



PUTUSAN

Nomor : 200/Pdt.G/2007/PN. Dps

“ DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, bersidang dengan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

CHITOSHI KONO

Laki-laki, Warga Negara Jepang, Pemegang Pasport Jepang Nomor TZ0410954, Beralamat di 2-1-29-734, Hyogo-ku, Ekimaedori, Kobe-shi, Hyogo, Jepang, yang saat ini bertempat tinggal di Jl. Karangmas Gg. I No. 3 Jimbaran, Kuta, Badung, Bali, dalam hal ini diwakili oleh **MOCHAMAD RIFAN, S.H., dkk**, kesemuanya advokat yang beralamat di kantor “**AUSTRINDO LAW OFFICE**”, Jalan By Pass Ngurah Rai No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Bali; dahulu beralamat di Jalan Setiabudi Kompleks Pertokoan Kuta Poleng Blok D-2 Kuta, Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 508 / ALO / V / PDN / 2006 tertanggal 8 Mei 2006 ; -----

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

MELAWAN :

1. **IMRON ISMUNANDAR**, Laki-laki, Lahir di Denpasar tanggal 24 Mei 1968, Pekerjaan : Pegawai Swasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jalan Karang Mas Gg. I No. 3 Jimbaran, Br. Dinas/ Lingkungan : Pesalakan, Desa/Kelurahan : Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten : Badung – Bali. ;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **TERGUGAT I** -----

2. **KAZUKO YAMANAKA**, Perempuan, Lahir di Kanagawa, tanggal 26 Agustus 1965, Pekerjaan : Pegawai Swasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jalan Karang Mas Gg. I No. 3 Jimbaran, Br. Dinas/ Lingkungan : Pesalakan, Desa/Kelurahan : Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten : Badung – Bali.,

Untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **TERGUGAT II** -----

Dalam.....2



Dalam hal ini **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** diwakili oleh **ERWIN SIREGAR, SH, MH, Dkk**, berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 037 / ESA / SK.Pdt / V / 2007 dan nomor : 038 / ESA / SK.Pdt / V / 2007 masing-masing tertanggal 30 Mei 2007, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

-----**TERGUGAT I dan TERGUGAT II**-----

3. **I WAYAN KABING**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali; -----

Dalam hal ini diwakili oleh **HAPOSAN SIHOMBING, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2007 ; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **TERGUGAT III** -----

4. **I GUSTI NGURAH OKA, S.H.**, Notaris / PPAT Kabupaten Badung, beralamat di Jalan Teuku Umar No. 123, Blok III-IV C, Denpasar; -----

Tidak hadir tanpa alasan yang sah padahal telah dipanggil secara patut, dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir, untuk selanjutnya disebut sebagai: ---

-----**TURUT TERGUGAT I**-----

5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Badung, Bali**, yang beralamat di Jl. Pudak No. 7 Denpasar, Bali; -----

Dalam hal ini diwakili oleh **NI KETUT ARTAWATI, SH**, berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 570.61-0897-Bd tertanggal 30 Mei 2007 ;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai: -----**TURUT TERGUGAT II**-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

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

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara melalui kuasa hukumnya masing-masing dan keterangan saksi-saksi yang hadir dipersidangan ;-----

Setelah melihat dan memperhatikan surat - surat bukti yang sah menurut hukum yang diajukan para pihak di persidangan ; -----

TENTANG....3



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa pihak Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 14 Mei 2007 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Mei 2007 dibawah register Nomor : 200/Pdt.G/2007/PN. Dps. mengemukakan hal-hal sebagai berikut : ----

Adapun alasan dan duduk persoalan yang menjadi dasar diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada awalnya antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak saling mengenal. Awal mula Penggugat mengenal Tergugat I adalah dengan perantara Tergugat II, yang tidak lain adalah istri Tergugat I. Sedangkan Penggugat mengenal Tergugat II adalah berawal ketika Penggugat memakai jasa PT. Japan Travel Bureau, sebuah perusahaan jasa perjalanan wisata, yang beralamat di Jl. By Pass Ngurah Rai Denpasar, tempat Tergugat II bekerja. Perkenalan tersebut terjadi sekitar bulan Januari 1999. Berawal dari perkenalan tersebut, komunikasi dan hubungan pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat II semakin bertambah akrab mengingat Penggugat sering datang ke Bali dan memakai jasa PT. Japan Travel Bureau. Bahkan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II sudah layaknya seperti saudara (keluarga); -----
2. Bahwa dengan didasari oleh rasa pertemanan yang semakin akrab tersebut, selanjutnya Tergugat II mengenalkan Penggugat dengan Tergugat I. Dalam perkembangannya, hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II semakin akrab dan harmonis; -----
3. Bahwa pada awal bulan April 1999, Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah. Tanah yang ditawarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah seluas 30 Are. Dimana dari luas 30 Are tersebut, Tergugat I hanya berniat untuk membeli seluas 5 Are saja. Sedangkan Penggugat

ditawarkan...4



- ditawarkan untuk membeli tanah yang seluas 25 Are. Tanah yang ditawarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah sebagian dari luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik nomor 2150, atas nama **I WAYAN KABING** (Tergugat III), Gambar Situasi No. 6783/1993, berlokasi di Jl. Karangmas Gg. I No. 3, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali; -----
4. Bahwa dengan adanya tawaran dari Tergugat I tersebut, kemudian Penggugat bersama - sama dengan Tergugat I dan Tergugat II melihat secara langsung lokasi tanah dimaksud. Setelah melihat secara langsung tanah yang ditawarkan tersebut, Penggugat akhirnya benar-benar tertarik dan berniat untuk membeli tanah tersebut. Penggugat lantas menyampaikan keseriusannya membeli tanah itu kepada Tergugat I dan Tergugat II; -----
5. Bahwa selanjutnya Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama melakukan tawar menawar harga tanah dengan pemilik tanah / **I WAYAN KABING** (Tergugat III). Dalam proses tawar menawar harga tersebut Tergugat III didampingi oleh anaknya yang bernama **I KETUT NIKA**. Pada akhirnya negosiasi menghasilkan kesepakatan bahwa harga jual tanah adalah sebesar Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are (100 M2). Dengan disepakatinya harga per Are sebesar Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah), maka Penggugat mengeluarkan uang sebesar Rp. 462.500.000,- (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah seluas 25 Are, dan uang tersebut oleh Penggugat diserahkan dan diterima langsung oleh Tergugat I untuk dibayarkan kepada penjual tanah/pemilik tanah; -----
6. Bahwa memang benar Tergugat I kemudian menyerahkan uang pembelian tanah seluas 25 Are sebesar Rp. 462.500.000,- (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) tersebut kepada **I KETUT NIKA**, selaku anak kandung dari **I WAYAN KABING** (Tergugat III) sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang

tertanggal...5



tertanggal 10 April 1999, yang ditandatangani oleh **I KETUT NIKA**; -----

7. Bahwa sejak mulai menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah seluas 25 Are tersebut hingga tanah tersebut telah dibayar **LUNAS** oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, khususnya Tergugat I, sama sekali tidak pernah memberitahukan dan menyampaikan kepada Penggugat tentang adanya aturan yang menegaskan bahwasanya orang asing (WNA) itu tidak boleh memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan kata lain, hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (*vide* pasal 21 ayat (1) UUPA). Hal itu memang benar-benar disengaja dan sudah direncanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan tipu muslihat dan niat jahat terhadap Penggugat. Yang pada akhirnya Tergugat I dan Tergugat II ingin menguasai dan memiliki tanah yang ditawarkan kepada Penggugat tersebut dengan secara **melawan hukum**; -----
8. Bahwa setelah pembayaran atas tanah tersebut selesai dipenuhi oleh Penggugat (dibayar lunas), Tergugat I dan Tergugat II selalu meyakinkan dan menjamin Penggugat bahwa bukti kepemilikan tanah (Sertifikat Hak Milik) akan diurus dan diselesaikan secepatnya, dan akan segera diserahkan kepada Penggugat bila telah selesai diproses di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung. **Sebagai pembeli yang beritikad baik**, dan dengan didasari oleh rasa percaya dan hubungan pertemanan yang sangat baik serta ketidaktahuan Penggugat terhadap hukum positif Indonesia yaitu bahwasanya hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, Penggugat pun selalu menurut dan mempercayai semua janji dan penjelasan Tergugat I dan Tergugat II; -----
9. Bahwa setelah sekian lama proses pengurusan sertifikat tanah tersebut tidak kunjung selesai seperti dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat pun selalu menanyakannya kepada Tergugat I dan Tergugat II. Akan tetapi selalu saja dijawab oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa pengurusan sertifikat tanah

tersebut....6



tersebut masih dalam proses. Berbagai macam alasan selalu disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tatkala Penggugat menanyakan tentang proses pengurusan sertifikat tanah tersebut; -----

10. Bahwa ternyata secara diam-diam **tanpa sepengetahuan ataupun persetujuan tertulis** dari Penggugat dan dengan secara melawan hukum, Tergugat I telah melakukan transaksi atau proses jual beli dengan Tergugat III atas tanah yang telah dibayar oleh Penggugat, yaitu seluas 25 Are, dan tanah yang juga telah dibeli oleh Tergugat I sendiri, yaitu seluas 5 Are. Tergugat I mengklaim seolah - olah telah membeli keseluruhan tanah seluas 30 Are. Kecurangan dan kelecikan (perbuatan melawan hukum) yang nyata-nyata telah dilakukan oleh Tergugat I ini diketahui dan nampak dengan adanya Akte Jual Beli Nomor 222/1999, tanggal 4-5-1999, yang dibuat dihadapan **I GUSTI NGURAH OKA**, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) di Kabupaten Badung (Turut Tergugat I). Berdasarkan Akte Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut, yang penuh dengan rekayasa dan lahir dengan secara melawan hukum, kemudian dilakukan pemrosesan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung, Bali (Turut Tergugat II). Setelah dilakukan pemrosesan tersebut, kemudian oleh Turut Tergugat II diterbitkanlah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6201**; Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali; Luas 3000 M2 (tiga ribu meter persegi); dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur nomor 869/1999, tanggal 13-9-1999; atas nama **IMRON ISMUNANDAR** (Tergugat I). Selanjutnya SHM Nomor 6201/Jimbaran dalam gugatan ini disebut **"TANAH SENGKETA"**. "Tanah sengketa" ini adalah pecahan dari Sertifikat Hak Milik nomor 2150, atas nama **I WAYAN KABING** (Tergugat III), Gambar Situasi No. 6783/1993, berlokasi di Jl. Karangmas Gg. I No. 3, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali; -----

11. Bahwa....7



11. Bahwa karena tidak pernah diberitahu tentang perkembangan dan hasil pemrosesan tanah yang telah dibayar oleh Penggugat tersebut, dan sembari menunggu Tergugat I dan/atau Tergugat II menyerahkan sertifikat atau bukti kepemilikan atas tanah seluas 25 Are tersebut, seperti yang berulang kali dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat kemudian mendirikan rumah atau bangunan berikut fasilitas yang ada di atasnya, di atas sebagian "Tanah Sengketa" yang seluas 25 Are (yang telah dibayar lunas oleh Penggugat) tersebut. Pembangunan tersebut oleh Penggugat pengerjaannya diserahkan kepada **BENNI SOPYAN**, dan telah menghabiskan dana sebesar **Rp. 895.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh lima juta rupiah)** yang semuanya merupakan dana Penggugat sendiri. Hal ini sesuai dengan SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA, yang dibuat di bawah tangan antara Penggugat dengan **BENNI SOPYAN**, pada tanggal 10 Agustus 1999; -----
12. Bahwa di atas sebagian "Tanah Sengketa" yang seluas 5 Are tersebut (yang dibeli oleh Tergugat I), Tergugat I juga telah mendirikan sebuah rumah atau bangunan yang dijadikan tempat tinggal oleh Tergugat I dan Tergugat II. Jadi sebenarnya antara rumah tinggal Tergugat I dan Tergugat II dengan bangunan yang didirikan oleh Penggugat adalah terletak dalam 1 (satu) bidang tanah, yaitu di atas "Tanah Sengketa" tersebut; -----
13. Bahwa dengan adanya pembangunan yang telah dilakukan oleh Penggugat seperti tersebut pada angka 11 di atas, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah mempermasalahkannya. Karena Tergugat I dan Tergugat II telah mengakui bahwasanya "Tanah Sengketa" tersebut secara keseluruhan bukan merupakan hak milik Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena itu semenjak pembangunan rumah berikut fasilitas yang ada di atasnya tersebut mulai dikerjakan oleh Penggugat hingga selesai, Tergugat I dan Tergugat II, sekali lagi, tidak mempersoalkan.

Tergugat I...8



Tergugat I dan Tergugat II mulai menunjukkan sikap ketidaksenangannya, bahkan mulai marah tatkala Penggugat membangun sebuah tembok pemisah, antara tanah Tergugat I (seluas 5 Are) dengan tanah yang telah dibayar LUNAS oleh Penggugat (seluas 25 Are); -----

14. Bahwa dengan adanya sikap ketidaksenangan dan tidak bersahabat yang ditunjukkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tersebut, yaitu semenjak dibangunnya tembok pemisah, jelas dan nyata menunjukkan sikap dan tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang juga ingin menguasai secara fisik keseluruhan "Tanah Sengketa" tersebut; -----
15. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II seperti tersebut pada angka 10 di atas, adalah terang dan jelas telah **MELAWAN HUKUM** dan merupakan **TINDAK PIDANA PENIPUAN** dan/atau **PENGGELOMPOKAN**, sebagaimana diatur dalam pasal 372 dan 378 KUHPidana. Atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, kami telah menindaklanjutinya dengan melaporkan Tergugat I dan Tergugat II secara pidana kepada Kepolisian Daerah Bali (Polda Bali) dengan **Laporan Polisi No. Pol. : STPL/162/VI/2006/Dit.Reskrim**, tanggal 13 Juni 2006, yang sampai dengan sekarang masih dalam proses penyidikan; -----
16. Bahwa selain itu, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, seperti tersebut pada angka 10 di atas, adalah jelas dan terang merupakan **perbuatan melanggar hukum** sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena itu Penggugat berhak menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara tersebut, Tergugat I dan Tergugat II wajib mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat; -----
17. Bahwa terhadap permasalahan yang ada tersebut, Penggugat telah berulang kali berusaha untuk menyelesaikan persoalan yang ada secara musyawarah dan

kekeluargaan...9



kekeluargaan, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan positif dari Tergugat I dan Tergugat II. Bahkan Penggugat telah tiga kali mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencari solusi atas masalah yang ada, akan tetapi tetap tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Penggugat mengajukan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan harapan Pengadilan dapat memanggil para pihak ke depan persidangan dan kemudian menjatuhkan putusan yang sah menurut hukum yang berlaku ;-----

18. Bahwa akibat dari perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, nyata-nyata telah menimbulkan kerugian-kerugian bagi Penggugat, baik kerugian materiil maupun Immateriil. Adapun Kerugian-kerugian tersebut sebagai berikut: -----

A. Kerugian Materiil:

1. Biaya yang telah dibayarkan atas pembelian “Tanah Sengketa” seperti ditegaskan dalam angka 5 dan 6 di atas, sebesar **Rp. 462.500.000,- (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);** -----
2. Biaya atas pembangunan rumah berikut fasilitas yang ada di atasnya seperti ditegaskan dalam angka 11 di atas, yaitu sebesar **Rp. 895.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh lima juta rupiah).** -----

Total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat sebesar: Rp. 1.357.500.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).-----

B. Kerugian Immateriil:

Kerugian berupa tercemarnya nama baik Penggugat, terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari serta terganggunya ketenangan dan kenyamanan hidup Penggugat yang sejatinya tidak dapat dinilai dengan materi/uang, akan tetapi agar gugatan ini tidak *ilusioner* maka sangatlah beralasan untuk mengganti kerugian tersebut dengan sejumlah uang sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima**

milyar.....10



milyar rupiah).-----

19. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini dan agar “Tanah Sengketa” berikut keseluruhan bangunan yang ada di atasnya tersebut tidak dialihkan kepada pihak lain, maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap “Tanah Sengketa” berikut seluruh bangunan yang ada di atasnya;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bijvoorraad*); -----

21. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini segera dapat dijalankan, maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II mohon dihukum untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan. ; -----

Berdasarkan atas segala uraian Penggugat sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat III atas “Tanah Sengketa” tersebut, tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Penggugat adalah tidak sah dan merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**, sehingga oleh karenanya transaksi jual beli tersebut dinyatakan **batal demi hukum**; -----
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai “Tanah Sengketa” adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**; -----

4. Menyatakan..... 11



4. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 222/1999, tanggal 4 Mei 1999, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah sebagai tidak sah dan melawan hukum, sehingga Akta Jual Beli tersebut adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;-----
5. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik atas “Tanah Sengketa” yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat; -----
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau ahli warisnya, ataupun siapa saja pemegang hak milik atas “Tanah Sengketa” tersebut untuk mengembalikan, mengalihkan dan menyerahkan atas sebahagian dari “Tanah Sengketa” yang seluas 25 Are kepada Penggugat dalam bentuk penguasaan dan status **HAK PAKAI** menurut peraturan hukum yang berlaku; -----
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (**BPN Kabupaten Badung**) untuk melakukan proses pencoretan dan penghapusan pada buku pertanahan Kabupaten Badung atas “Tanah Sengketa”;-----
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (**BPN Kabupaten Badung**) untuk menerima dan melaksanakan proses administrasi, pencatatan dan pendaftaran atas sebagian “Tanah Sengketa” yang seluas 25 Are menjadi atas nama Penggugat dengan status HAK PAKAI, dan untuk selanjutnya menerbitkan sertipikat hak pakai terhadap tanah seluas 25 Are tersebut menjadi atas nama Penggugat ; -----
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian **Materiil** yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan dibacakan kepada Penggugat yaitu sebesar **Rp.1.357.500.000,-(satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah); -----**

10. Menghukum.....12



10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian **Immateriil** yang telah diderita oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan dibacakan kepada Penggugat yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).**-----
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan; -----
12. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk mematuhi dan melaksanakan putusan dalam perkara ini; -----
13. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) adalah sah dan berharga; -----
14. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bijvoorraad*);-----
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

Atau,

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). -----

Menimbang, bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan ;-----

- Untuk pihak Penggugat datang menghadap dipersidangan kuasa hukumnya ;-----
- Untuk pihak Tergugat I dan II datang menghadap dipersidangan kuasa hukumnya; --
- Untuk pihak Tergugat III datang menghadap dipersidangan kuasa hukumnya ;-----
- Untuk pihak Turut Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah di

panggil.....13



panggil secara patut dan tidak pula menunjuk orang lain untuk mewakilinya hadir di persidangan ;-----

- Untuk pihak Turut Tergugat II datang menghadap dipersidangan kuasa hukumnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena sesuai dengan laporan hasil mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 21 Juni 2007, yang telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil mencapai titik temu untuk berdamai, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perubahan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan II telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 11 Juli 2007, yang isinya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR **dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR** kecuali dengan tegas Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR mengakuinya dan terbukti kebenarannya secara hukum;-----

Exceptie Obscuur Libelli

2. Gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR yang kabur dapat dilihat dari dalil posita yang bertentangan satu sama lain, dan dalil petitum yang bertentangan satu sama lain ; -----

- 2.1. Dalil posita yang bertentangan satu sama lain yang mengakibatkan kaburnya gugatan adalah terkait dengan **Luas Tanah Objek Sengketa** yang diklaim Penggugat dK/ Tergugat dR sebagai tanah miliknya. ;-----

Dalam angka 10 posita Penggugat mendalilkan bahwa SHM gugatan No. 6201 / Jimbaran dalam gugatan ini disebut sebagai Tanah Sengketa ;

Dalam... 14



Dalam angka 13 posita Penggugat mendalilkan bahwa Tanah gugatan Sengketa tersebut secara keseluruhan bukan merupakan hak milik Tergugat I dan Tergugat II

Memperhatikan uraian posita Penggugat dK/ Tergugat dR dalam angka 10, diketahui bahwa sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6201, terletak di kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali seluas 3000 M² (Tiga ribu meter persegi) atau seluas 30 (tiga puluh) are. ; -----

Dalam perkara aquo bilamana Penggugat dK/ Tergugat dR menyatakan dengan tegas bahwa SHM No. 6201/ Jimbaran dalam gugatan ini disebut sebagai Tanah Sengketa, maka obyek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah dengan luas 3000 M² (Tiga ribu meter persegi), akan tetapi jika keseluruhan posita Penggugat dK/ Tergugat dR disimak secara lebih cermat dan teliti, tanah cedera yang disengketakan dalam perkara aquo adalah tanah dengan luas 2500 M² bukan 3000 M². Sehingga dengan demikian, disebutkannya SHM No. 6201/ Jimbaran sebagai Tanah Sengketa telah cukup sempurna menunjukkan adanya kekaburan/ ketidak jelasan dalam gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR. ;-----

Disamping itu, Posita gugatan sebagaimana diuraikan Penggugat dK/ Tergugat dR dalam angka 13 gugatannya, sama sekali tidak didukung oleh uraian Posita gugatan lainnya, bahkan dalil yang dikemukakan Penggugat dK/ Tergugat dR yang menerangkan “ bahwa Tanah Sengketa tersebut secara keseluruhan bukan merupakan hak milik Tergugat I dan Tergugat II” bertolak belakang dengan uraian posita sebagaimana maksud dalam : -----

a. Dalil.....15



a. Dalil posita gugatan angka 10 ; -----

Yang menerangkan : “ ...Tanah yang telah dibayar oleh
Penggugat yaitu seluas 25 Are dan tanah yang juga telah dibeli oleh
Tergugat I sendiri yaitu seluas 5 Are...” ; -----

b. Dalil posita gugatan angka 12 ; -----

Yang menerangkan : “... yang seluas 5 Are tersebut dibeli oleh
Tergugat I” ;-----

Memperhatikan dalil gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR yang tidak jelas (kabur) tersebut telah secara nyata menunjukkan bahwa gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR tidak secara cermat dan teliti menuangkan landasan hukum dan peristiwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan.-
Uraian Penggugat dK/ Tergugat dR pada angka 10 dan 13 tersebut diatas, jelas membuktikan bahwa **gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscur*) dan tidak sempurna**. Oleh karena merupakan gugatan yang kabur (*obscur*) dan tidak sempurna, sangat tidak berlebihan apabila Para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. -----
Pendirian ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970**, yang menyatakan “Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.”

2.2. Dalil posita yang mengakibatkan kaburnya gugatan adalah terkait dengan **tidak disebutkannya batas – batas tanah sengketa.**; -----

Menurut **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1149. K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979** antara lain menerangkan bahwa :

karena.....16



karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas – batas tanah sengketa gugatan tidak dapat diterima.; -----

- 2.2. Dalil petitum yang bertentangan satu sama lain yang mengakibatkan kaburnya gugatan, terkait dengan (i) permohonan Penggugat agar Tergugat I dan II dihukum untuk membayar kerugian sejumlah Rp. 1.357.500.000 (Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah (dasar perhitungan : harga Tanah Objek Sengketa ditambah biaya atas pembangunan rumah berikut fasilitas yang ada diatasnya – vide dalil posita angka 18 huruf a halaman 6), yang bertentangan dengan (ii) permohonan Penggugat agar menghukum Tergugat I dan/ atau ahliwarisnya ataupun siapa saja pemegang hak milik atas tanah sengketa untuk mengembalikan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat.**

Halaman 8 angka 9 :

“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan dibacakan kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.357.500.000 (Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

Halaman 7 angka 6 :

“Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I, dan /atau ahli warisnya ataupun siapa saja pemegang hak milik atas tanah sengketa tersebut untuk mengembalikan, mengalihkan dan menyerahkan atas sebagian dari tanah sengketa yang seluas 25 Are

kepada....17



kepada Penggugat dalam bentuk penguasaan dan status hak pakai menurut peraturan yang berlaku.”

3. Penggugat dK/ Tergugat dR tidak memiliki kapasitas yang sah secara hukum dalam hal pengajuan gugatan berkenaan dengan Tanah Sengketa ;

Menurut pasal 572 KUHPerd disebutkan bahwa Tiap – tiap hak milik harus dianggap bebas adanya. Ini berarti barang siapa yang membeberkan mempunyai hak atas kebendaan milik orang lain maka ia harus membuktikan hak itu.

Bahwa didalam posita gugatan, tidak ada satupun penjelasan/ uraian hal/ ikhwal berkenaan dengan landasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bahwa Penggugat dK / Tergugat dR merupakan pemilik atas Tanah Sengketa, sehingga karenanya Penggugat **tidak memiliki dasar hukum/landasan hukum (rechtsgrond)**, untuk dapat mengajukan gugatan aquo.

Menunjuk pada ketentuan Pasal 21 ayat 1 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Pokok Agraria , antara lain menyebutkan bahwa : “Hanya Warganegara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.” Dengan demikian ketentuan tersebut pada prinsipnya menganut Asas Nasionalitas sehingga tidak mungkin bagi Penggugat dK/ Tergugat dR yang dalam hal ini berkewarganegaraan Jepang, bisa memiliki tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatannya.

Dalam kaitannya dengan persoalan mengenai hak kebendaan, didalam Sistem Pengaturan Hukum Benda menganut sistem tertutup, Artinya orang tidak dapat mengadakan hak hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dengan Undang Undang. (Simak Hal. 12 Hukum Benda, oleh Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH, Penerbit : Leberty, Yogyakarta_2004).

Dengan demikian apabila Undang Undang telah secara tegas menyatakan bahwa

orang.....18



orang yang berkewarganegaraan asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia (Hak Milik), itu artinya tidak mungkin bagi seorang Penggugat dK/ Tergugat dR (CHITOSHI KONO) dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sehingga dengan demikian Penggugat dK/ Tergugat dR tidak memiliki kapasitas yang sah secara hukum dalam hal pengajuan gugatan dalam perkara aquo.

4. Petitum Penggugat dK/ Tergugat dR Angka 5 tidak memiliki relevansi dalam sengketa aquo, sebab permohonan/ permintaan pembatalan/ batal demi hukum atas Sertifikat Hak Milik yang telah dikeluarkan oleh Pejabat/ Instansi yang berwenang untuk itu, merupakan sengketa dalam lapangan hukum Tata Usaha Negara, yang mana mekanisme/ prosedur hukum berkenaan dengan pengajuan gugatan diatur secara khusus dan tersendiri menurut Undang-Undang.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR menyatakan **dengan tegas menolak seluruh dalil** yang didalilkan Penggugat dK/ Tergugat dR dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui dan terbukti kebenarannya secara hukum.
3. Bahwa benar antara Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR terikat dalam hubungan perkawinan sebagai suami – istri.
4. Bahwa **gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR, tidak terang (jelas) dalam menguraikan dasar dasar tuntutan ; Fakta-Fakta dan Peristiwa Hukum (Rechtfeiten), khususnya mengenai Peristiwa Jual Beli.**

Dasar..... 19



Dasar gugatan / de middelen van de eis yang didalilkan Penggugat dK/ Tergugat dR menunjuk pada perbuatan melawan hukum, dengan peristiwa hukum yang ditunjukkan dalam dasar gugatan penggugat menunjuk pada Jual – Beli atas tanah sengketa sesuai dengan Akta Jual Beli No. 222/1999 tanggal 4 Mei 1999, yang diclaim sebagai perbuatan yang penuh rekayasa dan lahir dengan secara melawan hukum.

Apabila hal ini dikaitkan dengan memperhatikan secara seksama petitum Penggugat dK/ Tergugat dR dalam angka 2 (dua), yang menerangkan :

“ Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan transaksi jual-beli dengan Tergugat III atas tanah sengketa tersebut, tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya transaksi jual – beli tersebut dinyatakan batal demi hukum. “

Jelaslah bahwa **gugatan Penggugat dK / Tergugat dR nyata – nyata telah mengesampingkan keberadaan akta PPAT dan karenanya gugatan tersebut tidak berdasarkan hukum (onrechtmatig).**

Sesuai dengan Yurisprudensi MA-RI No. 239.K/Sip/1973 “Gugatan yang tidak berdasarkan hukum (onrechtmatig), **harus dinyatakan tidak dapat diterima.**”

5. Bahwa perbuatan hukum (Jual-Beli) terkait dengan proses perpindahan hak atas tanah sengketa, terjadi dengan cara/prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah pula mendapat penguatan oleh pejabat yang berwenang untuk itu, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 222/1999 tanggal 4 Mei 1999 yang dibuat dihadapan I GUSTI NGURAH OKA, S.H., PPAT di Kab. Badung-Bali.

Dengan demikian perpindahan hak atas tanah sengketa tersebut, sah dan tidak

melanggar.....20



melanggar hukum, sehingga dalil Penggugat dK/ Tergugat dR yang menyatakan bahwa perbuatan jual beli tersebut dianggap penuh rekayasa dan lahir dengan secara melawan hukum adalah **tidak tepat dan berdasar**.

Apabila proses peralihan tersebut sejak dini diketahui mengandung kecacatan hukum maka sudah barang tentu pejabat yang berwenang untuk itu (PPAT) tidak akan memproses peralihan hak atas tanah dimaksud, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT antarlain ditegaskan bahwa :

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

6. Bahwa tanah seluas 2500 M² yang terletak di Desa Jimbaran merupakan pemberian dari Penggugat dK/ Tergugat dR (CHITOSHI KONO) kepada Tergugat I dK, IMRON ISMUNANDAR sebagai hadiah. Pemberian mana, dilakukan karena hubungan Penggugat dK / Tergugat dR dengan Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR, sudah seperti keluarga bahkan Penggugat dK/ Tergugat dR pernah meminta Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR untuk mengurus dan mengkremsi jenasanya apabila kelak ia meninggal dunia. Pernyataan kehendak seperti itu, didasari atas keinginan bahwa Penggugat dK/ Tergugat dR mau mengakhiri hidupnya di Bali dan menganggap bahwa Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR adalah keluarga bagi dirinya.
7. Bahwa perolehan uang untuk pembelian tanah tersebut diberikan oleh Penggugat dK/ Tergugat dR sendiri kepada Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan

Tergugat II21



Tergugat II dK/ Penggugat II dR, tanpa ada suatu sifat palsu, tipu muslihat atau rangkaian kata-kata bohong dari Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR sehingga menggerakkan Penggugat dK/ Tergugat dR menyerahkan sesuatu barang (uang) kepada Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR dan Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR tidak pernah meminta ataupun memaksa Penggugat dK / Tergugat dR.

8. Bahwa Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR sudah pernah memberikan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat dK/ Tergugat dR, di tempat parkir di depan rumah akan tetapi **Penggugat dK/ Tergugat dR menolaknya dengan mengatakan bahwa : “ ini tanah kamu ! “, sehingga Penggugat dK/ Tergugat dR tidak mau menerima sertifikat tersebut.**

Uraian tersebut diatas merupakan, pernyataan penegasan sekaligus pengakuan bahwa sesungguhnya tanah itu sengaja diberikan Penggugat dK/ Tergugat dR kepada Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR. *Sebaliknya apabila didalam pemberian tanah tersebut dilakukan diluar kesadaran aktif dari Penggugat dK/ Tergugat dR, maka seketika Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR menawarkan pemberian sertifikat tanah dimaksud kepada Penggugat dK/ Tergugat dR ; sudah dapat dipastikan Penggugat dK / Tergugat dR tidak akan menolaknya.* Hal ini sengaja kami munculkan karena proses pengalihan nama dalam sertifikat tanah baru dapat diselesaikan oleh PPAT belakangan setelah jual beli dilakukan dan dalam kurun waktu yang cukup lama.

Selanjutnya, apabila pemberian tanah dan pengatas-namaan sertifikat kedalam atasnama Tergugat I dK / Penggugat I dR dikatakan sebagai suatu hal yang

semata.....22



semata-mata bersifat "formalitas" belaka, maka sudah dapat dipastikan pula bahwa Penggugat dK/ Tergugat dR akan mengadakan berbagai langkah untuk memproteksi kepentingan dan hak-nya terhadap tanah tersebut misalnya dengan mengadakan perjanjian hutang piutang dengan jaminan atau bahkan meminta Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR untuk membuat surat pernyataan yang isi pada pokoknya menerangkan bahwa secara materiil tanah tersebut merupakan milik Penggugat dK/ Tergugat dR dan dirinya hanya merupakan nominee dan sebagainya sedemikian rupa membatasi/ mengeliminir hak kebendaan Tergugat I dK/ Penggugat I dR atas tanah tersebut namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat dK/ Tergugat dR. Kondisi dan keadaan seperti ini memberi petunjuk logis bahwa tanah tersebut memang merupakan pemberian Penggugat dK/ Tergugat dR kepada Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR sebagai hadiah.

9. Bahwa selain tersebut diatas, Tergugat I dK/ Penggugat I dR juga pernah diberikan mobil Honda Verio sebagai hadiah, jauh sebelum terjadi permasalahan aquo. Pemberian mana dilakukan Penggugat dK/ Tergugat dR bukan karena permintaan; desakan/ paksaan Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR tetapi lebih semata-mata karena kondisi mobil yang dipakai Tergugat I dK/ Penggugat I dR sudah jelek.

10. Bahwa penguasaan fisik atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya oleh Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR bukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-undang karena penguasaan tersebut sesuai dengan penegasan hak kebendaan (zakelijkrechts) sebagaimana tertera dalam Sertifikat Tanah yang menyebutkan nama Tergugat I dK/ Penggugat I dR sebagai pemegang hak yang sah.

Disebutkannya nama Tergugat I dK/ Penggugat I dR dalam sertifikat hak milik

tersebut 23



tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I dK/ Penggugat I dR adalah pemegang hak kebendaan yang sah, hak kebendaan tersebut merupakan hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.

11. Bahwa dengan telah dilakukannya jual beli, sebagaimana dimaksud diatas, membuktikan bahwa saat ini Tergugat I dK/ Penggugat I dR adalah pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa dan harus dilindungi oleh hukum sebagaimana diamanatkan dalam :

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1082 K/Sip/1973 tertanggal 16 Juli 1973** yang menyatakan :

“Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi hukum”

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1985 tertanggal 26 Desember 1958** yang menyatakan :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”

Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

12. Uraian – uraian tersebut diatas, jelas membuktikan bahwa Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dK/ Tergugat dR sebagaimana didalilkan Penggugat dK/ Tergugat dR. Oleh karena itu, gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR dalam perkara *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

13. Bahwa oleh karena perpindahan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I dK/Penggugat I dR adalah sah dan tidak melanggar hukum, Tergugat

I dK.....24



I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR dengan tegas menolak tuntutan pengembalian hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam petitum Penggugat dK/ Tergugat dR angka 6 sekaligus menolak pembayaran kerugian materil dan imateriil yang diderita Penggugat dK/ Tergugat dR karena tuntutan tersebut nyata-nyata tidak berdasar, demikian juga, tuntutan Penggugat dK/ Tergugat dR mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) harus pula ditolak demi hukum.

14. Lebih Lanjut, dengan tidak terbuktinya Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR melakukan perbuatan melawan hukum, tentunya tidak ada kerugian yang timbul dan berakibat kepada Penggugat dK/ Tergugat dR, sehingga permohonan ganti kerugian Penggugat dK/ Tergugat dR dalam petitum angka 9 halaman 8 petitum gugatan, yang memohon agar Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 1.357.500.000 (Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (Lima miliar Rupiah) kepada Penggugat dK/ Tergugat dR harus pula ditolak.
15. Hal-hal lain dan selebihnya Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR menyatakan menolak karena tidak tepat dan berdasar.

DALAM PROVISI

1. Permohonan Penggugat dK/ Tergugat dR dalam bagian Provisi yang memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar meletakkan sita jaminan atas Tanah Objek Sengketa haruslah ditolak. Hal ini sejalan dengan:
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1121/K/Sip/1971** yang menentukan : “Pensitaan tidak dilakukan dalam hal Penggugat tidak mempunyai bukti kuat”

- Pasal.....25



- Pasal 227 HIR/ Pasal 261 RBG/ Pasal 720 dan 971 RV dimana sita jaminan (*conservatoir beslag*) harus berdasarkan alasan yang kuat, dan alasan tersebut antara lain (Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Darwan Prinst, halaman 39) :

Selain itu, berdasarkan Pasal 227 HIR/ Pasal 261 RBG/ Pasal 720 dan 971 RV tersebut, sita jaminan (*conservatoir beslag*) dapat dijatuhkan terhadap permasalahan/perkara yang terkait dengan utang piutang.

2. Permohonan provisi Penggugat dK/ Tergugat dR lainnya, yaitu agar Pengadilan Negeri Denpasar memerintahkan kepada Turut Tergugat II (BPN Kab, Badung) untuk :

- a. melakukan proses pencoretan dan penghapusan pada buku pertanahan Kabupaten Badung atas tanah sengketa
- b. menerima dan melaksanakan proses administrasi, pencatatan dan pendaftaran atas sebagian "Tanah Sengketa" yang seluas 25 Are menjadi atas nama Penggugat dengan status HAK PAKAI dan untuk selanjutnya menerbitkan sertifikat hak pakai terhadap tanah seluas 25 are tersebut menjadi atas nama Pengugat.

haruslah ditolak demi hukum karena nota bene terbukti Tergugat I dK/ Penggugat I dR tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Tergugat I dK dan Tergugat II dK atau Penggugat I dR dan Penggugat II dR dalam bagian eksepsi dan konvensi mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini.
2. Bahwa pada tahun kurang lebih 1999, Penggugat II dR / Tergugat II dK

mengenal.....26



mengenai dengan Tergugat dR/ Penggugat dK, yang pada waktu itu sebagai tamu karena Penggugat II dR/ Tergugat II dK bekerja di salah satu Biro Perjalanan Wisata (Travel) di Bali.

Setelah perkenalan tersebut, Penggugat II dR/ Tergugat II dK memperkenalkan Tergugat dR/ Penggugat dK kepada suaminya, dalam hal ini : Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan selanjutnya hubungan diantara mereka perlahan-lahan mulai semakin dekat dan akrab, hingga seperti keluarga sendiri. Kemudian, Penggugat II dR/ Tergugat II dK pernah dimintai tolong oleh Tergugat dR/ Penggugat dK untuk mencari rumah tinggal (kontrakan) di Bali sampai akhirnya ada keinginan membeli tanah dan atas permintaan itu, Penggugat II dR/ Tergugat II dK menyatakan kesediaannya untuk membantu Tergugat dR/ Penggugat dK, dan akhirnya Penggugat I dR/ Tergugat I dK membantu mencari tanah, yang secara kebetulan Penggugat I dR/ Tergugat I dK juga sedang mencari tanah.

3. Mengingat bahwa Tergugat dR/ Penggugat dK sudah diterima dan dianggap sebagai bagian keluarga Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK, Penggugat I dR/ Tergugat I pernah menyampaikan maksud/ rencananya untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Jimbaran kepada Tergugat dR/ Penggugat dK dan kemudian Tergugat dR/ Penggugat dK menyatakan keinginannya untuk membeli tanah di lokasi yang sama, sebagai hadiah yang akan diberikannya kepada Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK, karena Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK sudah dianggapnya sebagai keluarga dan bilamana Tergugat dR/ Penggugat dK meninggal dunia, ia meminta kepada Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK agar jenasanya dikremasi dan abunya dibuang ke laut sehingga akhirnya, bidang tanah yang akan dibeli oleh Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Tergugat dR/

Penggugat.....27



Penggugat dK berada dalam 1 (satu) lokasi yang sama, yaitu tanah dengan luas 3000 M² yang merupakan bagian dari luas tanah yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 2150 atas nama I WAYAN KABING, Gambar Situasi No. 6783/1993 berlokasi di Jalan Karangmas Gg I No. 3 Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

4. Bahwa setelah Tergugat dR/ Peggugat dK menyatakan keinginannya untuk ikut membeli tanah dan tanah mana akan diberikan kepada Peggugat I dR/ Tergugat I dK dan Peggugat II dR/ Tergugat II dK sebagai hadiah, akhirnya Tergugat dR/ Peggugat dK bersama-sama dengan Peggugat I dR/ Tergugat I dK dan Peggugat II dR/ Tergugat II dK datang ke lokasi untuk melihat kondisi tanah dimaksud dan bertemu dengan pemilik tanah yang bernama I WAYAN KABING dan I KETUT NIKA selaku anak kandung dari I WAYAN KABING dan kemudian pertemuan tersebut ditindak-lanjuti dengan proses tawar menawar.
5. Bahwa setelah proses tawar-menawar dilakukan, akhirnya antara Peggugat I dR/ Tergugat I dK dan Peggugat II dR/ Tergugat II dK serta Tergugat dR/ Peggugat dK sepakat untuk membeli tanah dimaksud dan **atas permintaan Tergugat dR/ Peggugat dK, pensertifikatan tanah dilakukan dalam atas nama Peggugat I dR/ Tergugat I dK.**
6. Dari luas tanah 3000 M² tersebut diatas, hanya seluas 500 M² yang dibeli oleh Peggugat I dR/ Tergugat I dK dengan menggunakan uangnya sendiri sedangkan sisanya seluas 2500 M² dibeli dengan menggunakan uang milik Tergugat dR/ Peggugat dK sebagai hadiah untuk Peggugat I dR/ Tergugat I dK dan Peggugat II dR/ Tergugat II dK. Bahkan selain tanah sebagai hadiah, Tergugat dR/ Peggugat dK pernah memberikan Peggugat I dR/ Tergugat I dK mobil Honda Verio sebagai hadiah.

7. Bahwa....28



7. Bahwa kemudian proses jual – beli atas tanah seluas 3000 M² dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu, dalam hal ini oleh I Gst Ngurah Oka, SH, (PPAT di Kab. Badung) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 222/ 1999 pada tanggal 04 Mei 1999 dan berselang beberapa waktu kemudian, akhirnya sertifikat atas tanah tersebut telah selesai diproses di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung – Bali dan diterbitkan **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6201** ; Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kab. Badung, Propinsi Bali, Luas : 3000 M² dengan batas batas sesuai dengan Surat Ukur No. 869/1999 tanggal 13 September 1999 atas nama IMRON ISMUNANDAR.
8. Bahwa setelah sertifikat tersebut dikeluarkan, Penggugat I dR/ Tergugat I dK sudah pernah memberikan sertifikat dimaksud kepada Tergugat dR/ Penggugat dK ditempat parkir di depan rumah akantetapi **Penggugat menolaknya dengan mengatakan bahwa : “ ini tanah kamu ! “, sehingga Penggugat tidak mau menerima sertifikat tersebut.**
9. Bahwa kemudian diatas tanah tersebut didirikan rumah atau bangunan berikut fasilitas yang ada diatas dan sebagian biaya untuk pembangunan tersebut dikeluarkan oleh Penggugat I dR/ Tergugat I dK bersama-sama dengan Penggugat II dR/ Tergugat II dK tetapi kemudian Tergugat dR/ Penggugat dK membangun tembok pembatas, yang membatasi tanah yang dibeli Penggugat I dR/ Tergugat I dK seluas 500 M² dengan tanah seluas 2500 padahal pada awal pembelian tanah seluas 3000 M² tersebut, Tergugat dR/ Penggugat dK berjanji ; tidak akan membangun tembok pembatas yang akan memisahkan/ membatasi tanah seluas 500 M² dengan 2500 M². Sebagian tanah seluas 2500 M² dari luas keseluruhan 3000 M² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 6201 dalam gugatan rekonsensi ini disebut sebagai “ **TANAH SENGKETA** “.
10. Bahwa oleh karena pembangunan tembok pembatas, yang dilakukan oleh

Tergugat dR.....29



Tergugat dR/ Penggugat dK dilakukan tanpa koordinasi/ pemberitahuan kepada Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK bahkan tanpa mengindahkan janji yang dahulu dibuat oleh Tergugat dR/ Penggugat dK sendiri, maka dengan sangat terpaksa Penggugat I dR/ Tergugat dK membongkar bangunan tembok pembatas didepan pintu rumah Penggugat I dR/ Tergugat I dK.

11. Bahwa ternyata tindakan Tergugat dR/ Penggugat dK tidak berhenti sampai dengan pembangunan tembok pembatas, Tanah dan Bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa (seluas 2500 M²) dikuasai oleh Tergugat dR/ Penggugat dK, padahal tanah sengketa tersebut telah diberikannya kepada Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR / Tergugat II dK sebagai hadiah tanpa ada paksaan, tekanan ataupun tipu muslihat yang dilakukan Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK dan tanah tersebut secara hukum sah milik Penggugat I dR/ Tergugat I dK bahkan yang lebih buruk ; Tergugat dR/ Penggugat dK membuat laporan polisi mengenai sangkaan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan di Polda Bali sesuai dengan Laporan Polisi No. Pol. : STPL/162/VI/2006/Dit.Reskrim tertanggal 13 Juni 2006, namun mengingat dalam permasalahan ini, unsur-unsur pidana sebagaimana dilaporkan Tergugat dR/ Penggugat dK tidak terpenuhi maka laporan polisi tersebut tidak dapat ditindak lanjuti ke proses penyidikan selanjutnya.
12. Bahwa terhadap permasalahan yang ada tersebut, Penggugat telah berulang kali berusaha untuk menyelesaikan persoalan yang ada secara musyawarah/ kekeluargaan, akan tetapi tidak mendapat tanggapan yang positif dari Tergugat dR/ Penggugat dK.
13. Bahwa penguasaan secara tanpa hak dan melawan hukum atas Tanah Sengketa sebagaimana dilakukan oleh Tergugat dR / Penggugat dK, jelas

merupakan.....30



merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata**, sehingga Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK berhak menuntut ganti kerugian kepada Tergugat dR/ Penggugat dK.

Adapun **kerugian materiil** yang dialami Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK adalah bersangkutan dengan penguasaan secara tanpa hak dan melawan hukum atas Tanah Sengketa, sehingga karenanya Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK meminta kepada Tergugat dR/ Penggugat dK menyerahkan penguasaan atas tanah sengketa dan bangunan kepada Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK dan kerugian materiil lain yang dialami Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK berupa :

- a. Kerugian atas pembelian pompa submersibe dan accesories Rp. 21.175.000,-
- b. Kerugian atas pembuatan sumur bor Rp. 48.750.000,-

Sehingga keseluruhannya berjumlah **Rp. 69.925.000,-** (enam puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

Kerugian Immateriil

Berupa tercemarnya nama baik Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK, terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari serta ketenangan dan kenyamanan hidup, yang dalam hal ini tidak dapat dinilai dengan materi/ uang, namun agar gugatan ini tidak ilusioner maka sangatlah beralasan untuk mengganti kerugian tersebut dengan sejumlah uang sebesar **Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah)**

14. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK, maka sudah sepatutnya Penggugat I dR / Tergugat I dK

dan.....31



dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat **memerintahkan Tergugat dR/ Penggugat dK meninggalkan/ mengosongkan bangunan yang dikuasainya di atas Tanah Sengketa bilamana perlu dengan bantuan pihak Kepolisian.**

15. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bijvoorraad).

16. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini segera dapat dijalankan, maka untuk Tergugat dR/ Penggugat dK mohon dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)** untuk setiap hari apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan.

Berdasarkan hal-hal/ fakta-fakta hukum yang telah Tergugat I dK/ Penggugat I dR dan Tergugat II dK/ Penggugat II dR uraikan tersebut diatas, maka tidak berlebihan dan cukup beralasan serta berdasarkan hukum kiranya Para Tergugat dK / Penggugat dR mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM.....32



DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI :

- Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat I dR/ Tergugat I dK untuk seluruhnya ;
- Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 6201 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Badung adalah sah.
- Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat dR/ Penggugat dK yang telah melakukan penguasaan atas tanah sengketa dan bangunan yang berdiri diatasnya tanpa alas hak dan melawan hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- Memerintahkan Tergugat dR/ Penggugat dK untuk meninggalkan/ mengosongkan dan menyerahkan penguasaan atas tanah sengketa dan bangunan yang dikuasainya bilamana perlu dengan bantuan pihak Kepolisian.
- Menghukum Tergugat dR/ Penggugat dK untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK secara tunai dan sekaligus, dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan dibacakan kepada Penggugat yaitu sebesar **Rp. 69.925.000,-** (enam puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah)
- Menghukum Tergugat dR/ Penggugat dK untuk membayar kerugian Immateriil yang telah diderita oleh Penggugat I dR/ Tergugat I dK dan Penggugat II dR/ Tergugat II dK secara tunai dan sekaligus, dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender

sejak....33



sejak putusan dibacakan kepada Penggugat yaitu sebesar **Rp. 10.000.000.000,-**
(Sepuluh Milyar Rupiah)

- Menghukum Tergugat dR/ Penggugat dK untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)** setiap harinya hari apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan.
- Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bijvoorraad).
- Menghukum Tergugat dR/ Penggugat dK untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 11 Juli 2007, yang isinya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas ;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat III merupakan error in persona yaitu adanya kekeliruan Penggugat dalam menarik pihak sebagai Tergugat III. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III terutama menyangkut pokok persoalan dalam sengketa ini ;

Didalam.....34



Didalam akte jual beli nomor : 222/1999 tertanggal 4 Mei 1999 yang dibuat dihadapan notaris I Gusti Ngurah Oka, SH, PPAT di Kabupaten Badung – Bali, sudah sesuai dengan prosedur yang diatur didalam perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat point 10 halaman 4 yang menyatakan bahwa “ Perbuatan Dalam Akta Jual Beli tersebut dianggap penuh rekayasa “ tidak mendasar ;

Dalam akte jual beli nomor : 222/1999 tertanggal 4 Mei 1999 yang bertindak sebagai para pihak adalah I Wayan Kabing sebagai Penjual dan Imron Ismunandar (Tergugat I) sebagai Pembeli dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan Tergugat III dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat III menyatakan dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatan, kecuali yang secara tegas diakui dan terbukti kebenarannya secara hukum ;
3. Bahwa akte jual beli nomor : 222/1999 tertanggal 4 Mei 1999 yang dibuat dihadapan notaris I Gusti Ngurah Oka, SH, PPAT di Kabupaten Badung , Bali telah sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana diatur didalam perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan adanya rekayasa dalam proses jual beli tersebut adalah tidak tepat dan tidak mendasar ;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak.....35



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aquo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 3 Juli 2007, yang isinya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui ;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Turut Tergugat II adalah salah subjek, karena dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 6201 / Jimbaran atas nama IMRON ISMUNANDAR sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, serta Peralihan Hak Atas Tanah tersebut sudah berdasarkan Akta-akta yang Autentik yaitu Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan demikian gugatan Penggugat yang menyertakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Turut Tergugat II semestinya dan seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan atau tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;

2. Bahwa.....36



2. Bahwa dalil - dalil gugatan Penggugat dalam Perkara Aquo adalah mengenai ingkar janji atau tindak pidana penipuan yang dituduhkan kepada Para Tergugat.
3. Selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ada relevansinya bagi Turut Tergugat II ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan gugatan Penggugat yang menyertakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau

Apabila Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain , Turut Tergugat II Mohon putusan yang seadil – adilnya ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat II tersebut, Pihak Penggugat telah menanggapi melalui REPLIK – nya, masing-masing tertanggal 18 Juli 2007 sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik dari Pihak Penggugat tersebut, Tergugat I dan II telah menanggapi dengan DUPLIK – nya tertanggal 25 Juli 2007 sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara ini sedangkan pihak Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak mengajukan DUPLIK ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat III dan

Turut....37



Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Duplik ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat sesuai dengan Berita Acara tertanggal 10 Agustus 2007 ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut : -----

1. Foto copy **Kwitansi tertanggal 10 April 1999** untuk Pembayaran Sebidang Tanah Seluas 25 Are, terletak di Desa Jimbaran, Kec. Kuta, Kab. Badung-Bali, sebesar Rp. 462.500.000,00 (Empat Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), **diberi tanda P.1** ;-----
2. Foto copy **Surat Perjanjian Pemborongan Kerja tertanggal 10 Agustus 1999** antara CHITOSHI KONO (Penggugat) dengan BENNI SOPYAN **diberi tanda P.2**;-----
3. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol: STPL/162/VI/2006/Dit Reskrim tertanggal 13 Juni 2006, **diberi tanda P.3**;-----
4. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti tertanggal 26 Juni 2006 yang dikeluarkan oleh Kepolisian daerah Bali Direktorat Reskrim, **diberi tanda P.4**;-
5. Foto copy Kwitansi tertanggal 9 Agustus 1999 untuk Pembayaran biaya Pemborongan Kerja, sebesar Rp. 423.850.000,00 (Empat Ratus Dua Puluh Tiga Juta Delapan Ratus lima Puluh Ribu Rupiah), **diberi tanda P.5** ; -----
6. Foto copy **Kwitansi tertanggal 4 Oktober 1999**, untuk Pembayaran Upah Kerja Galian tanah Untuk Kolam Renang Ukuran 5 x 13 x 1,7 m Total Volume 110,5m³, sebesar Rp. 22.100.000,00 (Dua Puluh Dua Juta Seratus Ribu Rupiah) ; **Kwitansi tertanggal 29 November 1999** untuk Pembayaran Galian Tambahan Untuk Balancing Tank Kolam Renang Dengan Volume 17,61m³ (3 x 2,3 x 2,4m

+ 0,7.....38



- m + 0,7 x 0,5 x 3 m), sebesar Rp. 3.522.000,00 (tiga juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah); **Kwitansi tertanggal 26 Januari 2000** untuk Pembayaran Down Payment Pembangunan Rumah Tinggal di Jimbaran, sebesar Rp. 250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), **diberi tanda P.6;-----**
7. Foto copy **Kwitansi tertanggal 1 Juli 2000** untuk Pembayaran Pembuatan Slope Teras Dari Batu Palimanan, sebesar Rp. 585.000,00 (Lima Ratus Delapan Pulih Lima Ribu Rupiah); **Kwitansi tertanggal 15 Juni 2000** untuk Pembayaran Penggantian Material Teras dan Pedistrian dengan Batu Palimanan, sebesar Rp. 20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah); **Kwitansi tertanggal 20 Juni 2000** untuk Pembayaran ,Penambahan Teras Depan (22,5 m2) dan Batu palimanan (12 m2), sebesar Rp. 5.500.000,00 (Lima Juta Lima ratus Ribu Rupiah), **diberi tanda P.7; -----**
8. Foto copy **Kwitansi tertanggal 26 Mei 2000** untuk Pembayaran Deposit (Kas Bon) Proyek Jimbaran sebesar Rp. 40.000.000,00 (Empat Puluh Juta Rupiah), **Kwitansi tertanggal 27 Juni 2000** untuk Pembayaran II Pekerjaan Gardening Rumah Tinggal di Jimbaran sebesar Rp. 5.500.000,00 (Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah); **Kwitansi tertanggal 10 Juli 2000** untuk Pembayaran DP I Gardening Project sebesar Rp.5.000.000.00 (lima juta rupiah), **diberi tanda P.8;**
9. Foto copy **Kwitansi tertanggal 1 Juni 2000** untuk pembayaran D/P 30% dari Kontrak Pekerjaan Gardening Rumah Tinggal Mr. Kono Chitoshi di Bukit Jimbaran sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah); **Kwitansi tertanggal 11 Agustus 2000** untuk Pembayaran Pelunasan Pekerjaan Tambahan sesuai dengan Surat Tagihan sebesar Rp. 46.435.000,00 (Empat Puluh Enam Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), **diberi tanda P.9 ;-----**
10. Foto copy **Kwitansi tertanggal 11 Agustus 2000** untuk pembayaran pelunasan 60% dari Rp. 26.000.000,- sebagai Deposit pembuatan taman sebesar Rp.

6.100.000,-39



6.100.000,- (enam juta seratus ribu rupiah) ; **Kwitansi tertanggal 4 Maret 2000** untuk Pembayaran Sisa D/P Pembangunan Rumah Tinggal Di Jimbaran Bali, sebesar Rp. 225.000.000,00 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), **diberi tanda P.10;**-----

11. Foto copy **Kwitansi tertanggal 8 Agustus 2000** untuk Pembayaran Automatic Gate Machine + Track Gear 5,5 M2 + Swing Steel Door sebesar Rp. 11.625.000,00 (sebelas juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah); **Kwitansi tertanggal 29 November 1999** untuk Pembayaran Pemasangan Penerangan Komplit Untuk Lapangan Tennis sejumlah 8 buah @ 400 Watt, sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), **diberi tanda P.11;** -----
12. Foto copy **Kwitansi tertanggal 21 Mei 2002** untuk Pembayaran Politur , sebesar Rp. 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna; **Kwitansi tertanggal 28 Mei 2002** untuk pembayaran deposit II sebesar Rp. 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna; **Kwitansi tertanggal 3 Juni 2002** untuk pembayaran Deposit III sebesar Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna, **diberi tanda P.12 ;** -----
13. Foto copy **Kwitansi tertanggal 6 Juni 2002** untuk Pembayaran deposit sebesar Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna Abdi; **Kwitansi tertanggal 10 Juni 2002** untuk Pembayaran deposit, sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna; **Kwitansi tertanggal 18 Juni 2002** untuk Pembayaran deposit ke VI sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna, **diberi tanda P.13;**-----
14. Foto copy **Kwitansi tertanggal 27 Juni 2002** untuk Pembayaran deposit ke VII sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada

Sutarna.....40



Sutarna ; **Kwitansi tertanggal 3 Juli 2002** untuk Pembayaran Deposit ke VIII sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna; **Kwitansi tertanggal 9 Juli 2002** untuk Pembayaran renovasi rumah sebesar Rp. 9.167.000,00 (Sembilan Juta Seratus Enam Puluh Tujuh Ribu Rupiah), **diberi tanda P.14**; -----

15. Foto copy **Kwitansi tertanggal 14 Januari 2003** untuk Pembayaran Deposit Struktur sebesar Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna Abdi; **Kwitansi tertanggal 21 Juni 2003** untuk Pembayaran Material, Sewa Skapolding, Transportasi dan Ongkos Tukang sebesar Rp. 350.000,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna Abdi, **diberi tanda P.15**; -----

16. Foto copy **Kwitansi tertanggal 26 juni 2003** untuk pembayaran 3 unit plat, dan sheeting sebesar Rp. 825.000,00 (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Ribu rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna Abdi; **Kwitansi tertanggal 30 Juni 2003** untuk Pembayaran Capacitor 40 MF, isolasi dan jasa fee sebesar Rp. 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dari Chitoshi Kono kepada Sutarna Abdi, **diberi tanda P.16**;-----

Menimbang, bahwa seluruh foto copy surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya surat-surat bukti tersebut yang diberi tanda **P.1** sampai dengan **P.16** dilampirkan dalam berkas perkara ini, dan bukti Asli – nya dikembalikan kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu : -----

1. SAKSI I NENGAH SUDANA, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi.....41



- Saksi kenal dengan penggugat karena sering bantu-bantu penggugat di rumah penggugat dan sering menemani penggugat main tennis tetapi tidak ada hubungan keluarga ;
- Saksi tidak kenal dengan Tergugat I ;
- Saksi kenal dengan penggugat selama lebih kurang 3 (tiga) tahun ;
- Saksi pernah diberitahu penggugat mengenai pembelian tanah dan rumah yang ditempati penggugat ;
- Saksi juga pernah ditunjukkan penggugat yaitu kwitansi asli pembelian tanah tersebut dan surat perjanjian pemborongan pembangunan rumah tersebut oleh kontraktor (Bukti P.1 dan P.2) ;
- Saksi bertemu penggugat 4 (empat) kali dalam seminggu ;
- Saksi pernah diceritakan oleh Penggugat bahwa rumah dan tanah itu adalah milik penggugat ;
- Saksi tidak pernah melihat ada orang lain yang datang ke rumah penggugat dan mengaku bahwa tanah dan rumah itu miliknya ;
- Saksi tahu yang tinggal di rumah sebelah rumah penggugat adalah Imron tetapi hanya tahu orangnya dan tidak tahu namanya ;
- Saksi tidak pernah melihat orang yang tinggal di sebelah rumah penggugat (tergugat I dan II) datang kerumah penggugat ataupun main tennis di rumah penggugat ;
- Saksi mengetahui dari cerita penggugat bahwa yang membangun rumah penggugat tersebut dan juga tembok keliling adalah kontraktor yang ditunjuk oleh penggugat sendiri ;
- Saksi tidak pernah melihat atau ditunjukkan Sertifikat oleh penggugat ;
- Saksi juga tidak mengetahui di notaris mana jual beli tanah itu dilakukan, kapan, berapa luasnya dan dari siapa penggugat membeli tanah tersebut ;

- Saksi.....42



- Saksi juga tidak mengetahui apakah pernah ada perjanjian hutang antara penggugat dan tergugat I dan II ;
- Saksi juga tidak pernah tahu tentang laporan ke Polisi ;
- Saksi juga tidak mengetahui tentang mobil Honda Verio ;
- Saksi tahu letak tanah yang dibeli penggugat tersebut ;

2. SAKSI FUKUSHIMA MASAHIKO, melalui Penterjemahnya I MADE

SUDIARTA : yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Saksi kenal dengan Penggugat karena sering main tennis bersama penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga ;
- Saksi sudah tinggal di Bali selama lebih kurang 9 (sembilan) tahun ;
- Saksi kenal dengan penggugat sejak tahun 1999 atau selama lebih kurang 8 (delapan) tahun ;
- Saksi kenal dengan penggugat awalnya dikenalkan oleh YAMANAKA (TERGUGAT II) yang mengatakan bahwa penggugat mau mencari teman yang bisa diajak bermain tennis.
- Saksi mengetahui dari cerita penggugat bahwa penggugat ingin membeli tanah dan akan membuat lapangan tennis ;
- Saat menyampaikan keinginan untuk membeli tanah di Bali, penggugat tidak mengetahui bahwa sebagai orang asing tidak boleh mempunyai tanah sebagai hak milik di Indonesia ;
- Saksi kemudian menyarankan kepada penggugat untuk tidak usah membeli tanah di Bali / Indonesia karena banyak kasus mengenai tanah yang dibeli oleh orang asing ;
- Saksi mengetahui hal ini dari cerita sewaktu ada pertemuan di Japan Club (perkumpulan warga Jepang) ;
- Saksi tidak mengetahui lagi apakah kemudian penggugat jadi membeli tanah ;

- Saksi.....43



- Saksi kemudian mengetahui dari cerita penggugat bahwa penggugat sudah membeli tanah yang kemudian juga dibuatkan lapangan tennis ;
- Saksi ikut hadir saat rumah tersebut selesai dibangun yang kemudian penggugat mengadakan selamatan dan saksi diundang sehingga saksi tahu rumah penggugat dan juga tahu ada lapangan tenisnya seperti keinginan penggugat ;
- Saksi tidak mengetahui kapan proses pembelian tanah tersebut dan kapan proses pembangunan rumah tersebut ;
- Saksi pernah diberitahu penggugat bahwa tanah dan rumah itu milik penggugat dan setelah menjadi permasalahan, baru penggugat menunjukkan kepada saksi kwitansi pembelian tanah tersebut dan surat perjanjian pemborongan pembangunan rumah oleh kontraktor (Bukti P.1 dan P.2) ;
- Saksi mengetahui bahwa saat pertemuan di Japan Club, YAMANAKA (TERGUGAT II) pernah bercerita bahwa pamannya bermaksud membeli tanah;
- Saksi kemudian mengetahui dari pengakuan YAMANAKA (TERGUGAT II) bahwa yang dimaksud pamannya adalah CHITOSHI KONO (PENGGUGAT)
- Saksi juga mengetahui dari pengakuan YAMANAKA (TERGUGAT II) pada kesempatan yang lain saat bertemu di Japan Club, bahwa tidak ada hubungan keluarga antara YAMANAKA (TERGUGAT II) dengan CHITOSHI KONO (PENGGUGAT) padahal sebelumnya YAMANAKA (TERGUGAT II) juga yang mengakui bahwa CHITOSHI KONO (PENGGUGAT) adalah pamannya
- Saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa penggugat membeli mobil yang kemudian telah diserahkan kepada IMRON (Tergugat I) sebagai kompensasi untuk mengurus Sertifikat Balik Nama atas Jual Beli Tanah tersebut, dimana setelah Balik Nama Sertifikat selesai maka IMRON (Tergugat I) harus menyerahkan Sertifikat tersebut kepada penggugat, tetapi perjanjian itu hanya

lisan... 44



lisan saja dan tidak tertulis ;

- Saksi mengetahui bahwa meskipun penggugat telah menyerahkan mobil tersebut kepada IMRON (Tergugat I), tetapi IMRON (Tergugat I) tidak menyerahkan Sertifikat sesuai kesepakatan bersama antara Penggugat dan IMRON ISMUNANDAR (Tergugat I) ;
- Saksi mengetahui letak tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat ;
- Saksi tidak pernah mendengar bahwa penggugat akan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain ataupun kepada Tergugat I dan II sebagai hadiah ;
- Saksi juga tidak pernah mendengar bahwa penggugat bermaksud untuk menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada IMRON (Tergugat I) karena penggugat mempunyai perasaan cinta atau suka kepada IMRON (Tergugat I) ;-
- Saksi mengetahui sampai saat ini penggugat tinggal di rumah tersebut sendirian
- Saksi mengetahui dari cerita penggugat bahwa penggugat telah menghabiskan dana lebih kurang 20 juta yen untuk pembangunan rumah tersebut ;-----
- Saksi mengetahui dari Penggugat bahwa saat membeli tanah tersebut Penggugat juga datang bersama KAZUKO YAMANAKA (Tergugat II) ;-----

3. SAKSI SUTARNA ABDI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Saksi kenal dengan Penggugat sekitar 5 (lima) tahun yang lalu sekitar tahun 2002 , saat penggugat menyuruh saksi untuk merenovasi rumahnya, tetapi tidak ada hubungan keluarga ;
- Saksi tidak pernah diperlihatkan Sertifikat oleh Penggugat ;
- Saksi tidak mengetahui rumah yang direnovasi milik siapa tetapi yang menyuruh saksi merenovasi rumah tersebut dan yang membayar setiap pekerjaan yang saksi lakukan adalah penggugat sendiri dan tidak ada orang lain yang menyuruh saksi maupun yang membayar saksi selain penggugat ;

- Saksi...45



- Saksi selalu menanda tangani kwitansi asli setiap saksi menerima uang / pembayaran dari Penggugat (Bukti P.12 sampai dengan P.16) ;
- Saksi merenovasi rumah penggugat tersebut dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2003 ;
- Saksi mengetahui bahwa tidak ada orang yang keberatan atau protes selama saksi merenovasi rumah penggugat tersebut ;
- Saksi mengetahui selama saksi merenovasi rumah penggugat tersebut, penggugat tinggal sendirian di rumah tersebut ;
- Saksi mengetahui bahwa selama saksi bekerja merenovasi rumah penggugat tidak ada orang lain yang mengakui bahwa rumah yang sedang saksi renovasi adalah miliknya ;
- Saksi mengetahui bahwa ada 2 (dua) bangunan rumah yang terpisah tetapi bukan saksi yang membangun pembatas antara 2 (dua) bangunan tersebut ;
- Saksi juga mengetahui bahwa hanya ada 1 (satu) pintu / jalur masuk ke rumah penggugat sehingga saat saksi menurunkan material bangunan saksi melewati bangunan yang ada disebelahnya ;
- Saksi dalam merenovasi rumah penggugat melakukan pekerjaan berupa penambahan teras, pengecatan rumah, servis rumah dan membuat pagar keliling
- Saksi tidak pernah melihat dan tidak kenal dengan orang yang tinggal di bangunan di sebelah rumah penggugat (Tergugat I dan II) ;
- Saksi tidak pernah mendengar cerita bahwa penggugat mempunyai masalah dengan orang yang tinggal di rumah sebelah rumah penggugat ;
- Saksi tidak pernah tahu sertifikat rumah yang saksi renovasi atas nama siapa ;
- Saksi terakhir bertemu penggugat tahun 2003 ;

4. SAKSI RIKI SATRIA GUNADI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Saksi...46



- Saksi kenal penggugat sekitar tahun 2005 dalam rangka main tennis di dekat Makro Denpasar, tetapi tidak ada hubungan keluarga ;
- Saksi mengetahui dari cerita penggugat bahwa penggugat sewaktu membeli tanah tersebut penggugat pinjam nama orang lain. Dan sewaktu mau ke Notaris penggugat dilarang ikut karena penggugat orang asing sehingga sampai sekarang sertifikat tanah tersebut masih atas nama orang lain dan bukan nama penggugat ;
- Saksi pernah kerumah penggugat dan main tennis di rumah penggugat bahkan sampai sekarang saksi masih sering main tennis bersama penggugat di rumahnya
- Saksi mengetahui penggugat tinggal sendiri di rumah tersebut ;
- Saksi pernah ditunjukkan kwitansi pembelian tanah tersebut oleh penggugat (Bukti P.1) ;
- Saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa uang yang digunakan untuk membeli tanah tersebut adalah uang penggugat sendiri ;
- Saksi mengetahui dari cerita penggugat bahwa sampai sekarang sertifikat tanah tersebut masih ada pada orang lain ;
- Saksi mengetahui bahwa bangunan / rumah yang ditempati penggugat dibangun sesuai dengan keinginan Penggugat dan uang untuk membangun rumah tersebut semuanya berasal dari penggugat yang merupakan hasil kerja penggugat sewaktu di Jepang dan tidak ada bantuan orang lain ;
- Saksi pernah ditunjukkan oleh Penggugat surat bukti Perjanjian pemborongan pembangunan rumah tersebut (Bukti P.2) ;
- Saksi tidak mengetahui siapa orang yang tinggal di rumah sebelah rumah penggugat tetapi kemudian penggugat memberitahukan bahwa yang tinggal di bangunan sebelah rumah penggugat adalah IMRON ISMUNANDAR (TERGUGAT I) dan KAZUKO YAMANAKA (TERGUGAT II) ;

- Saksi....47



- Saksi pernah mendengar cerita dari penggugat bahwa penggugat memberikan mobil yang baru dibelinya kepada Tergugat I dan II sebagai Kompensasi untuk mengurus balik nama Sertifikat ke nama Penggugat ;
- Saksi tidak pernah ditunjukkan Sertifikat oleh Penggugat tetapi penggugat pernah menyatakan keberatan karena Sertifikat atas tanah yang dibeli Penggugat masih atas nama orang lain ;
- Saksi mengetahui bahwa meskipun mobil sudah diberikan kepada Tergugat II tetapi Sertifikat tersebut belum beralih menjadi ke nama penggugat ;
- Saksi pernah ditunjukkan kwitansi pembelian mobil tersebut oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II mengajukan surat-surat bukti berupa :-----

1. Foto copy **Sertifikat Hak Milik No. 6201 atas nama seluas 3000 M2 sesuai Surat Ukur No.869 / 1999 tertanggal 13 September 1999**, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kec.Kuta, Kab. Badung Propinsi Bali, atas nama **IMRON ISMUNANDAR, diberi tanda T.I & II - 01** ;-----
2. Foto copy **Akte Jual Beli** atas sebagian tanah Hak Milik No. 2150 / Kelurahan Jimbaran, seluas 3000 M2, dibuat dihadapan Notaris / PPAT I Gusti Ngurah Oka, SH No. 222 / 1999 tertanggal 04 Mei 1999, **diberi tanda T.I & II - 02**;-
3. Foto copy **Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB)** dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Denpasar, tertanggal 15 April 1999 No. Objek Pajak (NOP) PBB 510301000403900030, luas 3000 M2, atas nama wajib pajak / penyeter **IMRON ISMUNANDAR, diberi tanda T.I & II - 03** ;
4. Foto copy **1 (satu) gabung Surat Permohonan Visa Kunjungan Sosial Budaya tertanggal 26 Juli 1999 dan 12 Juli 2000** , dibuat oleh **IMRON ISMUNANDAR** selaku sponsor **CHITOSHI KONO**, berikut lampiran berupa

copy....48



copy KTP dan Kartu Keluarga atas nama : IMRON ISMUNANDAR , diberi tanda T.I & II - 04 ;

5. Foto copy 1 (satu) gabung Surat Permohonan Visa Kunjungan Sosial Budaya tertanggal 12 Januari 2001, dibuat oleh KAZUKO YAMANAKA selaku sponsor CHITOSHI KONO, berikut lampiran berupa copy KTP dan beberapa Pasport , diberi tanda T.I & II - 05 ;
6. Foto copy surat dari CV. DHARMA DJATI No. 006/DD/IX/99 tertanggal 10 September 1999, perihal penagihan uang sebesar Rp. 10.675.000,- (sepuluh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada IMRON ISMUNANDAR , diberi tanda T.I & II - 06 ;
7. Foto copy Kwitansi yang dikeluarkan oleh CV. DHARMA DJATI tertanggal 10 September 1999, untuk pembayaran pelunasan (50 %) pembelian pompa sumersibe dan accessories sebesar Rp. 10.675.000,- (sepuluh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dari IMRON ISMUNANDAR, diberi tanda T.I & II - 07 ;
8. Foto copy surat dari CV. DHARMA DJATI No. 006/DD/IX/99 tertanggal 10 September 1999, perihal penagihan uang sebesar Rp. 27.625.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada IMRON ISMUNANDAR , diberi tanda T.I & II - 08 ;
9. Foto copy Kwitansi yang dikeluarkan oleh CV. DHARMA DJATI tertanggal 10 September 1999, untuk pembayaran pelunasan (50 %) pembuatan sumur bor sebesar Rp. 27.625.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari IMRON ISMUNANDAR, diberi tanda T.I & II - 09 ;
10. Foto copy Tanda Terima tertanggal 11 September 1999, atas beberapa barang, dari CV. DHARMA DJATI yang diterima oleh IMRON ISMUNANDAR, diberi tanda T.I & II - 10 ;

11. Foto.....49



11. Foto copy **Tanda Terima tertanggal 10 September 1999 dari CV. DHARMA**

DJATI, berupa : -----

- 1 (satu) lembar kwitansi nilai Rp. 27.625.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 10 September 1999 untuk pelunasan pembayaran pembuatan sumur bor ;
- 1 (satu) lembar kwitansi nilai Rp. 10.675.000,- (sepuluh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tanggal 10 September 1999 untuk pelunasan pembayaran pembelian Pompa Air dan accessoriesnya ;

diberi tanda T.I & II - 11 ;

Bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya surat - surat bukti tersebut yang diberi tanda **T.I & II - 01** sampai dengan **T.I & II - 11** dilampirkan dalam berkas perkara ini, dan bukti Asli – nya dikembalikan kepada Tergugat I dan II ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I dan II telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu : -----

BENNI SOPYAN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Saksi adalah kakak kandung IMRON ISMUNANDAR (TERGUGAT I) ;-----
- Saksi mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II sangat baik, akrab dan sudah seperti keluarga sendiri ;
- Saksi sering bertemu penggugat, dan saksi pernah mendengar bahwa penggugat mengatakan Penggugat sangat mencintai Bali, dan ingin mati (meninggal) di Bali, dan apabila nanti Penggugat meninggal maka ingin dikremasi di Bali dan apabila hal itu terjadi penggugat ingin hal itu / kremasi dilakukan / diurus oleh Tergugat I dan II yang sudah dianggap Penggugat seperti keluarga ;

- Saksi.....50



- Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi sengketa yaitu di dekat four season ;
- Saksi mengetahui bahwa pemilik tanah yang menjadi sengketa adalah Imron Ismunandar (Tergugat I) ;
- Saksi mengetahui letak batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu berbatasan :
 - Utara : Tanah Kelian ;
 - Selatan : Tanah Pak Kabin ;
 - Timur : Tanah yang ditempati Anak-anak Pak Kabin ;
 - Barat : Tanah yang pemiliknya orang Jakarta ;
- Saksi mengetahui bahwa pemilik tanah sebelum Ismunandar (Tergugat I) adalah Pak Kabin dan saksi sering bertemu Pak Kabin ;
- Saksi mengetahui bahwa Orang Asing tidak boleh mempunyai tanah sebagai Hak Milik di Indonesia ;
- Saksi pernah melihat Sertifikat tanah tersebut ;
- Saksi mengetahui bahwa Sertifikat tanah tersebut atas nama Imron Ismunandar (Tergugat I) ;
- Saksi adalah orang yang membangun rumah dan fasilitasnya diatas tanah tersebut ;
- Saksi ditelpon oleh Penggugat yang menawarkan kepada saksi apakah sanggup / bersedia mengerjakan pembangunan rumah beserta fasilitasnya yang saat itu saksi juga bertemu dengan penggugat dan tergugat I dan II ;
- Saksi kemudian mengajukan penawaran harga pembangunan rumah beserta fasilitasnya sebesar Rp. 1, 2 milyar, yang kemudian terjadilah penurunan sehingga dicapai deal harga menjadi sekitar Rp.800 sampai Rp. 900 juta rupiah ;
- Saksi bersedia menurunkan harga penawaran dengan pertimbangan saksi saat itu adalah karena Penggugat mengatakan bahwa tanah beserta bangunan / rumah diatas tanah tersebut akan diberikan kepada Tergugat I dan II ;

- Saksi.....51



- Saksi mengerjakan pembangunan rumah tersebut dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2000 ;
- Saksi mengetahui yang mengeluarkan uang untuk pembangunan rumah beserta fasilitasnya tersebut adalah Penggugat, Tergugat I dan II ;
- Saksi menerima uang dari Tergugat I dan II untuk biaya pembuatan sumur bor sedalam 80 M dan pembelian Pompa ;
- Saksi mengetahui adanya laporan ke POLDA dalam kasus penipuan;
- Saksi menerima pembayaran dari Imron Ismunandar (Tergugat I) sebanyak Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tetapi tidak menanda tangani atau memakai kwitansi karena saksi hanya menerima uang saja dari Tergugat I kemudian saksi meneruskan ke kontraktor dan uang tersebut digunakan sebagai tanda jadi untuk membuat sumur bor dan membeli pompa ;
- Saksi mengetahui bahwa ada 2 (dua) bangunan di tanah tersebut karena kedua bangunan tersebut saksi yang mengerjakan pembangunannya ;
- Saksi membangun rumah tersebut selama 3 (tiga) bulan, masa perawatan 3 (tiga) bulan, sehingga saksi berada di rumah tersebut selama 6 (enam) bulan ;
- Saksi juga yang membuat lapangan tenis dan menyediakan lampu dengan watt besar sehingga lapangan tenis tersebut dapat dipakai bermain pada malam hari ;
- Saksi juga membangun lapangan tenis dengan daya listrik 10.000 watt agar dapat dipakai bermain di malam hari, tetapi kemudian sewaktu masa perawatan Penggugat menurunkan daya listrik menjadi 2000 – 3000 watt dengan alasan tidak mampu membayar listriknya sehingga sejak itu lapangan tenis itu tidak bisa dipakai bermain malam hari karena listrik 2000 – 3000 watt hanya cukup untuk rumah tinggal biasa dan tidak bisa dipakai untuk bermain di lapangan tenis pada malam hari yang membutuhkan watt yang besar ;
- Saksi sering bertemu penggugat selama membangun rumah tersebut dan

Penggugat....52



Penggugat mengatakan bahwa saksi harus membangun rumah tersebut dengan baik / bagus, harus sesuai dengan rencana , karena pada akhirnya rumah / bangunan tersebut akan diberikan kepada tergugat I dan II ;

- Saksi pertama kali membangun pagar / tembok keliling terlebih dahulu baru kemudian saksi membangun rumah tersebut ;
- Saksi menerima uang dari Penggugat sekitar Rp. 800 juta ;
- Saksi juga menerima uang dari Tergugat I dan II sekitar Rp. 70 juta, untuk pembuatan sumur bor, pembuatan taman, dan lain-lain diluar bangunan utama ;
- Saksi benar telah menanda tangani kwitansi seperti yang ada di Bukti P.2, dan P.5 sampai dengan P.11 ;
- Saksi mengetahui bahwa ada Surat Perjanjian Pemborongan Kerja yang dibuat antara saksi dengan Penggugat (Bukti P.2) ‘
- Saksi juga mengerti bahwa di Surat Perjanjian Pemborongan Kerja tercantum yang memerintahkan saksi untuk melaksanakan pekerjaan adalah penggugat bukan tergugat I dan II ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya atas gugatan Pihak Penggugat, pihak Turut Tergugat II telah mengajukan bukti – bukti surat berupa :

1. Foto copy **Buku Tanah Hak Milik No. 6201 / Kelurahan Jimbaran atas nama IMRON ISMUNANDAR, diberi tanda T.T.II - 01 ;**-----
2. Foto copy **Surat Ukur No.869 / 1999 tertanggal 13 September 1999, atas nama IMRON ISMUNANDAR, diberi tanda T.T.II - 02 ;**-----
3. Foto copy **Buku Tanah Hak Milik No. 2150 / Kelurahan Jimbaran atas nama I WAYAN KABING, diberi tanda T.T.II - 03;**-----
4. Foto copy **Gambar Situasi No. 6783 / 1999 atas nama I WAYAN KABING tanggal 31 Agustus 1993, diberi tanda T.T.II - 04;**-----

Bahwa.....53



Bahwa surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya surat-surat bukti tersebut yang diberi tanda **T.T.II - 01** sampai dengan **T.T.II - 04** dilampirkan dalam berkas perkara ini, dan bukti Asli – nya dikembalikan kepada Turut Tergugat II ; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti dan saksi ;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan perkara ini selesai, maka selanjutnya kedua belah pihak berperkara mengajukan kesimpulan, dimana pihak Penggugat dan pihak Tergugat I dan II masing-masing mengajukan kesimpulan tertanggal 10 Oktober 2007 dan pihak Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan serta pihak Turut Tergugat II mengajukan kesimpulan tertanggal 9 Oktober 2007 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa para pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini , segala sesuatu yang terjadi selama persidangan ini seperti tercatat dengan lengkap dan jelas di dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang berkaitan dengan pertimbangan ini dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan yang selengkapny dapat dibaca didalamnya ;

TENTANG HUKUMNYA ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Para Tergugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengajukan eksepsinya, atas hal-hal sebagai berikut :

Untuk 54



Untuk Tergugat I & II :

1. Gugatan penggugat kabur, dimana posita gugatan bertentangan satu dengan lainnya menyangkut luas tanah sengketa yang tidak menyebutkan batas-batasnya serta mengenai tuntutan ganti kerugiannya ;
2. Penggugat tidak mempunyai kapasitas yang sah untuk mengajukan gugatan berkenaan dengan tanah sengketa, karena penggugat adalah Orang Asing (Warga Negara Jepang) yang tidak mungkin dapat memiliki tanah di Indonesia;

Untuk Tergugat III :

- Bahwa gugatan penggugat error ini persona yakni penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III terutama menyangkut tanah sengketa ;

Untuk Turut Tergugat II :

- Bahwa gugatan penggugat error ini persona, karena didalam pensertifikatan tanah sengketa adalah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak hadir tanpa alasan yang sah padahal telah dipanggil secara patut, dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, penggugat telah memberikan tanggapannya yang pada pokoknya berpendapat kalau materi eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II tidak berkenaan dengan masalah kompetensi, bahkan sudah menyangkut pokok perkara, karenanya haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka dapatlah dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti substansi eksepsi tersebut, ternyata sudah menyangkut pokok perkara dan sama sekali tidak ada menyinggung masalah kompetensi, sehingga terhadap eksepsi dimaksud akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang....55



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya penggugat mendalilkan kalau dirinya ada membeli tanah sengketa dari Tergugat III melalui Tergugat I dan II, dengan harga Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per are dengan luas 25 are, dan telah mendirikan bangunan diatasnya, dengan nilai Rp. 895.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) namun tanpa sepengetahuan dan persetujuan penggugat tanah sengketa tersebut oleh Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli langsung dengan Tergugat III selaku pemilik tanah dihadapan Turut Tergugat I, sehingga oleh Turut Tergugat II diterbitkan Sertifikat atas nama Tergugat I dengan luas tanah 3000 M2 yang digabungkan dengan tanah yang dibeli sendiri oleh Tergugat I & II tersebut, haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan tersebut, Tergugat I & II telah mengatakan kalau pembelian tanah sengketa tersebut dimaksudkan sebagai hadiah oleh Penggugat kepada mereka, karena Penggugat ingin hidup serta mati dan dikremasi di Bali yang diurus oleh mereka, dan lagi pula Orang Asing adalah tidak mungkin memiliki tanah di Indonesia ;

Menimbang, bahwa Tergugat III didalam jawabannya menyatakan kalau Akta Jual Beli atas tanah sengketa telah sesuai dengan prosedur hukum ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II didalam jawabannya menyatakan kalau gugatan penggugat tidak ada relevansinya bagi Turut Tergugat II karenanya haruslah ditolak atau tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II, maka untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa Bukti P.1 s.d. P.16 , saksi-saksi masing-masing I Nengah Sudana, Fukushima, Sutarna Abdi dan Riki Satria Gunadi

sedangkan....56



sedangkan Tergugat I dan II untuk mendukung dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat - surat berupa Bukti T.I & II – 01 sampai dengan T.I. & II – 11 serta seorang saksi yakni Benny Sopyan, dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan alat bukti surat-surat berupa Bukti T.T.II – 01 sampai dengan T.T.II – 04 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis menelaah dalil-dalil gugatan , jawaban, replik, duplik, alat-alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas, maka dapatlah diangkat fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 462.500.000,- (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran tanah sengketa kepada Tergugat III selaku pemilik tanah melalui Tergugat I ;
- Bahwa benar terhadap tanah sengketa telah dilakukan proses transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dihadapan Turut Tergugat I ;
- Bahwa benar atas tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 6201 / Jimbaran atas nama Tergugat I ;
- Bahwa benar diatas tanah sengketa ada berdiri bangunan dengan fasilitas Lapangan Tennis ;
- Bahwa benar uang pembangunan rumah tersebut adalah dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan seperti terurai diatas, maka yang masih menjadi sengketa dalam perkara aquo, apakah benar perbuatan Tergugat I yang telah melakukan transaksi jual beli tanah sengketa dengan Tergugat III tanpa persetujuan tertulis oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum dengan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum pula ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal tersebut diatas, karena Penggugat bukan Warga Negara Indonesia, (Warga Negara Jepang) maka terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan apakah Penggugat berhak membeli tanah di

Bali.....57



Bali untuk dimilikinya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pokoknya menentukan kalau hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan diatas, adalah tidak beralasan bagi Penggugat mengeluarkan uang sejumlah Rp. 462.500.000,- (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah guna dimilikinya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P.1 telah terbukti kalau Penggugat telah membayarkan uang sejumlah Rp. 462.500.000,- , (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagai pembelian sebidang tanah seluas 25 (dua puluh lima) are dengan harga Rp. 18.500.000 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per are ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T. I & II – 01 tanah sengketa yang semula atas nama pemegang hak I Wayan Kabing (Tergugat III) sejak tanggal 14 Oktober 1999 sudah dibalik nama menjadi atas nama pemegang hak Imron Ismunandar (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 04 Mei 1999 No.222 / 1999 yang diterbitkan I Gusti Ngurah Oka (Turut Tergugat I), Bukti mana identik dengan bukti T.I & II – 01 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata tanah sengketa yang didalam Sertifikat – nya atas nama Imron Ismunandar (Tergugat I) uang pembeliannya berasal dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.& II – 04 , T.I & II – 05, terbukti kalau Penggugat adalah Warga Negara Jepang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I & II - 01 , T I & II - 02, T.T.II – 01 , T.T.II – 02 , T.T.II – 03 dan T.T.II – 04, ternyata proses transaksi jual beli tanah sengketa telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum ;

Menimbang.....58



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.01 , ternyata harga pembelian tanah sengketa seluruhnya berasal dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut Majelis, Jual Beli tanah sengketa merupakan perbuatan pro forma yang tidak dibenarkan menurut hukum dengan dalih apapun ;

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dipertimbangkan apakah transaksi jual beli tanah sengketa batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, dan kemudian kepada Tergugat I atau ahli warisnya ataupun siapa saja pemegang hak milik tanah sengketa untuk mengembalikan, mengalihkan dan menyerahkan sebagian dari tanah sengketa yang luasnya 25 (dua puluh lima) are kepada Penggugat dalam bentuk penguasaan dan status hak pakai menurut peraturan hukum yang berlaku dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus tanah sengketa pada buku pertanahan Kabupaten Badung yang kemudian menerbitkan Hak Pakai atas tanah sengketa atas nama Penggugat sebagaimana yang dituntut Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa walaupun ternyata harga pembelian tanah sengketa sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat III melalui Tergugat I dan tidak dipermasalahkan oleh pemilik tanah, in casu Tergugat III , maka peralihan hak dari Tergugat III kepada Tergugat I yang telah dilakukan secara notariil, bahkan sudah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dengan memperhatikan tuntutan subsidair dari Penggugat, agar Pengadilan memberikan putusan yang seadil-adilnya bila berpendapat lain, maka sudah sepatutnya terhadap tanah sengketa segera dialihkan kepada pihak lain secara sah menurut hukum, dan hasilnya dikembalikan kepada penggugat setelah dipotong biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa ternyata pula diatas tanah sengketa sudah didirikan bangunan dengan fasilitas lapangan tenis, yang dibiayai oleh Penggugat dan sebagian kecil oleh Tergugat I maka terhadap bangunan tersebut haruslah dijadikan ikut tanah

sengketa.....59



sengketa untuk ikut dialihkan kepada pihak lain secara sah menurut hukum dan hasilnya dikembalikan pula kepada Penggugat setelah dipotong (dikurangkan) biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I sehingga dapat mencapai pada tuntutan ganti kerugian materiil yang dituntut oleh Penggugat senilai Rp. 1.357.500.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, tidaklah beralasan lagi bagi Penggugat untuk menuntut agar terhadap tanah sengketa dialihkan dari bangunan / atas nama Tergugat I kepada dirinya dengan status Hak Pakai, karena prosedur dan proses permohonan Hak Pakai dengan cara-cara yang ditentukan secara khusus ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kerugian immateriil yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat I & II senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) adalah tidak beralasan hukum dan karena munculnya permasalahan / perkara aquo, tidak terlepas pula dari kecerobohan penggugat sendiri, karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan pembayaran uang dwangsom senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tersebut di dalam petitum gugatan adalah tidak beralasan, karena tidak menyangkut penyerahan barang, karenanya haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat yang pada pokoknya menuntut supaya Tergugat III dan Turut Tergugat I mematuhi dan melaksanakan putusan ini adalah tidak beralasan hukum pula, karena haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar terhadap tanah sengketa diletakkan sita jaminan, dapatlah dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana oleh karena perbuatan jual beli tanah sengketa merupakan perbuatan pro forma, dan sertifikat tanah sengketa atas nama Tergugat I sedangkan uang pembeliaanya seluruhnya berasal dari Penggugat, maka cukup beralasan adanya kekhawatiran penggugat akan dialihkan

nya.....60



nya tanah sengketa kepada pihak lain, maka terhadap sita jaminan aquo yang telah diletakkan terhadap tanah sengketa oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 November 2007 Nomor : 200/Pdt.G/2007/PN.Dps haruslah dinyatakan sah dan berharga ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat agar dalam perkara aquo dapat dijatuhkan putusan serta merta, adalah tidak cukup alasan karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan atas biaya perkara ini, akan dipertimbangkan secara tersendiri setelah mempertimbangkan gugatan selengkapnyanya dibawah ini ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi penggugat rekonsensi / tergugat I & II dalam kompensi adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa didalam mempertimbangkan gugatan rekonsensi ini segala yang telah dipertimbangkan di dalam pertimbangan dalam kompensi , Majelis ambil alih dan dianggap sebagai bagian dari pertimbangan dalam rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya penggugat rekonsensi mendalilkan kalau benar dirinya ada membeli tanah seluas 500 M2 dengan uangnya sendiri, dan 2500 M2 dengan uang tergugat rekonsensi / penggugat dalam kompensi sebagai hadiah disamping sebuah mobil Honda Verio sehingga penggugat selanjutnya melakukan proses jual beli atas tanah seluas 3000 M2 dihadapan Turut Tergugat I dalam kompensi selaki PPAT dengan pemilik tanah yakni Tergugat III dalam kompensi, yang kemudian dilanjutkan dengan pensertifikatan tanah sengketa tersebut oleh Turut Tergugat II dalam kompensi dan diatas tanah sengketa kemudian didirikan bangunan yang sebagian biayanya dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonsensi. Pada kesempatan berikutnya ternyata Tergugat Rekonsensi / Pengggat dalam Kompensi telah membuat pagar tembok pembatas untuk membatasi tanah seluas 500 M2 dan 2500 M2, dimana Tergugat

Rekonsensi.....61



Rekonpensi telah secara tanpa alas hak yang sah telah menguasai bangunan rumah yang berdiri diatas tanah seluas 2500 M2 yang menyebabkan para penggugat rekonpensi merasa dirugikan, disamping adanya kerugian pembelian pompa submersible dan accesoriesnya senilai Rp. 21.175.000,- (dua puluh satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan kerugian atas pembuatan sumur bor senilai Rp. 48.750.000,- (empat puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga berjumlah Rp. 69.925.000,- (enam puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menolak dengan tegas dalil-dalil penggugat rekonpensi tersebut karena dalil-dalil aquo sifatnya mengada – ada ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi telah ditolak oleh Tergugat Rekonpensi, maka untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa T.I & II – 01 sampai dengan T.I. & II – 11 dan seorang saksi yang bernama BENNY SOPYAN, sedangkan Tergugat Rekonpensi untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa Bukti P-1 sampai dengan P.16 dan empat orang saksi yaitu : I NENGGAH SUDANA, FUKUSHIMA MASAHIKO , SUTARNA ABDI dan RIKI SATRIA GUNADI ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan didalam gugatan dalam konpensi diatas mengenai tanah dan bangunan sengketa, pertimbangan tersebut Majelis ambil alih dan perbuatan jual beli oleh Penggugat I Rekonpensi dengan Tergugat II dalam Konpensi sebagai suatu perbuatan pro forma yang bertentangan dengan hukum, sehingga terhadap tanah dan bangunan tersebut haruslah dialihkan dengan jalan menjual

lelang.....62



lelang kepada pihak lain (pihak ketiga) dan hasil penjualannya dikembalikan kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensasi setelah dikurangkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat dalam Rekonsensi agar Sertifikat Hak Milik No. 6201 / Jimbaran yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah dapatlah dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ternyata proses penerbitan Sertifikat tersebut telah dilakukan sesuai prosedur baku yang didahului oleh proses jual beli secara materiil (Bukti T.I & II – 02) dan semua persyaratan lain telah dipenuhi, maka dalil Penggugat Rekonsensi telah terbukti karenanya tuntutan tersebut haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tuntutan Para Penggugat Rekonsensi berikutnya yang pada pokoknya agar menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi yang telah melakukan penguasaan atas tanah sengketa dan bangunan yang berdiri diatasnya tanpa alas hak dan melawan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan didalam gugatan Konpensasi diatas, dimana seluruh uang pembelian tanah sengketa dan biaya mendirikan bangunan diatasnya ditanggung oleh Tergugat dalam Rekonsensi yang oleh Penggugat I Rekonsensi didalilkan sebagai hadiah untuknya ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta persidangan tidak terdapat satu buktipun yang dapat menunjukkan telah adanya pemberian hadiah, baik itu berupa penghibahan tanah dan bangunan sengketa oleh Tergugat Rekonsensi kepada Para Penggugat Rekonsensi, sehingga dalil Para Penggugat Rekonsensi tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat Rekonsensi sebagai Warga Negara Asing yang tidak dapat memiliki tanah di Indonesia, namun terhadap tanah dan

bangunan.....63



bangunan sengketa yang ditempatinya seluruh biaya berasal dari nya, tidak ada alasan untuk menyatakannya melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak beralasan pula mengeluarkannya, tanpa adanya suatu kompensasi yang seimbang ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap tuntutan agar Tergugat Rekonpensi diperintahkan meninggalkan dan mengosongkan serta menyerahkan penguasaan atas tanah sengketa dan bangunan yang berdiri diatasnya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat Rekonpensi agar kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi dihukum untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp. 69.925.000,- (enam puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) secara tunai dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan kepada Penggugat Rekonpensi, dapatlah dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I & II – 06, T I & II – 07, T I & II – 08, T I & II – 09, T I & II – 10 dan T I & II – 11, menurut Majelis telah terbukti adanya pengeluaran untuk pembelian pompa untuk sumur bor serta accessoriesnya dan biaya pengerjaan sumur bor dengan jumlah total Rp. 69.925.000,- ; (enam puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan diatas, dalil Penggugat Rekonpensi tersebut telah terbukti, karenanya haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian immateriil sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) akibat terganggunya aktivitas, pekerjaan dan ketenangan Penggugat dalam Rekonpensi sehari-hari menurut Majelis tidak beralasan, karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaian Tergugat Rekonpensi memenuhi putusan ini, haruslah ditolak karena tidak menyangkut penyerahan suatu benda ;

Menimbang.....64



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan putusan serta merta, ternyata tidak didukung oleh bukti-bukti yang cukup, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan – pertimbangan diatas, maka tuntutan Penggugat Rekonpensi hanyalah sah dikabulkan sebagian saja, sedangkan untuk selain dan selebihnya haruslah ditolak ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konpensi dikabulkan sebagian dan gugatan dalam Rekonpensi juga dikabulkan sebagian pula, maka biaya perkara ini seluruhnya haruslah dibebankan kepada Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi dan Para Penggugat Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi masing-masing untuk setengahnya (separuhnya) yang jumlahnya akan dipertimbangkan di dalam diktum putusan ini ;

Mengingat, pasal-pasal dari Peraturan hukum yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang dikeluarkan oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan aquo berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat sebesar Rp. 1.357.500.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 November 2007 Nomor : 200/Pdt.G/2007/PN.Dps terhadap tanah dan bangunan sengketa ;

- Memerintahkan.....65



- Memerintahkan agar tanah dan bangunan sengketa segera setelah putusan aquo berkekuatan hukum tetap dijual lelang dan hasil penjualannya dibayarkan untuk ganti kerugian Penggugat sebesar Rp. 1.357.500.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setelah dikurangkan biaya yang dikeluarkan Tergugat I dan II sejumlah Rp. 69.925.000,- (enam puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonsensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 6201 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah ;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat dalam Konpensi untuk membayarkan kerugian materiil sejumlah Rp. 69.925.000,- (enam puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat dalam Konpensi segera setelah penjualan lelang tanah dan bangunan sengketa dilaksanakan dan sisa hasil penjualan lelang tersebut dikembalikan kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi ;
- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat dalam Konpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSİ dan REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi dan Para Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat I dan II dalam Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, masing-masing separuhnya, yang sampai saat ini diperhitungkan berjumlah Rp 1.529.000,- (satu juta lima ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan.....66



Pengadilan Negeri Denpasar pada hari SENIN, tanggal 03 DESEMBER 2007, oleh kami **NYOMAN GEDE WIRYA, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I YASA ABADI, SH, MH** dan **NI MADE SUDANI, SH, MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **RABU tanggal 05 DESEMBER 2007** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **LIEN HERLINAWATI, SH**. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat II serta tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I.

Hakim-Hakim Anggota,

I WAYAN YASA ABADI, SH, MH

NI MADE SUDANI, SH, MH



Hakim Ketua,

NYOMAN GEDE WIRYA, SH

Panitera Pengganti,

LIEN HERLINAWATI, SH

Perincian biaya :

- Biaya Administrasi..... Rp. 50.000,-
- Biaya panggilan Rp. 470.000,-
- Biaya Sita Jaminan..... Rp. 1.000.000,-
- Meterai Rp. 6.000,-
- Redaksi Rp. 3.000,-

J u m l a h **Rp. 1.529.000,-**

(satu juta lima ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)



CATATAN I:

Dicatat disini bahwa pada hari : **KAMIS** tanggal : **13 DESEMBER 2007**,
putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : **200/Pdt.G/2007/PN. Dps. tertanggal 05**
DESEMBER 2007 telah diberitahukan kepada : **I GUSTI NGURAH OKA, S.H.,**
Notaris / PPAT Kabupaten Badung sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Panitera Pengganti,

LIEN HERLINAWATI, SH

CATATAN II:

Dicatat disini bahwa pada hari : **SELASA** tanggal : **18 DESEMBER 2007**,
IMRON ISMUNANDAR (TERGUGAT I) dan KAZUKO YAMANAKA
(TERGUGAT II) telah mengajukan **BANDING** atas putusan Pengadilan Negeri
Denpasar Nomor : **200/Pdt.G/2007/PN. Dps. tertanggal 05 DESEMBER 2007**
sehingga putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

Panitera Pengganti,

LIEN HERLINAWATI, SH