHM Nomor : 8614 dan SHM Nomor 8615 yang semula atas nama I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) dibalik nama menjadi atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA, (Pembanding/Penggugat) ;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006 tersebut, karena dibuat dihadapan pejabat publik yang memang diberi wewenang untuk itu, yaitu Notaris PPAT I Putu Harmita, maka Akta-akta tersebut merupakan suatu Akta Otentik, yang mempunyai nilai sempurna sebagai alat bukti sahnya jual beli tersebut, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak-pihak yang keberatan terhadap hal itu ;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P-5 dan P-6 terungkap pula bahwa sebagai alat bukti transaksi jual beli tersebut adalah SHM Nomor : 8614 dan SHM Nomor : 8615 keduanya atas nama Terbanding II/Tergugat II yang menunjukkan bahwa secara formal pemilik obyek tanah yang diperjual belikan adalah Terbanding II/Tergugat II selaku pihak penjual (Vide : surat bukti P-1 sampai dengan P-4) ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pembanding/Penggugat telah mengajukan surat bukti P-7 yaitu surat pernyataan yang ditanda tangani

Halaman 75 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



oleh Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III tanggal 31 Mei 2006, yang walaupun berupa foto copy dari foto copy, namun eksistensi, isi surat dan para penanda tangannya dibenarkan oleh saksi-saksi dipersidangan yaitu : saksi I Nyoman Sarna dan saksi I Made Sumarsana, yang keduanya saat itu mejadi saksi pula dari surat pernyataan tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan keterangan saksi-saksi tersebut, dihubungkan dengan surat bukti P-7 serta surat bukti P-30 yaitu surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Terbanding II/Tergugat II dan saksi I Nyoman Sarna dan saksi I Made Sumarsana tersurat fakta bahwa terhadap tanah sesuai SPPT, PBB Nomor : 51.71.010.003.029-0023.0 atas nama I Made Pakeh, telah dibagi waris sesuai surat pernyataan waris dan surat pernyataan pembagian waris tanggal 22 Mei 2006 dan surat permohonan hak atas tanah tertanggal 23 Mei 2006, dan untuk obyek tanah tersebut I Made Muriana (Terbanding III/Tergugat III) mendapat 1000 M2 dan 582 M2 sedangkan I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II) mendapat 1000 M2 dan 1000 M2 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pembanding/Penggugat juga mengajukan surat-surat bukti P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, yang walaupun berupa foto copy dari foto copy, namun kebenaran dan keabsahan surat-surat bukti tersebut didukung oleh keterangan saksi-saksi dipersidangan yaitu : saksi I Ketut Dudug dan saksi I Made Sumarsana yang keduanya mengetahui dan ikut menanda tangani surat-surat bukti tersebut, sehingga surat-surat bukti P-9 sampai dengan P-15 tersebut mempunyai nilai sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti P-7 dan P-9 sampai dengan P-15, dan keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut, terungkap fakta bahwa ahli waris I Wayan Narda (almarhum), yang meninggal dunia tahun 1950, telah membagi harta warisan berupa 2 (dua) bidang tanah yaitu tersebut dalam SPPT, PBB Nomor : 51.71.010.005.004.0211.0 atas nama I Nyoman Merasa, luas 3300 M2 dan Nomor : 51.71.00.003.029-0023.0 atas nama I Made Pakeh luas 3.582 M2, dan tanah Nomor : SPPT 51.71.010.003.029-0023.0 atas nama I Made Pasek tersebut, telah dibagi waris, dengan pembagian I Made Muriana mendapat 1000 M2 dan 582 M2, sedangkan I Ketut Suteja mendapat 1000 M2 dan 1000M2





Menimbang, bahwa dipersidangan Pembanding/Penggugat juga telah mengajukan surat-surat bukti berkaitan dengan permohonan dari Terbanding II/Tergugat II untuk membuat sertipikat atas tanah-tanah yang menjadi bagian warisannya yaitu surat-surat bukti bertanda P-17 yaitu peta situasi P-19 yaitu surat pernyataan tanah P-22, yaitu surat pernyataan penguasai fisik bidang tanah (sporadik), P-23 yaitu surat keterangan Kepala Desa, yang walaupun berupa foto copy, namun surat-surat tersebut didukung oleh keterangan saksi I Made Sumarsana, SE, selaku Kepala Desa Sesetan, yang ikut menandatangani dan mengetahui surat-surat bukti tersebut, sehingga surat-surat bukti P-17, P-19, P-22, dan P-23, mempunyai nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti P-17, P-19, P-22, P-23, dan keterangan saksi I Made Sumarsana tersebut serta surat bukti P-26 yaitu surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 30 Oktober 2007, yang menyatakan bahwa proses pensertipikatan tanah SHM Nomor : 8614/Desa Sesetan dan SHM Nomor : 8615/Desa Sesetan telah ditempuh dengan mekanisme dan prosedur/ketentuan yang berlaku serta persyaratan yang cukup, terbukti bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 8614/Desa Sesetan dan Nomor : 8615/Desa Sesetan telah melalui proses sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga secara formal sertipikat-sertipikat tersebut adalah sah ;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Pembanding/Penggugat tentang jual beli tersebut, dengan menyatakan bahwa dasar jual beli tanah aquo, yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II dengan Pembanding/Penggugat adalah tidak sah secara hukum, dan merupakan perbuatan melawan hukum, sebab tanah aquo bukanlah hak milik dari Terbanding II/Tergugat II, melainkan hak dan bagian warisan Terbanding III/Tergugat III ;

Menimbang, bahwa menurut Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat, Terbanding II/Tergugat II sudah mendapat bagian warisan di tempat lain seluas 35 are, di gang Kaper dan bukan atas tanah yang sekarang menjadi sengketa ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/PPara Turut Tergugat, yaitu surat-surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-12 tidak





ada satupun dokumen pembagian waris yang menyebutkan bahwa Terbanding II/Tergugat II mendapat warisan seluas 35 are di gang Kaper, yang ada hanyalah pernyataan/keterangan penasihat hukum dalam perkara pidana atas nama terdakwa I Made Wirda dan I Nyoman Mudana (bukti T-7), serta pernyataan Terbanding II/Tergugat III dalam surat jawaban perkara Nomor : 6/Pdt.G/2017/PN.Dps (bukti T-12) yang menyebutkan bahwa Terbanding II/Tergugat III telah mendapat warisan 35 are terletak di Jalan Kresek Gang Kaper ;

Menimbang, bahwa pernyataan tersebut, sebagaimana tersebut dalam bukti P-7 dan P-12 tidak mempunyai nilai pembuktian, karena dinyatakan oleh pihak yang berperkara yaitu Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Terbanding II/Tergugat II sehingga pernyataan tersebut haruslah dibuktikan dipersidangan dengan alat-alat bukti ;

Menimbang, bahwa oleh karena pernyataan tersebut tidak didukung oleh alat-alat bukti dipersidangan, baik berupa surat-surat bukti maupun keterangan saksi-saksi, maka pernyataan bahwa Terbanding II/Tergugat II telah memperoleh bagian warisan di tempat lain, seluas 35 are di Gang Kaper, adalah tidak terbukti ;

Menimbang, bahwa dalam kaitan surat-surat bukti T-12 yaitu surat jawaban Terbanding II/Tergugat II yang pernah diajukan dalam perkara lain, perlu digaris bawahi, bahwa dalam perkara ini, surat bukti T-12 tersebut tidak mempunyai nilai bukti, karena diajukan oleh pihak yang berperkara yaitu Terbanding II/Tergugat II sehingga hanya bernilai sebagai pernyataan dari pihak yang berperkara yang harus dibuktikan kebenarannya melalui alat-alat bukti dipersidangan, lagi pula perkara Nomor : 6/Pdt.G/2017/PN.Dps yang disebut-sebut tersebut tidak ada dalam berkas perkara baik sebagai surat bukti maupun sebagai dokumen lainnya sehingga perkara Nomor : 6/Pdt.G/2017/PN.Dps tersebut tidak ada relevansinya sama sekali dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka pernyataan Terbanding II/Tergugat II sebagaimana tersebut dalam surat bukti T-12 bukanlah suatu pengakuan menurut hukum pembuktian, karena yang dimaksud dengan pengakuan adalah bila pihak Tergugat mengakui atau membenarkan dalil-dalil pihak Penggugat, atau sebaliknya, dan bukanlah mengenai dalil-dalilnya sendiri, sehingga bukti T-12 yang diajukan terbanding II/Tergugat II bukanlah suatu pengakuan melainkan suatu pernyataan belaka ;



Menimbang, bahwa sangkalan Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat yang menyatakan bahwa perbuatan Terbanding II/Tergugat II mensertipikatkan tanah dengan memanipulasi data, yang seharusnya dipakai untuk membuat sertipikat tanah yang lain, tapi tanpa sepengetahuan Para Terbanding dipergunakan untuk mensertipikatkan tanah sengketa, haruslah dikesampingkan, karena tidak ada satu bukti tertulispun atau keterangan saksi-saksi yang membuktikan bahwa Terbanding II/Tergugat II telah memanipulasi data, yang ada hanyalah pernyataan Terbanding II/Tergugat II dalam surat bukti T-7, yang menyatakan telah memanipulasi data ;

Menimbang, bahwa sangkalan Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat yang menyatakan bahwa sertipikat yang dibuat oleh Terbanding II/Tergugat II tidak dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional ke tanah tersebut, harus pula dikesampingkan karena dalil sanggahan tersebut tanpa didukung oleh alat-alat bukti, malahan sesuai surat bukti P-26 membuktikan sebaliknya, bahwa menurut Badan Pertanahan Nasional terbitnya SHM Nomor :8614/Desa Sesetan dan Nomor : 8615/Desa Sesetan telah ditempuh sesuai dengan mekanisme dan prosedur/ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa keterangan Terbanding II/Tergugat II, dalam surat bukti T-12, yang menyatakan bahwa sertipikat-sertipikat tersebut diperoleh dengan tidak benar, harus pula dikesampingkan, karena jawaban atau keterangan tersebut tidak didukung oleh alat-alat bukti dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali berkesimpulan bahwa Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya terhadap keabsahan jual beli tanah antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 84/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006 ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali berpendapat bahwa jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II sebagaimana



tersebut dalam surat bukti P-5 dan P-6, yaitu Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor:92 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim Pengadilan Tinggi Bali, akan mempertimbangkan masing-masing petitum dari gugatan Pembanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 1 akan dipertimbangkan kemudian, setelah pertimbangan petitum-petitum yang lain;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 2 dan angka 3, yang memohon agar Pembanding/Penggugat dinyatakan sah sebagai pemilik Sertipikat hak Milik (SHM) Nomor : 8614 dan Nomor : 8615, keduanya atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali seperti dibawah ini ;

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan bahwa jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006 (vide surat bukti P-5 dan P-6) adalah sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti P-1 dan P-2, terbukti bahwa sertipikat hak milik Nomor : 8614/Kelurahan Sesetan, yang semula atas nama I Ketut Suteja (Terbanding II/Tergugat II), kemudian nama pemegang haknya beralih menjadi atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA, (Pembanding/Penggugat) berdasarkan Akta jual Beli Nomor : 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006 ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006 adalah sah, maka perubahan nama pemegang hak sertipikat hak milik Nomor : 8614/Kelurahan Sesetan dan sertipikat hak milik Nomor : 8615/Kelurahan Sesetan dari semula atas nama I Ketut Suteja menjadi atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA adalah sah, sehingga pemilik sah kedua sertipikat hak milik tersebut adalah I Kadek Swanjaya, SE, MBA, (Pembanding/Penggugat);

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka petitum angka 2 dan angka 3 dari gugatan Pembanding/Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 dan angka 5, yang memohon agar Pembanding/Penggugat dinyatakan sah sebagai pemilik obyek sengketa berupa :



1. Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali sertifikat hak milik Nomor : 8614 seluas  $\pm 1000$  M2 atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Milik I Made Muriana;  
Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;  
Sebelah selatan : Milik I Made Muriana;  
Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;

2. Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali sertifikat hak milik Nomor : 8615 seluas  $\pm 1000$  M2 atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA, dengan batas-batas :

Sebelah utara : Milik I Made Muriana;  
Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;  
Sebelah selatan : Milik PT Polo;  
Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 dan angka 3, maka secara yuridis, Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa tersebut, sehingga petitum angka 4 dan angka 5, haruslah dikabulkan, dengan catatan bahwa mengenai batas-batas tanah obyek sengketa, mengacu pada gambar sebagaimana tersebut pada masing-masing surat ukur pada sertifikat hak milik Nomor : 8614 dan sertifikat hak milik Nomor : 8615 dan juga hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tersebut pada berita acara sidang tanggal 7 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 yaitu agar Para Terbanding/Para Tergugat serta Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan penyerobotan tanah dengan perbuatan melawan hukum atas belum dilaksanakannya tukar-menukar (tukar guling) tanah atas obyek sengketa, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum angka 7 dan angka 8 ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yaitu agar surat Para Terbanding/Para Tergugat berupa surat pernyataan pembagian waris dan yang berkaitan dengan pengurusan untuk pembuatan



sertipikat atas nama I Ketut Suteja berlaku dan atau mempunyai kekuatan hukum tetap, pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tinggi Bali adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan bahwa surat-surat bukti P-9 sampai dengan P-15, P-17, P-19, P-22, dan P-23, walaupun berupa foto copy dari Foto copy namun karena didukung oleh keterangan saksi-saksi dipersidangan, yaitu saksi-saksi I Ketut Dudug, dan I Made Sumarsana, keduanya adalah kelian Banjar Pegok dan Kepala Kelurahan Sesetan saat itu, yang ikut menandatangani dokumen-dokumen tersebut, maka surat-surat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti tersebut, dihubungkan dengan surat bukti P-7, yaitu surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Para Terbanding I,II,III/Para Tergugat I,II,III, terbukti bahwa Terbanding II/Tergugat II adalah ahli waris dari I Made Pakeh, dan berhak atas tanah tersebut dalam SPPT, PBB Nomor : 51.71.010.003.029-0023-0 dan mendapat bagian seluas 1000 M2 dan 1000 M2 dari luas keseluruhan 3.582 M2 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan surat bukti P-26 yaitu surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 30 Oktober 2007 yang menyatakan bahwa proses pensertipikatan tanah, hingga terbitnya sertipikat hak milik Nomor 8614/Desa Sesetan dan hak milik Nomor : 8615/Desa Sesetan telah ditempuh sesuai dengan mekanisme dan prosedur/ketentuan yang berlaku serta didukung dengan persyaratan yang cukup, maka petitum angka 7 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 8 yaitu agar surat pernyataan yang dibuat oleh Para Terbanding I, II dan III/Para Tergugat I, II dan III tertanggal 31 Mei 2006, yang menyatakan akan dilaksanakan tukar-menukar, dinyatakan berlaku dan atau mempunyai kekuatan hukum tetap, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali adalah seperti dibawah ini ;

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan bahwa walaupun surat bukti P-7, yaitu surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Para Terbanding I,II dan III/Para Tergugat I,II dan III berupa foto copy dari foto copy, namun eksistensi isi surat dan para penanda tangannya dibenarkan oleh saksi-saksi dipersidangan yaitu, saksi I Nyoman Sama dan saksi I Maade Sumarsana, yang saat itu masing-

Halaman 82 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



masing menjabat sebagai Kepala Lingkungan/Kelian Dinas Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan yang keduanya juga menjadi saksi pula dari surat pernyataan tersebut ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding I,II dan III/Tergugat I,II dan III juga tidak membantah tentang isi dan tanda tangan mereka pada surat bukti P-7 hanya saja Para Terbanding/Para Tergugat tersebut menyatakan surat pernyataan tersebut dibuat bukan untuk keperluan tukar-menukar ataupun pembagian waris;

Menimbang, bahwa oleh karena isi maupun tanda tangan tidak dibantah dan Para Terbanding I,II dan III/Para Tergugat I,II dan III tidak mengajukan pembatalan surat pernyataan tersebut, lagi pula isi pernyataan tersebut, yang merupakan suatu perjanjian diantara para penanda tangan, tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka secara Yuridis surat pernyataan tersebut adalah sah dan mengikat para penanda tangannya ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka petitum angka 8 yaitu tuntutan agar surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para Terbanding I,II dan III/Para Tergugat I,II, dan III tanggal 31 Mei 2006 (vide surat bukti P-7) patut untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi penulisan, sebagaimana tersebut dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dibawah ini akan dipertimbangkan petitum angka 6 yang menuntut agar Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan penyerobotan tanah dengan perbuatan melawan hukum atas belum dilaksanakannya tukar-menukar (tukar guling) tanah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-5 dan P-6 serta P-1 dan P-2 terbukti bahwa terhitung sejak tanggal 4 Desember 2006 untuk tanah dengan sertipikat Nomor : 8614, dan tanggal 15 Desember 2006 untuk tanah dengan sertipikat Nomor : 8615, Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah dari tanah-tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa sejak tanah-tanah tersebut menjadi miliknya Pembanding/Penggugat tidak pernah menguasai secara fisik tanah-tanah tersebut, namun tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh pihak para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat sebagaimana dinyatakan oleh pihak Para



Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Turut Tergugat dalam surat jawabannya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, surat bukti P-7, yaitu surat pernyataan tanggal 31 Mei 2006, yang menyatakan bahwa para Terbanding I,II dan III/Para Tergugat I,II dan III, akan melakukan tukar-menukar tanah agar tanah obyek sengketa mendapat akses jalan, adalah sah dan berlaku serta mengikat para penanda tangannya, namun sesuai surat jawaban Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat, tukar menukar tanah tersebut belum dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat tanpa seijin dari pemilik sah obyek sengketa yaitu Pembanding/Penggugat, serta tindakan Para Terbanding I,II dan III/Para Tergugat I,II dan III yang belum melaksanakan isi surat pernyataan tanggal 31 Mei 2006 (surat bukti P-7) adalah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, sehingga petitum tentang hal ini harus dikabulkan, sedangkan tuntutan tentang perbuatan penyerobotan haruslah ditolak, karena dalam perkara aquo tidak terbukti adanya tindakan penyerobotan, namun yang terbukti adalah tindakan menguasai obyek sengketa tanpa ijin pemiliknya ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka petitum angka 6, dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 9 yaitu tuntutan agar dilakukan sita jaminan terhadap harta benda milik Para Terbanding/Para Tergugat, haruslah ditolak, karena dalam perkara aquo tidak dilakukan sita jaminan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10, yaitu tuntutan agar Para Terbanding/Para Tergugat menyerahkan obyek sengketa kepada Pembanding/Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban haruslah dikabulkan, karena terbukti obyek sengketa adalah milik dari Pembanding/Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 11, yaitu tuntutan agar Para Terbanding/Para Tergugat untuk melaksanakan tukar menukar (tukar guling) atas obyek sengketa kepada Pembanding/Penggugat sesuai dengan surat pernyataan yang telah disepakati oleh





Pembanding/Penggugat dan Para Terbanding I, II dan III dalam keadaan tanpa beban, patut untuk dikabulkan, karena sesuai pertimbangan sebelumnya bahwa surat bukti P-7 adalah sah dan mengikat bagi para penanda tangannya, dan disamping itu, ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, mengatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang dalam hal ini oleh karena tanah milik Pembanding/Penggugat tidak mempunyai akses jalan, maka surat pernyataan tersebut wajib untuk dilaksanakan sesuai dengan jiwa pasal 6 tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 12 yaitu agar Para Terbanding/Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp. 22.362.628.830,00 ( dua puluh dua milyar tiga ratus enam puluh dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah) pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali adalah sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan bahwa Para Terbanding/Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga sesuai ketentuan tersebut Para Terbanding/Para Tergugat harus di hukum untuk membayar ganti rugi kepada Pembanding/Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang nilai ganti rugi tersebut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa sejak tanah obyek sengketa menjadi milik sah Pembanding/Penggugat yaitu Desember 2006, sampai dengan gugatan ini diajukan, yaitu Pebruari 2017, kurang lebih 10 (sepuluh) tahun Pembanding/Penggugat tidak dapat menikmati manfaat tanah-tanah tersebut sehingga adalah tepat dan adil bila nilai ganti rugi tersebut adalah sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) x 10 tahun = Rp 250.000.000,00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi yang lain, haruslah dikesampingkan dan ditolak, karena tidak beralasan dan tidak didukung bukti, sehingga petitum angka 12 ini dikabulkan sebagian yang nilainya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ;



Menimbang, bahwa untuk petitum angka 13 yaitu agar Para Terbanding/Para Tergugat dihukum untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per hari bila lalai melaksanakan putusan ini, haruslah di tolak karena kurang cukup beralasan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 14 yaitu agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya, harus pula ditolak, karena kurang cukup beralasan hujkum ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 15 yaitu agar Para Terbanding/Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini, haruslah dikabulkan karena terbukti Para Terbanding/Para Tergugat berada pada pihak yang kalah dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa dengan seluruh pertimbangan diatas, maka petitum angka 1 haruslah menyatakan bahwa, gugatan Pembanding/Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dengan rangkaian pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 142/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 7 Nopember 2017 dalam Kompensi tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

#### DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Para Tergugat/Para Penggugat Rekonsensi dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat telah mengajukan gugatan Rekonsensi, yang pada pokoknya menuntut agar tanah sengketa seluas 20 are (2000 M2) yang telah disertipatkan oleh Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonsensi dengan sertipikat hak milik Nomor : 8614 dan Nomor : 8615 dinyatakan sah hak milik dan bagian warisan dari Terbanding III/Tergugat III/Penggugat III Rekonsensi, dan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006 yang dilakukan antara Terbanding II/Tergugat II/Penggugat II Rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, dalam putusannya telah mengabulkan sebagian dari gugatan Para Terbanding/Para Tergugat/Para Penggugat

Halaman 86 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Rekonpensi dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat/Para Turut Penggugat Rekonpensi tersebut ;

Menimbang, bahwa tentang hal diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa baik posita maupun petitum dari gugatan Rekonpensi ini, adalah berkaitan erat dengan posita maupun petitum gugatan dalam Konpensi, oleh karena itu segala sesuatu yang telah dipertimbangan dan disimpulkan dalam memepertimbangkan gugatan dalam Konpensi diambil alih dan dijadikan pertimbangan dan kesimpulan dalam memutus perkara gugatan dalam Rekonpensi ini ;

Menimbang, bahwa seluruh petitum dari gugatan Para Terbanding/Para Tergugat/Para Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat/Para Turut Penggugat Rekonpensi, telah dipertimbangkan dan diputus dalam mempertimbangkan dan memutus perkara gugatan dalam Konpensi ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih seluruh pertimbangan dalam gugatan Dalam Konpensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali berpendapat bahwa seluruh gugatan Para Terbanding/Para Tergugat/Para Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat/Para Turut Penggugat Rekonpensi, haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya, karena tanpa didukung alat-alat bukti, sedangkan pihak Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya dalam gugatan Rekonpensi tersebut dengan alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dengan rangkaian pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 142/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 7 Nopember 2017 dalam Rekonpensi tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Terbanding/Para Tergugat/Para Penggugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo dalam kedua tingkat pengadilan ;

Halaman 87 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan diatas, juga sekaligus merupakan tanggapan terhadap memori banding dari Pembanding/Penggugat dan Para Terbanding/Para Tergugat serta Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Hakim Ketua Majelis I Nyoman Karma, SH.MH. telah mengajukan pendapat yang berbeda (*Dissenting Opinien*) terhadap pertimbangan dan putusan perkara ini, dengan pertimbangan seperti dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis, berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 142/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 7 Nopember 2017 sudah tepat dan benar, sehingga saya sependapat dan mengambil alih seluruh pertimbangan dan putusan tersebut menjadi pertimbangan dan putusan saya dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka saya berpendapat putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 142/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 7 Nopember 2017 harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas saya berpendapat putusan perkara aquo adalah seperti dibawah ini ;

#### M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 142/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 7 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk meembayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pertimbangan diatas adalah pendapat yang berbeda (*Dissenting opinien*) dari Hakim Ketua Majelis, sedangkan putusan perkara aquo, berbunyi sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang

Halaman 88 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

#### Disclaimer

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



Peradilan Umum, *Rechts Reglement Voor de Buiten Gewesten (Rbg)*,  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) serta peraturan –  
perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari  
Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :  
142/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 7 Nopember 2017 yang dimohonkan  
banding tersebut ;

#### MENGADILI SENDIRI

##### DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah atas  
sertipikat hak milik Nomor : 8614 atas nama I Kadek Swanjaya, SE,  
MBA ;
3. Menyatakan Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah atas  
sertipikat hak milik Nomor : 8615 atas nama I Kadek Swanjaya,  
SE,MBA ;
4. Menyatakan Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah atas obyek  
sengketa berupa : sebidang tanah yang terletak di Kelurahan  
Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali,  
sertipikat hak milik Nomor : 8614 seluas  $\pm$  1000 M2 (seribu meter  
persegi) atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA dengan batas-batas  
sebagai berikut;
  - Sebelah utara : Milik I Made Muriana;
  - Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;
  - Sebelah selatan : Milik I Made Muriana;
  - Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;
5. Menyatakan Pembanding/Penggugat adalah pemilik sah atas obyek  
sengketa berupa : sebidang tanah yang terletak di Kelurahan  
Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi  
Bali, sertipikat hak milik Nomor : 8615 seluas  $\pm$  1000 M2 (seribu  
meter persegi) atas nama I Kadek Swanjaya, SE, MBA dengan batas-  
batas sebagai berikut;



- Sebelah utara : Milik I Made Muriana;
  - Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;
  - Sebelah selatan : Milik PT Polo;
  - Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;
6. Menyatakan Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas belum dilaksanakannya tukar menukar (tukar guling) tanah obyek sengketa ;
  7. Menyatakan surat Para Terbanding/Para Tergugat berupa surat pernyataan pembagian waris, dan yang berkaitan dengan pengurusan untuk pembuatan sertipikat atas nama I Ketut Suteja berlaku dan mempunyai kekuatan hukum;
  8. Menyatakan surat pernyataan yang dibuat Para Terbanding I,II dan III/Para Tergugat I,II dan III tertanggal 31 Mei 2006 yang menyatakan akan dilaksanakan tukar-menukar adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
  9. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Pembanding/Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai, baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang, termasuk aparat kepolisian ;
  10. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk melaksanakan tukar-menukar (tukar guling) atas obyek sengketa kepada Pembanding/Penggugat sesuai dengan surat pernyataan yang telah disepakati oleh Pembanding/Penggugat dan Terbanding I,II dan III/Tergugat I,II dan III, dalam keadaan tanpa beban yang menyertai, baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang, termasuk aparat kepolisian ;
  11. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,00,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
  12. Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

Halaman 90 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS



- Menolak seluruh gugatan Para Terbanding/Para Tergugat/Para Penggugat Rekonsensi dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat Konkensi/Para Turut Penggugat Rekonsensi seluruhnya ;

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENSIDAN**

- Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat Konkensi/Para Penggugat Rekonsensi membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali, pada hari **Senin, tanggal 16 April 2018** oleh I NYOMAN KARMA, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, HIDAYATUL MANAN, S.H.,M.H. dan TATIK HADIYANTI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 20/Pen.Pdt./2018/PT.DPS. tanggal 30 Januari 2018, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 23 April 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh I GEDE KETUT RANTAM, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bali akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.;

HAKIM ANGGOTA :

ttd.

HIDAYATUL MANAN, S.H.,M.H.

ttd.

TATIK HADIYANTI, S.H.,M.H.

HAKIM KETUA,

ttd.

I NYOMAN KARMA, S.H.,M.H.

ttd.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

I GEDE KETUT RANTAM, S.H.

Perincian Biaya perkara banding :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Redaksi putusan akhir.....	Rp. 5.000,-
2. Meterai .....	Rp. 6.000,-
3. Administrasi perkara .....	Rp. 139.000,-
	.....
Jumlah .....	Rp. 150.000,-

Untuk Salinan Resmi  
Denpasar April 2018  
Panitera,

**H. Bambang Hermanto Wahid, SH.M.Hum.**  
**NIP. 195708271986031 006**

Halaman 92 dari 90 Putusan Perkara Perdata Nomor 20/Pdt/2018/PT DPS

#### Disclaimer

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