



PUTUSAN

Nomor 229/PDT/2023/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang bersidang secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HADI SETIAWAN, S.E., NIK; 3578050810630002, Tempat/ Tgl Lahir; Bandung, 08-10-1963, Jenis Kelamin; Laki-laki, Agama: Kristen, Status: Kawin, beralamat di. Jl. M.H. Thamrin 66-A, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur (dahulu beralamat di Jalan Panjang Jiwo 2 Nomor 3-C, Surabaya), dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama: NI NYOMAN HERAWATI, S.H. dan IDWAN RACHMAT, S.H., M.H., Para Advokat berkantor pada Kantor Hukum: "HERAWATI & ASSOCIATES (HAS)" di Jalan Tunjung Danu I/1, Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 September 2023 disebut **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

Lawan:

AGUNG GEDE TJANDRA (ALM) semasa hidupnya bertempat tinggal di Jalan Mulawarman N0.16 Banjar/Lingkungan Mekar Sari , Kelurahan Dauh Puri Kaja, Denpasar Barat, Denpasar Bali dan oleh karena yang bersangkutan telah meninggal dunia , maka kedudukan nya digantikan oleh Ahli Warisnya yang berhak yaitu:

1. I GUSTI AGUNG NGURAH PRATAMA, Tempat/Tgl Lahir; Denpasar, 7 April 1966, laki-laki, pekerjaan: PNS, Agama; Hindu, Status: Kawin. beralamat di Perumahan Dalung Permai Blok UU No. 34, Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I MADE AGUS NINAHARI PURNAMA, SH., DERRY FIRMANSYAH, SH., I KADEK AGUS SEMARA PUTRA, SH., dan I KETUT

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS

Disclaimer

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



GEDE RUDIARTA,SH., Para Advokat dan Penasehat Hukum, yang berkantor di “SAPUH JAGAT LAW OFFICE”, beralamat di (Lantai 3 Gedung Grafika) Jl. Gatot Subroto Timur No. 38, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 18/SJ-SK/XI/2022 tertanggal 17 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 November 2022, Reg. No. 3584/Daf/2022, disebut **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;

2. I GUSTI AGUNG MADE PARI UTAMA, Tempat/Tgl Lahir; Denpasar, 21 Januari 1968, laki-laki, pekerjaan: Swasta, Agama; Hindhu, Status: Kawin. beralamat di Jl. Mulawarman, No. 16, Banjar/Lingkungan Mekar Sari, Kelurahan Dauh Puri Kaja, Denpasar Barat, Denpasar, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I MADE AGUS NINAHARI PURNAMA, SH., DERRY FIRMANSYAH, SH., I KADEK AGUS SEMARA PUTRA, SH., dan I KETUT GEDE RUDIARTA,SH., Para Advokat dan Penasehat Hukum, yang berkantor di “SAPUH JAGAT LAW OFFICE”, beralamat di (Lantai 3 Gedung PT. Tohpati Grafika) Jl. Gatot Subroto Timur No. 38, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 18/SJ-SK/XI/2022 tertanggal 17 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 November 2022, Reg. No. 3584/Daf/2022, disebut **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

3. I GUSTI AYU SAMIASIH DEWANTI, Tempat/Tgl Lahir; Denpasar, 02 November 1944, Perempuan, Pekerjaan: Pensiunan, Agama; Hindu, Status: Janda. beralamat di Jl. Mulawarman, No. 16, Banjar/Lingkungan Mekar Sari, Kelurahan Dauh Puri Kaja, Denpasar Barat, Denpasar, Bali. Disebut **TERBANDING III semula TERGUGAT III** ;

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



4. **LEONARDO HARTONO**, warga negara Indonesia, beralamat di Jl.Satelite Indah 9/GN-16, RT/RW: 008/003, Kelurahan Tunjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama DR. NURYANTO A.DAIM, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum berkantor pada Kantor Hukum “DR. NURYANTO A.DAIM, SH., MH. 7 Partners” yang beralamat di Jl. Griya Kebraon Selatan X, blok FA Nomor 2A, Karangpilang, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023 disebut **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV**;

5. **PT. INDOBERKA INVESTAMA**, beralamat di Jl. Margomulyo Permai No.C10, Kel. Greges, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama DR. NURYANTO A.DAIM, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum berkantor pada Kantor Hukum “DR. NURYANTO A.DAIM, SH., MH. 7 Partners” yang beralamat di Jl. Griya Kebraon Selatan X, blok FA Nomor 2A, Karangpilang, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 November 2022, Reg. No. 3574/Daf/2022 disebut **TERBANDING V semula TERGUGAT V**;

Dan

1. **NOTARIS/PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn.**, yang beralamat di Jalan Diponegoro Pertokoan Kertawijaya, Blok D No. 18, Denpasar, disebut **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I**;

2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, yang beralamat di Jl.Pudak No.7, Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali 80233, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I NYOMAN DARMO, Jabatan Pengadministrasian Pertanahan Pelaksana Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Pengendalian dan Penanganan Sengketa berdasarkan Surat Kuasa, Nomor: 4860/SKu-51.71.MP.02.0/XI/2022, tanggal 8 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 November 2022, Reg. No.3465/Daf/2022, disebut **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**;

3. **RIZAL AKBAR MAYA POETRA, S.H., M.H.**, Tempat/Tgl Lahir; Banjar Negara, 27 Nopember 1960, laki-laki, pekerjaan: Pengacara, Agama; Islam, Status: Kawin, beralamat di Jln. Tukad Badung Gg. IIA No. 9A, Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. disebut **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 229/PDT/2023/PT DPS tanggal 17 Oktober 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 229/PDT/2023/PT DPS tanggal 17 Oktober 2023 tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 6 September 2023 dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 6 September 2023 yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



MENGADILI:

DALAM KONPENSI;

Dalam eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensasi untuk sebagian;
2. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat Konpensasi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat konpensasi adalah pemegang penguasaan hak atas tanah yang sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO;
 - Sertifikat t Hak Guna Bangunan No. 00342 Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA;
3. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m² (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m² (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;

Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS

Disclaimer

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



4. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan Akta Kuasa no, 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No: 1B);

5. Menyatakan perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melanggar hukum;

6. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum:

- Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
- Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I,

7. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp5.615.000,00 (lima juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar diucapkan dalam sidang secara elektronik pada tanggal 6 September 2023 melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Denpasar telah dikirim pula secara elektronik pada hari itu juga kepada para pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 11 September 2023 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor 117/Akta.Pdt.Banding/2023/PNDps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Para Terbanding semula Tergugat I,II,III, IV dan V , Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I,II dan III masing-masing tanggal 13 September 2023;

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 September 2023 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding tanggal 19 September 2023, kepada para Turut Terbanding pada tanggal 26 September 2023;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I mengajukan Kontra memori banding secara elektronik tertanggal 3 Oktober 2023, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, kepada Para Terbanding dan kepada Turut Terbanding II dan III masing-masing tanggal 4 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, Para Terbanding, Para Turut Terbanding diberitahukan secara elektronik untuk memeriksa berkas perkara banding tersebut masing-masing pada tanggal 4 Oktober 2023;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan perkara Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps pada tanggal 6 September 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I, II, IV dan Tergugat V Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Turut Tergugat I secara elektronik dan selanjutnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 11 September 2023 secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Denpasar, dengan demikian berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 15 September 2023 yang memohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar menerima

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat mohon membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 6 September 2023 yang dimohonkan banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding beserta Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN.Dps tanggal 6 September 2023.

DAN MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa :
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No.01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
 - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No.01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006.
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan akta Kuasa No. 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B) adalah sah menurut hukum dan mengikat bagi Penggugat dan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III).
4. Menyatakan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan : - Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



- Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5916 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5917 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Sertipikat 05916 atas nama Tergugat IV;
- Sertipikat SHGB No. 00342 atas nama Tergugat V;

tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No.01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA) tersebut kepada Penggugat serta melakukan balik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat.

7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No.01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;

Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS

Disclaimer

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



- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA) Menjadi atas nama Penggugat.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian Materiil sebesar Rp. 85.000.000.000,- (Delapan puluh lima miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT secara lunas, kontan dan seketika selambat- lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvorbaar bijvoorradd) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat secara lunas, kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvorbaar bijvoorradd) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa/ dwangsom sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak diputusnya perkara ini oleh Pengadilan Negeri Denpasar sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat melaksanakan isi putusan perkara ini secara tuntas.



11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini.

Atau apabila yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memutus sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps. Tanggal 6 September 2023;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1107/Pdt.G/2022/PN.Dps. Tanggal 6 September 2023, Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori dari Terbanding II semula Tergugat I, Kontra memori banding dari Terbanding V semula Tergugat V, Majelis Hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Denpasar sependapat dengan pertimbangan hukum maupun amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar

Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



dalam bagian eksepsi. Satu dan lain hal karena pertimbangan dan amar putusan dalam eksepsi dinilai sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan majelis tingkat banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding untuk bagian eksepsi.

Bahwa namun demikian mengenai pokok perkara baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi, majelis tingkat banding merasa perlu terlebih dulu menyusun secara runtut dan lengkap akan fakta-fakta dalam perkara ini. Agar selain memudahkan memahami perkara ini secara utuh juga dapat dengan tepat dipergunakan untuk menentukan hukumnya sekaligus sebagai dasar menilai apakah pendapat Pengadilan Negeri Denpasar melalui pertimbangan hukum dan putusannya telah tepat dan benar sehingga perlu dikuatkan, ataukah justru sebaliknya atau bahkan beralasan untuk dibatalkan karena putusannya telah keliru dalam menyimpulkan fakta maupun menentukan hukumnya.

Menimbang bahwa berdasarkan jawab-jinawab, hal-hal yang tidak dibantah dan diperdebatkan oleh pihak yang satu terhadap pihak lain, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, ditinjau dari persesuaian dan kesamaannya antara yang satu dengan lainnya Majelis tingkat banding memperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa yang disengketakan kedua belah pihak adalah 2(dua) bidang tanah yang terletak di Padangsambian Kaja Denpasar barat, yaitu tanah dengan SHM 1071/Padangsambian Kaja luas 5650 M2 semula atas nama I Gusti Made Degeng yang kemudian beralih menjadi a/n Made Sugiarta melalui jual beli tanggal 11 Juli 1985 No. 275/DPB/1985 yang dibuat oleh Gde Kertayasa, SH Notaris di Denpasar, dan tanah SHM Nomor 171/Padangsambian luas 3200 M2 a/n I Made Muliarta yang diterbitkan tanggal 16 Pebruari 1971.
2. Bahwa Agung Gede Tjandra (alm) nama lengkapnya Anak Agung Gede Tjandra semasa hidupnya sebelum tahun 1998 membeli 2 (dua) bidang tanah SHM Nomor 171 a/n I Made Muliarta dengan luas 3.375 M2 dan SHM Nomor 1071 a/n Made Sugiarta seluas 5.825 M2 tersebut diatas.
3. Bahwa kemudian dilakukan proses balik nama agar berubah nama menjadi tercatat a/n Agung Gede Tjandra melalui PPAT Camat

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Denpasar Barat, namun Akta Jual Beli dan dokumen lainnya musnah terbakar pada kerusuhan tahun 1998. Karena itu Agung Gede Tjandra minta surat keterangan kepala Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat No.01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 yang menyatakan bahwa Agung Gede Tjandra telah membeli kedua tanah tersebut dan Surat Keterangan serupa tertanggal 15 Agustus 2005 No. 208/Pds/VIII/2005 yang menerangkan bahwa dokumen dan Akta Jual Beli terbakar musnah di Kantor Camat Denpasar Barat. Juga mengurus SPPT atas kedua tanah tersebut No. 51.71.030.01.1006-0039.0 dan SPPT No. 51.71.030.011.006-0040.0 keduanya a/n Anak Agung Gede Tjandra

4. Bahwa dengan dua surat keterangan Kepala Desa Padangsambian Kaja dan dua SPPT atas kedua tanah a/n Anak Agung Gede Tjandra tersebut, kemudian pada tahun 2004 kedua tanah dijual oleh Agung Gede Tjandra kepada Penggugat Hadi Setiawan dengan harga Rp.943.000.000 (sembilan ratus empat puluh tiga juta rupiah) dan telah dibayar lunas, dan untuk itu dinyatakan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A (PPJB No. 1 A) tanggal 15 Mei 2004 dan Akta Kuasa No. 1 B (Kuasa No. 1 B) tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya,SH dengan dihadiri Kepala Desa Padangsambian Kaja sebagai saksi untuk pembuatan kedua akta tersebut. Dimana dalam perikatan jual beli dan kuasa tersebut dihadiri dan disetujui I Gusti Ayu Samiasih Dewanti isteri dari Agung Gede Tjandra.
5. Bahwa dalam akta PPJB No. 1A dan Akta Kuasa No. 1 B tersebut Agung Gede Tjandra selaku penjual menjamin dan bertanggung jawab hingga dibuat dan didapat Akta Jual Beli guna proses peralihan hak dan terdaftar ke atas nama atau yang dikehendeki Pembeli Hadi Setiawan. Bahkan kewajiban mana dinyatakan menurun kepada para ahli warisnya sekiranya dirinya meninggal terlebih dulu sebelum proses selesai dilakukan.
6. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli dan berkas dokumen-dokumen pembelian tanah Agung Gede Tjandra yang berkaitan dengan kedua tanah SHM Nomor 171 a/n I Made Muliarta dengan luas 3.375 M2 dan
Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



SHM Nomor 1071 a/n Made Sugiarta seluas 5.825 M2 di Kantor Camat PPAT Denpasar Barat musnah terbakar pada kerusuhan 1998, maka Agung Gede Tjandra berdasarkan surat keterangan kepala Desa Padangsambian Kaja Kecamatan Denpasar Barat No.01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 bahwa Agung Gede Tjandra telah membeli kedua tanah tersebut dan SK serupa tertanggal 15 Agustus 2005 NO. 208/Pds/VIII/2005 yang menerangkan bahwa dokumen dan Akta Jual Beli terbakar musnah di Kantor Camat Denpasar Barat, kemudian mengajukan permohonan melalui Pengadilan Negeri Denpasar agar diberikan ijin untuk melakukan pengurusan ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar agar dapat diterbitkan SHM Pengganti dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor 144/Pdt.P/2005/ PN.Dps tanggal 26 September 2005 permohonan untuk mengurus SHM Pengganti tersebut dikabulkan.

7. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor 144/Pdt.P/2005/ PN.Dps kemudian Agung Gede Tjandra mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik (SHM) Pengganti atas dua bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan setelah diproses sesuai prosedur dan dilakukan pengukuran ulang dengan Agung Gede Tjandra sendiri ikut sebagai penunjuk batas, kemudian pada tanggal 21 April 2006 diterbitkan SHM Pengganti SHM Nomor 171 a/n I Made Muliarta dengan luas 3.375 M2 menjadi SHM Nomor 5917 a/n I Made Muliarta luas 3.200 m2 dan SHM Nomor 1071 a/n Made Sugiarta seluas 5.825 M2 menjadi SHM No. 5916 a/n Made Muliarta seluas 5.150 M2.
8. Bahwa karena yang memohon SHM Pengganti Agung Gede Tjandra sewaktu dilakukan pengukuran ulang ikut menunjuk batas-batasnya dan menurut Kantor Pertanahan Kota Denpasar diambil sendiri di kantor Pertanahan oleh Agung Gede Tjandra sendiri, kemudian kedua SHM Pengganti tersebut dikuasai Hadi Setiawan yang membeli dari Agung Gede Tjandra, meskipun Agung Gede Tjandra berdalih tidak mengambil SHM Pengganti tersebut di kantor Pertanahan.
9. Bahwa usaha dari Agung Gede Tjandra untuk mengajukan dan mendaftarkan kedua tanah ke a/n dirinya dengan memohon sertipikat Pengganti dengan alasan hilang, membuat Pemerintah Kabupaten

Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Badung melakukan pencegahan dengan bersurat ke kantor Pertanahan Kota Denpasar dengan suratnya berturut-turut tanggal 17 September 2006 No.593/5423/T.Pem, tanggal 6 Nov 2006 No.593/6993/T.Pem, surat tanggal 17 Nov 2007 No.593/5423/T.Pem dan surat tanggal 8 Januari 2008 No.593/67/T.Pem, 28 November 2012 No. 3989/13-51.71.600/XI/2012, tanggal 9 Juni 2015 No.593/2329/Ad.Pem, dan surat tanggal 9 November 2016 No.593.7/4825/Ad.Pem.Um, tentang pencegahan pengalihan hak atas kedua tanah dimaksud dengan alasan karena merupakan asset Pemerintah Kabupaten Badung.

10. Bahwa Made Sugiarta dengan surat kuasa tertanggal 9 Maret 2015 memberi kuasa kepada Turut Tergugat II Rizal Akbar Maya Poetra, SH, Advokad pernah mengajukan permohonan sertifikat pengganti ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar atas tanah dengan SHM No.5916/Padangsambian dengan alasan hilang. Kemudian permohonan penggantian sertifikat pengganti tersebut dicabut tanggal 19 Mei 2016.
11. Bahwa Turut Tergugat II Rizal Akbar Maya Poetra, SH Advokad selaku Kuasa yang membuat laporan ke kepolisian setempat mengenai hilangnya SHM No. 5917 dan SHM No. 5916 Padangsambian Kaja, sebagaimana Surat Tanda Lapor Nomor : LP-C/4221/VII/2016/PKT tanggal 17 Juli 2016. Dimana untuk menguatkan laporan hilang tersebut Anak Agung Gede Tjandra membuat surat pernyataan dibawah sumpah.
12. Bahwa tanggal 8 April 2016 Anak Agung Gede Tjandra memberi kuasa kepada Turut Tergugat II Rizal Akbar Maya Putra, Advokad untuk mengurus penyelesaian permohonan SHM pengganti karena hilang atas SHM No. 5917 dan 5916 dan telah diajukan ke kantor pertanahan kota Denpasar, akan tetapi ada keberatan dan pencegahan dari Bupati Badung Bali.
13. Bahwa tanggal 23 April 2018 Anak Agung Gede Tjandra memberi kuasa lagi kepada Turut Tergugat II Rizal Akbar Maya Putra, Advokad untuk mengurus penyelesaian permohonan sertifikat pengganti dengan alasan hilang atas SHM No. 5917 dan SHM No. 5916 dan mengurus proses peralihan hak atas dua tanah tersebut ke atas nama Anak Agung Gede Tjandra.

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



14. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Denpasar pernah berinisiatif melakukan mediasi antara pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga tanggal 29 Agustus 2016 terjadi mediasi dengan dihadiri juga Anak Agung Gede Tjandra, akan tetapi tidak ada titik temu karena pemerintah kabupaten Badung tetap menganggap sebagai asset Pemerintah kabupaten Badung. Meskipun sewaktu diminta mengajukan dasar dan bukti bahwa termasuk aset Pemerintah Kabupaten Badung tidak dipenuhi juga.
15. Bahwa atas pengajuan permintaan Sertipikat Pengganti tersebut Pemerintah Kabupaten Badung selalu mengajukan pencegahan dan keberatan, sehingga Kantor Pertanahan Kota Denpasar akhirnya mengirim surat kepada Kuasa Anak Agung Gede Tjandra Nomor : 457/7-51.71/II/2017 tanggal 27 Pebruari 2017 perihal Permohonan Pendaftaran Penggantian Sertipikat karena hilang, SHM Nomor 5917/Padangsambian Kaja dan SHM Nomor 5916/Padangsambian Kaja, yang isinya pada pokoknya menolak permohonan SHM Pengganti dimaksud.
16. Bahwa atas surat penolakan penggantian sertipikat dengan alasan hilang ini kemudian Anak Agung Gede Tjandra mengajukan gugatan tanggal 24 Mei 2017 ke PTUN Denpasar yang pada pokoknya gugatannya dikabulkan, dengan amar putusan yang intinya agar Kantor Pertanahan memproses permohonan serta menerbitkan sertipikat yang hilang menjadi atas nama Anak Agung Gede Tjandra seperti Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.144/Pdt.P/2005/PN.Dps, dimana amar putusan ini dikuatkan pada tingkat banding maupun pada tingkat kasasi.
17. Bahwa Berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut kemudian SHM No.5916/Padangsambian Kaja yang telah diterbitkan pada tanggal 21 April 2006 sebagai Pengganti dari SHM No.1071, menjadi diterbitkan penggantinya lagi tanggal 8 Januari 2019 yang dinyatakan hilang dan pada tanggal 25 April 2019 terjadi peralihan hak terdaftar menjadi a/n Anak Agung Gede Tjandra. Begitu juga SHM No.5917/Padangsambian Kaja a/n I Made Muliarta yang diterbitkan pada tanggal 21 April 2006 sebagai sertipikat pengganti dari SHM No. 171 a/n I Made Muliarta, menjadi diterbitkan penggantinya lagi tanggal 8 Januari 2019 dan pada tanggal 25 April 2019 terjadi peralihan hak terdaftar menjadi a/n Anak

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Agung Gede Tjandra. Pada hal SHM No.5916 Pengganti dari SHM No.1071 dan SHM No.5917 pengganti dari SHM No. 171 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang dilaporkan hilang oleh Anak Agung Gede Tjandra tersebut, sejak dikuasai Pembanding Hadi Setiawan semula Penggugat tahun 2006 sampai dengan saat ini masih dipegang dan dikuasai oleh Hadi Setiawan.

18. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2019 Anak Agung Gede Tjandra menjual bidang tanah SHM No.5916 kepada Tergugat IV Leonardo Hartono berdasarkan AJB No.81/2019 dan selanjutnya telah terjadi peralihan hak dan terdaftar a/n Tergugat IV.
19. Bahwa Anak Agung Gede Tjandra telah memproses penurunan hak atas bidang tanah SHM No.5917 menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana SHGB No.00342 dan kemudian menjual kepada Tergugat V PT. Indoberka Investama berdasarkan AJB No.86/2019 dan telah terjadi peralihan hak dan terdaftar a/n Tergugat V PT. Indoberka Investama.
20. Bahwa Tergugat IV Leonardo Hartono, Anak Agung Gede Tjandra dan saksi I Wayan Regep dulu bekerja di Bank Antar Daerah, dengan Anak Agung Gede Tjandra selaku anak buah dari Tergugat IV Leonardo Hartono dan Saksi I Wayan Regep adalah sopir dari Tergugat IV Leonardo Hartono.
21. Bahwa antara Tergugat IV dengan Tergugat V ada kaitannya, karena Tergugat IV yang meminta rekanan untuk membangun bangunan Tergugat V dan menguruskan IMB serta membayar PBB nya.

DALAM KONVENSI.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana terurai diatas maka Majelis tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan pengadilan Negeri Denpasar pada bagian pokok perkara, dengan dasar dan alasan-alasan sebagaimana uraian pertimbangan berikut dibawah ini.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat membeli dua bidang tanah dari Agung Gede Tjandra atau nama lengkapnya Anak Agung

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Gede Tjandra alm. Dengan SHM Nomor 1071/ Padangsambian Kaja a/n Made Sugiarta seluas 5.825 M2 dan SHM Nomor 171 a/n I Made Muliarta dengan luas 3.375 M2. Perjanjian mana dinyatakan dalam Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1A (PPJB No. 1A) dan Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual No. 1B (Kuasa No.1B) keduanya bertanggal 15 Mei 2004, dimana Kepala Desa Padangsambian Kaja hadir menyaksikan pada proses pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena Akta PPJB No. 1A dan Akta Kuasa No.1B keduanya bertanggal 15 Mei 2004 telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, maka kedua akta tersebut harus dinyatakan sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak.

Bahwa karena AJB dari jual beli dua bidang tanah dan dokumen-dokumen proses peralihan hak agar terdaftar a/n Agung Gede Tjandra dari pemilik lama a/n Made Sugiarta dan dari a/n Made Muliarta musnah terbakar waktu kerusuhan tahun 1998, maka Agung Gede Tjandra mengajukan permohonan sertipikat pengganti ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar sehingga terbit sertipikat Pengganti SHM No.5916/ Padangsambian Kaja dan SHM No.5917/ Padangsambian Kaja pada tanggal 21 April 2006 dan selanjutnya dua sertipikat pengganti tersebut berada ditangan Pembanding semula Penggugat. Sehingga Pembanding dalam pengikatan jual beli untuk dua bidang tanah dimaksud dari Agung Gede Tjandra, harganya telah dibayar lunas dengan dibuat Akta PPJB No. 1A, Akta Kuasa No. 1 B dan menguasai dua sertipikat pengganti tersebut. Sehingga sekalipun baru perikatan jual beli karena juga diberi kuasa untuk menjual, maka secara substantif dan materiil pada hakekatnya sudah sebagai pembeli yang mestinya terjamin dan terlindungi dari aspek hukumnya, karena tinggal prosedur administrasinya yaitu proses peralihan hak dan pendaftaran ke atas namanya dan untuk yang terakhir ini diperjanjikan dalam Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual menjadi tanggung jawab dari Agung Gede Tjandra bahkan sampai kepada para ahli warisnya sekiranya dia meninggal sehingga kewajiban itu belum dipenuhinya.

Bahwa akan tetapi secara diam-diam Agung Gede Tjandra melalui kuasanya kemudian membuat laporan polisi bahwa kedua SHM tersebut hilang dengan membuat Surat Pernyataan dibawah sumpah dan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar agar dapat diterbitkan

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



setipikat penggantinya. Pada hal faktanya kedua sertipikat yang dilaporkan hilang tersebut berada ditangan Pembanding semula Penggugat yang telah membeli kedua bidang tanah tersebut dari dirinya.

Bahwa usaha untuk mendapatkan sertipikat pengganti yang dilaporkan hilang tersebut selalu mendapat keberatan dari Pemerintah Kabupaten Badung, sehingga Kantor Pertanahan Kota Denpasar dengan suratnya Nomor : 457/7-51.71/II/2017 tanggal 27 Pebruari 2017 perihal Permohonan Pendaftaran Penggantian Sertipikat karena hilang, SHM Nomor 5917/ Padangsambian Kaja dan SHM Nomor 5916/Padangsambian Kaja, menyatakan pada pokoknya menolak permohonan SHM Pengganti dimaksud. Sehingga dengan dasar penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. No.144/Pdt.P/2005/PN.Dps tanggal 26 September 2005, Surat penolakan Kantor Pertanahan tersebut digugat di PTUN Denpasar agar dibatalkan sehingga dapat diterbitkan sertipikat pengganti dan gugatannya tersebut dikabulkan dengan dikuatkan sampai tingkat kasasi yang pada amar putusannya memuat frase : agar Kantor Pertanahan Kota Denpasar memproses permohonan serta menerbitkan sertipikat yang hilang menjadi atas nama Anak Agung Gede Tjandra seperti Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No.144/Pdt.P/2005/ PN.Dps.

Bahwa setelah Pembanding semula Penggugat Hadi Setiawan mengetahui bahwa Anak Agung Gede Tjandra diduga menggunakan keterangan palsu atau menggunakan surat laporan kehilangan sertipikat yang tidak benar-karena sertipikat dimaksud ada ditangan dan dikuasai Pembanding semula Penggugat. Juga surat pernyataan Anak Agung Gede Tjandra dibawah sumpah yang diduga palsu digunakan untuk mengajukan permohonan penggantian sertipikat dan juga dalam berperkara di PTUN yang dianggap memenuhi dan melanggar pasal 266 ayat (1) dan ayat (2) dan pasal 242 ayat (1) KUHP jo. Pasal 59 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Pembanding semula Penggugat melaporkan ke kepolisian sebagaimana laporan polisi Nomor: LP/181/IV/2020/BALI/SKPT tanggal 2 April 2020 yang ditindak lanjuti dengan penyelidikan dan penyitaan-penyitaan surat dan sertipikat serta dilakukan pemblokiran pada buku tanah di pertanahan kota Denpasar. Akan tetapi kemudian penyidikan dihentikan karena Anak Agung Gede Tjandra meninggal dunia.

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Menimbang, bahwa berdasarkan putusan PTUN Denpasar Nomor 12/G/2017/ PTUN.Dps tanggal 26 Oktober 2017 jo. Nomor jo12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Pebruari 2018 jo. Nomor 429 K /TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018 dan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/ 2005/PN.Dps tanggal 26 September 2005, kemudian :

1. SHM No.5916/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta yang diterbitkan pada tanggal 21 April 2006 sebagai Pengganti dari SHM No.1071, menjadi diterbitkan penggantinya lagi tanggal 8 Januari 2019 yang dinyatakan hilang dan pada tanggal 25 April 2019 terjadi peralihan hak terdaftar menjadi a/n Anak Agung Gede Tjandra.
2. Begitu juga SHM No.5917/ Padangsambian Kaja a/n I Made Muliarta yang diterbitkan pada tanggal 21 April 2006 sebagai sertipikat pengganti dari SHM No. 171 a/n I Made Muliarta, menjadi diterbitkan penggantinya lagi tanggal 8 Januari 2019 dan pada tanggal 25 April 2019 terjadi peralihan hak terdaftar menjadi a/n Anak Agung Gede Tjandra. Pada hal kedua sertipikat yaitu SHM No.5916 Pengganti dari SHM No.1071 dan SHM No.5917 pengganti dari SHM No. 171 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang dilaporkan hilang oleh Anak Agung Gede Tjandra tersebut sejak tahun 2006 sampai saat ini masih dipegang dan dikuasai oleh Hadi Setiawan Pembeli dua bidang tanah tersebut.

Menimbang, bahwa sekiranya kedua sertipikat SHM No.5916/Padangsambian Kaja dan SHM No. 5917/Padangsambian Kaja setelah beralih hak dengan terdaftar a/n Anak Agung Gede Tjandra tersebut dipergunakan untuk memenuhi kewajibannya kepada Pembeli tanah Hadi Setiawan dengan memproses peralihan hak dengan AJB PPAT agar terjadi peralihan hak dan terdaftar ke a/n Hadi Setiawan selaku Pembeli sebagaimana kewajibannya yang tertuang dalam Akta PPJB No. 1A dan Akta Kuasa No. 1B, bisa jadi dapat dijadikan dasar penilaian bahwa Anak Agung Gede Tjandra sebagai penjual tanah yang bertanggung jawab.,

Bahwa akan tetapi ternyata tidak demikian halnya, karena tanah dengan SHM No.5917 diturunkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



sebagaimana sertifikat HGB No.00342 dan kemudian dijualnya kepada Tergugat V PT. Indoberka Investama berdasarkan AJB No.86/2019 dan telah terjadi peralihan hak menjadi terdaftar a/n Tergugat V PT. Indoberka Investama. Sedangkan tanah dengan SHM No.5916/Padangsambian Kaja dijualnya kepada Tergugat IV Leonardo Hartono dengan AJB No.81/2019 dan selanjutnya telah terjadi peralihan hak terdaftar a/n Tergugat IV tersebut.

Menimbang, bahwa telah ternyata fakta bahwa Anak Agung Gede Tjandra dulu adalah anak buah dari Tergugat IV Leonardo Hartono sewaktu sama-sama bekerja di Bank Antar Daerah. Sehingga tidak memungkinkan lagi bagi Tergugat IV Leonardo Hartono untuk dapat dinilai tidak mengetahui bahwa atas tanah-tanah obyek sengketa SHM No.5916/Padangsambian Kaja dan SHM No.5917 yang diturunkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana sertifikat HGB No.00342 yang dibelinya, dahulu telah dijual Anak Agung Gede Tjandra kepada Pembanding Semula Penggugat. Justru tidak dapat dianggap keliru bagi siapapun mana kala mereka menilai bahwa diantara Anak Agung Gede Tjandra dengan Tergugat IV Leonardo Hartono ada bekerja sama berkaitan dengan tanah-tanah obyek sengketa tersebut sehingga menjadi beralih haknya dan terdaftar a/n Tergugat IV Leonardo Hartono untuk SHM No.5916 dan terdaftar a/n Tergugat V untuk SHM No.5917 yang kemudian menjadi sertifikat HGB No.00342. Dengan demikian Tergugat IV Leonardo Hartono dan tergugat V dapat dinilai sebagai Pembeli yang beretika tidak baik yang tidak berhak mendapat perlindungan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka serangkaian fakta dan perbuatan yang dilakukan oleh Anak Agung Gede Tjandra merekayasa dengan laporan di kepolisian bahwa sertifikat obyek sengketa hilang agar diterbitkan sertifikat penggantinya, pada hal sertifikat-sertifikat dimaksud ada dan disimpan Pembanding semula Penggugat, atau setidaknya mengetahuinya bahwa sertifikat-sertifikat tersebut masih ada beserta keberadaannya, maka dengan membuat surat pernyataan dibawah sumpah untuk mendukungnya, sampai dengan beralih haknya terdaftar a/n Tergugat IV Leonardo Hartono dan beralih terdaftar a/n Tergugat V dengan cara yang dapat dicela dan etika tidak baik, adalah nyata-nyata merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain yang dalam hal ini Pembanding semula Penggugat vide pasal 1365 KUHPdata.

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Menimbang, bahwa terbitnya sertifikat pengganti SHM No. 5916 dan SHM No. 5917 tanggal 8 Januari 2019 dan pada tanggal 25 April 2019 terjadi peralihan hak terdaftar menjadi a/n Anak Agung Gede Tjandra, kemudian SHM No.5917 diturunkan menjadi SHGB No. 00342 untuk dapat dibeli dan beralih ke a/n Tergugat V PT. Indoberka Investama dan dengan AJB No.86/2019 SHM No. 00342 menjadi terdaftar a/n Tergugat V PT. Indoberka Investama, Sedangkan tanah dengan SHM No.5916/Padangsambian Kaja dijual kepada Tergugat IV Leonardo Hartono dengan AJB No.81/2019 dan selanjutnya telah terjadi peralihan hak terdaftar a/n Tergugat IV tersebut, karena dilakukan dengan cara tercela dan melawan hukum, maka haruslah diberi akibat hukum untuk menghindari menimbulkan kerugian bagi pihak lain utamanya Pemandang semula Penggugat.

Bahwa oleh karena itu jual beli tanah dengan AJB No.86/2019 untuk bidang tanah SHGB No.00342 maupun AJB No.81/2019 untuk tanah SHM No.5916/Padangsambian Kaja karena didahului oleh proses yang dapat dicela dan bersifat melawan hukum yang merugikan pihak lain, maka AJB No.86/2019 dan AJB No.81/2019 haruslah dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa demikianpun SHM pengganti No.5916/Padangsambian Kaja dan SHM Pengganti No.5917/Padangsambian Kaja yang diterbitkan tanggal 8 Januari 2019 dan SHM dengan peralihan hak ke a/n Anak Agung Gede Tjandra tanggal 25 April 2019 yang kemudian SHM No.5917 diturunkan statusnya menjadi SHGB No. 00342 untuk dapat dibeli dan beralih ke Tergugat V PT. Indoberka Investama, beserta peralihan haknya sehingga terdaftar untuk SHM No.5916/Padangsambian Kaja a/n Tergugat IV Leonardo Hartono maupun peralihan hak untuk SHGB No. 00342 menjadi terdaftar a/n Tergugat V PT. Indoberka Investama, haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Bahwa dengan demikian meskipun SHM pengganti No.5916/Padangsambian Kaja dan SHM Pengganti No.5917/Padangsambian Kaja yang diterbitkan tanggal 8 Januari 2019 didasarkan atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Putusan Tata Usaha Negara jaminan penuhnya adalah pada mengenai keabsahan proses-prosedurnya, bukan menentukan kepemilikan mengenai tanah yang disengketakan, maka harus ditentukan siapakah yang dinilai paling berhak atas tanah obyek sengketa.

Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Bahwa oleh karena perikatan jual beli obyek sengketa sebagaimana Akta PPJB No. 1A dan Akta Kuasa No.1B keduanya bertanggal 15 Mei 2004 telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, maka kedua akta tersebut harus dinyatakan sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak. Sehingga karenanya Pembanding Semula Penggugat secara hukum adalah pihak yang mesti ditentukan sebagai yang paling berhak sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan Penggugat Konvensi pada amar nomor 2 s/d 7 patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian materiil maupun kerugian immateriil oleh karena tidak diuraikan dan dijelaskan secara rinci atas dasar apa sehingga diperoleh besaran angka seperti itu, maka tuntutan kerugian mana dinilai tidak terbukti dan karenanya mesti ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan tuntutan dari Penggugat yang dapat dikabulkan diatas, maka gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian. Dengan demikian alasan-alasan banding dari Pembanding pada pokoknya dapat dibenarkan dan dinilai beralasan hukum, sehingga permintaan banding dari Pembanding dapat dikabulkan.

DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan dalam gugatan Konvensi pada hakekatnya adalah kontra dan antithesa dari tuntutan dalam gugatan rekonvensi, maka dengan telah dikabulkannya tuntutan-tuntutan pokok dari gugatan konvensi dengan sendirinya gugatan dalam rekonvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam konvensi pada pokoknya dikabulkan sedangkan sebaliknya gugatan dalam rekonvensi pada prinsipnya ditolak, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi adalah pihak yang kalah. Sehingga kepada mereka dihukum untuk membayar biaya

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



perkara dalam dua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditentukan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan maupun tuntutan dalam gugatan yang dikabulkan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN.Dps tanggal 6 September 2023 tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan dan majelis tingkat banding akan mengadili sendiri dengan putusan sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan pengadilan tingkat banding dibagian akhir putusan ini.

Mengingat R.Bg Stb Nomor 1947/227, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum , Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik dan Peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I :

1. Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN.Dps tanggal 6 September 2023 yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1A tanggal 15 Mei 2004 dan Akta Kuasa No. 1B tanggal 15 Mei 2004 keduanya dibuat dihadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, SH adalah sah menurut hukum dan

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



mengikat bagi Penggugat Konvensi dan Anak Agung Gede Tjandra alm yang digantikan para ahli warisnya Tergugat I: I Gusti Agung Ngurah Pratama, Tergugat II: I Gusti Agung Made Pari Utama dan Tergugat III: I Gusti Ayu Samiasih Dewanti;

3. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat yang berhak sebagai pemilik atas obyek sengketa berupa :

- Sebidang tanah dengan sertipikat hak milik No. 5916/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17 April 2006.
- Sebidang tanah dengan sertipikat hak milik No.5917/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17 April 2006;

4. Menyatakan Anak Agung Gede Tjandra (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum.

5. Menyatakan :

- Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober yang dibuat dihadapan/oleh Turut Tergugat I dan Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober yang dibuat dihadapan/oleh Turut Tergugat I cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum.
- Sertipikat Hak Milik Pengganti No.5916/Padangsambian Kaja atas nama Anak Agung Gede Tjandra yang terbit tanggal 8 Januari 2019 dan sertipikat hak milik pengganti No.5917/Padangsambian Kaja atas nama Anak Agung Gede Tjandra yang terbit tanggal 8 Januari 2019, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Sertipikat hak milik No.05916 atas nama Tergugat IV Leonardo Hartono dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00342 atas nama Tergugat V PT. PT. Indoberka Investama, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan peralihan hak akan tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 5916/Padangsambian Kaja atas nama Made

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17 April 2006 sehingga terdaftar menjadi atas nama Penggugat dan terhadap tanah dengan sertipikat hak milik No.5917/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17 April 2006 sehingga didaftar menjadi atas nama Penggugat;

7. Menyatakan bahwa putusan ini sebagai dasar untuk peralihan hak dan pendaftaran akan tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 5916/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17 April 2006, dan terhadap tanah dengan sertipikat hak milik No.5917/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17 April 2006 sehingga didaftar menjadi atas nama Penggugat;

8. Mewajibkan Para Turut Tergugat untuk tunduk mentaati putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum ,Tergugat Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III ,Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis, tanggal 2 Nopember 2023, oleh kami MATHEUS SAMIAJI,S.H.M.H. sebagai Hakim Ketua, I DEWA MADE ALIT DARMA S.H. dan EDWARD HARRIS SINAGA, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 17 Oktober

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS



2023 Nomor 229/PDT/2023/PT DPS dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 6 Nopember 2023 melalui persidangan secara elektronik pada sistem informasi Pengadilan Negeri Denpasar oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan I MADE DARMAJAYA, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I Dewa Made Alit Darma, S.H.

Matheus Samiaji, S.H.,M.H.

Ttd.

Edward Harris Sinaga, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

I Made Darmajaya, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai Rp10.000,00
2. Redaksi..... Rp10.000,00
3. Pemberkasan..... Rp130.000,00
4. Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 27 dari 27 Putusan Nomor 229/PDT/2023/PT DPS

Disclaimer

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

Halaman 27