



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. MADE PARWATA**, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Banyuning, pada tanggal 31 Desember 1965, Pekerjaan: Buruh, Alamat: Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
- 2. KADEK DHARMA SANTOSA**, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Banyuning, pada tanggal 20 April 1993, Pekerjaan: Pelajar/Mahasiswa, Alamat: Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, selanjutnya disebut **PEMBANDING II** semula sebagai **TERGUGAT II**;
- 3. GEDE SUSANTIKA**, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Banyuning, Umur:  $\pm$  63 tahun, Pekerjaan: Pensiunan, Alamat: Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, selanjutnya disebut **PEMBANDING III** semula sebagai **TERGUGAT III**;
- 4. GEDE PURWA**, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Banyuning, pada tanggal 31-Desember 1962, Alamat: Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi

Halaman. 1 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bali, disebut **PEMBANDING IV** semula sebagai **TERGUGAT IV**, yang seluruhnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LUH PUTU SUGIARTINI, S.H, M.H**, Advokat yang beralamat kantor di Kantor Advokat / Konsultan Hukum "**GANESHA BALI TIRTHA**, yang beralamat di Jalan Tukad Badung, Renon Denpasar – BALI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Pebruari 2020, dan telah didaftarkan di Kantor Kepanitraan Pengadilan Negeri Singaraja, tanggal 7 Pebruari 2020, Register Nomor 125 / SK.TK. Bnd/2020/PN.Sgr, yang selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** ;

L a w a n :

**ANAK AGUNG ISTRI YULIARI. SH alias A.A. ISTRI YULIARI, SH**, Perempuan, WNI, Lahir di Gianyar, 25-07-1957, Pekerjaan Wiraswasta, KTP. NIK. 5171026507570003, Bertempat tinggal di Jl. Ratna Gang. VI/6 Denpasar, Lingkungan Ratna Buana, Kel. Sumerta Kauh, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I NYOMAN SUNARTA. SH, I WAYAN SUKAYASA, SH, I MADE RAI WIRATA** dan **PUTU SUDIRMAN KUSUMA ATMAJA, SH**, Advokat yang berkantor pada kantor Advokat **I NYOMAN SUNARTA, SH & REKAN** yang beralamat di Jalan A. Yani No. 54 Singaraja – BALI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2019, dan telah didaftarkan di Kantor Kepanitraan Pengadilan Negeri Singaraja, tanggal 27 Juni 2019, Register Nomor 373 / SK.TK. I / 2019 / PN. Sgr, yang selanjutnya disebut **TERBANDING** semula sebagai **PENGGUGAT**;

D a n ;

**MADE ANOM SUSILAWATI**, Jenis Kelamin: Perempuan, Warga Negara Indonesia, Lahir pada tanggal 5-12-1955, Pekerjaan: Wiraswasta,

*Halaman. 2 dari Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu beralamat di Banjar Pangkung, Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, saat ini beralamat di Jalan Pulau Seribu Gang Ganesha, Lingkungan Penarungan, Kelurahan Penarukan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Juni 2019 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 27 Juni 2019, dibawah register perkara Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr, telah mengajukan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada membeli sebidang tanah seluas 650 M2 beserta bangunan yang ada diatasnya, dengan Sertipikat Hak Milik No: 50/Kelurahan Banyuning, Surat Ukur tanggal 28-2-2000, No. 73/Banyuning/2000, terletak di Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dengan batas-batas: disebelah Utara: Jalan Raya Setiabudi, disebelah Timur: Telabah, disebelah Selatan: Tanah Milik Pan Wiry, disebelah Barat: Tukad/Sungai. Tanah dan bangunan tersebut untuk selanjutnya disebut; **Objek Sengketa**;
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat dari TURUT TERGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 2005, No:

Halaman. 3 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

55/2005 dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah I GEDE

SURATA, SH.

3. Bahwa tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat tersebut dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat tanpa seijin Penggugat sejak sekitar bulan April 2014 sampai saat ini;
4. Bahwa Penggugat sudah berulang kali meminta kepada Para Tergugat untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, namun Para Tergugat tetap ngotot menguasai dan menempati tanah dan bangunan tersebut secara paksa dan tanpa alas hak yang sah menurut hukum;
5. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menempati objek sengketa tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik moril maupun materiil yang dapat dirinci sebagai berikut:

## 5.1 Kerugian Materiil, berupa;

- a. Hasil sewa Tanah dan bangunan yang apabila dikontrakkan sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta) per tahun dihitung sejak tahun 2014 sampai dengan diajukannya gugatan ini menjadi sebesar Rp. 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Perhitungan sewa tersebut tetap dihitung pada tahun-tahun berikutnya sampai Para Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
- b. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan perkara baik diluar maupun di dalam pengadilan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Total kerugian materiil di hitung sebesar Rp. 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

## 5.2 Kerugian moril, berupa: rasa malu terhadap keluarga, teman dan masyarakat karena tanah dan bangunan yang dibeli merupakan

Halaman. 4 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kebanggaan dan akan dijadikan tempat tinggal Penggugat bersama keluarga, namun tidak bisa terwujud dan suami Penggugat sampai meninggal dunia memikirkan rasa malu tersebut. Untuk mengembalikan nama baik tersebut tidaklah bisa dihitung dengan uang, dan walaupun harus dikonversikan kedalam bentuk uang, maka kerugian moril yang diderita oleh Penggugat tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil dan moril yang diderita oleh Penggugat menjadi sebesar Rp. 1.275.000.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

6. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menempati objek sengketa tersebut secara paksa dan tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum;
7. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menempati objek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum, maka sudah sepatutnyalah Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dan apabila tidak diserahkan secara sukarela, maka pelaksanaannya dilakukan dengan upaya paksa (eksekusi) bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi);
8. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menempati objek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan telah menimbulkan kerugian materiil maupun moril bagi Penggugat, maka sudah sepatutnyalah Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.275.000.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan tunai dan perhitungan hasil sewa sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun tersebut

Halaman. 5 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tetap dihitung pada tahun-tahun berikutnya sampai Para Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

9. Bahwa untuk menghindari Penggugat dari kerugian yang lebih besar lagi, maka Penggugat mohon kepada Majelis hakim yang mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa;

10. Bahwa untuk terjaminannya pembayaran ganti rugi materiil maupun moril oleh Para Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat juga mohon agar Majelis hakim yang mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta-harta bergerak ataupun tidak bergerak milik Para Tergugat;

11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat di dasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan oleh Para Tergugat, maka kiranya cukup beralasan bila Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada banding, perlawanan maupun kasasi;

12. Bahwa guna terjaminnya pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka sudah sepatutnyalah Para Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari dari setiap keterlambatan Para Tergugat menyerahkan kembali objek sengketa kepada Penggugat yang dihitung sejak putusan ini dijalankan hingga hari penyerahan dilaksanakan;

Bahwa dari uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 2005, No: 55/2005 dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah I GEDE SURATA, SH antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

*Halaman. 6 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No: 50/Kelurahan Banyuning atas nama Penggugat, Surat Ukur tanggal 28-2-2000, No. 73/Banyuning/2000 terletak di Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, adalah sertipikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan tanah seluas 650 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik No: 50/Kelurahan Banyuning atas nama Penggugat, Surat Ukur tanggal 28-2-2000, No.73/Banyuning/2000, terletak di Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dengan batas-batas, disebelah Utara: Jalan Raya Setiabudi, disebelah Timur: Telabah, disebelah Selatan: Tanah Milik Pan Wiry, disebelah Barat: Tukad/Sungai adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas objek sengketa;
6. Menyatakan Para Tergugat tidak berhak atas objek sengketa;
7. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menempati objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan melanggar Hukum;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, dalam keadaan kosong dan apabila tidak diserahkan secara sukarela maka pelaksanaannya di lakukan dengan upaya paksa (eksekusi) bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (polisi);
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi baik moril maupun materiil sebesar Rp. 1.275.000.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan tunai dan perhitungan hasil sewa sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun tersebut tetap dihitung pada tahun-tahun

Halaman. 7 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikutnya sampai Para Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada

Penggugat;

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang di jalankan oleh juru sita Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara ini;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan, banding, maupun kasasi;

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari dari setiap keterlambatan menyerahkan kembali objek sengketa dihitung sejak putusan ini dijalankan hingga hari penyerahan dilaksanakan;

13. Menghukum Turut Tergugat untuk pada putusan dalam perkara ini;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

**Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Para Tergugat telah memberikan Surat Jawaban pada persidangan tanggal 9 Oktober 2019 yaitu sebagai berikut :

## **EKSEPSI :**

### **I. Eksepsi Plurius Litis Consorstium ( Kurang Pihak).**

Bahwa, Obyek sengketa adalah merupakan tanah warisan milik Alm. Nyoman Raka, dimana Alm . Nyoman Raka adalah orang tua dari Tergugat III, dan kakek dari Tergugat I, dan Tergugat II dan Tergugat IV serta Orang tua dari Turut Tergugat juga ;

Bahwa, obyek sengketa dibeli oleh Alm. Nyoman Raka dari tetangganya dan akta jul belinya atas nama Alm Ketut Dresning ( istri keempat ), dengan alasan

*Halaman. 8 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena semasa hidupnya Alm. Nyoman Raka memiliki 4 orang istri dan Alm

Ketut Dresning tidak memiliki anak ;

Bahwa, semua ahli waris dari Alm Nyoman Raka mengetahui kalau obyek sengketa adalah tanah warisan dan bukan harta gono gini dari Alm. Ketut Susanta ( yang telah mensertifikatkan obyek sengketa );

Bahwa, oleh karena obyek sengketa adalah tanah warisan maka ada pihak dalam hal ini ahli waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat ;

Bahwa dari keempat Tergugat yang digugat tidak semuanya juga tinggal di obyek sengketa, lalu bagaimana bisa didalilkan menempati obyek sengketa tanpa hak ;

## 2. Eksepsi Gugatan Kabur .

Bahwa, Penggugat menggugat Para Tergugat berkaitan dengan pihak yang tinggal di obyek sengketa, sementara Tergugat III tinggal di tempat lain dan bukan di obyek sengketa, namun ada pihak lain juga yang tinggal di obyek sengketa yang tidak digugat ;

Bahwa, Penggugat menggugat ParaTergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati obyek sengketa tanpa alas hukum yang sah, sementara dari Pihak Para Tergugat tidak pernah menyewa obyek sengketa oleh karena obyek sengketa adalah milik ahli waris dari Nyoman Raka Alm. dengan dasar alas hak akta jual beli dari Nyoman Raka Alm dari tahun 1977 ;

Bahwa, Para Tergugat tidak pernah menyewa tempat tinggal milik orang lain sehingga didalilkan telah menimbulkan kerugian ;

Berdasarkan hal di atas sudah seharusnya Gugatan Penggugat di Tolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

## Jawaban Gugatan ;

Halaman. 9 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Gugatan ini menjadi satu kesatuan dengan , Eksepsi diatas;
2. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil Gugatan Penggugat angka 1 yang mendalilkan kalau Penggugat ada membeli sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa, sementara Para Tergugat tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Penggugat atau kepada siapapun. Obyek sengketa ternyata telah disertifikatkan oleh saudara tiri dari Tergugat III (alm. ketut susanta) tanpa alas hak yang benar. Dasar Ketut Susanta alm. mensertifikatkan obyek sengketa telah cacat hukum dan dengan dasar penerbitan sertifikat atas nama Ketut Susanta alm. cacat hukum maka perbuatan hukum berikutnya juga cacat hukum dan dengan demikian menjadi batal demi hukum, termasuk jual beli yang dilakukan antara Ketut Susanta Alm dengan Made Anom Susilawati (Turut Tergugat ) dan juga antara Turut Tergugat dengan Penggugat seperti yang telah diungkapkan oleh Penggugat ;
3. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil Penggugat angka 3 dimana Penggugat mendalilkan telah membeli obyek sengketa dari Turut Tergugat berdasarkan akta jual beli nomor : 55 / 2005 ; Oleh karena pensertifikatan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Ketut Susanta Alm. cacat hukum maka proses peralihan hak berikutnya juga jadi cacat dan batal demi hukum Bahwa, obyek sengketa adalah merupakan harta warisan yang masih tersisa yang dibeli oleh Nyoman Raka Alm .(bapak /kakek Para Tergugat ) pada tahun 1977 dengan akta jual beli nomor : 79 tertanggal 17 Februari 1977 atas nama Ni Ketut Deresning ( sesuai dengan bukti silsilah dan akta jual beli yang akan diajukan pada saat pembuktian ) :
4. Bahwa, tidak benar Para Tergugat menempati obyek sengketa sejak tahun 2014, Para Tergugat tinggal di obyek sengketa sejak mereka kecil . Para Tergugat tidak pernah menjual obyek sengketa maka tidak memerlukan ijin dari siapapun untuk menempati tanah yan merupakan peninggalan orang tua mereka;

Halaman. 10 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil Penggugat kalau Para Tergugat telah menguasai obyek sengketa milik Penggugat sehingga menimbulkan kerugian seakan – akan Para Tergugat tidak membayar uang sewa; Para Tergugat sebagai ahli waris dari Nyoman Raka Alm tidak pernah menjual, menandatangani segala sesuatu yang berhubungan dengan pengalihan hak atas obyek sengketa kepada siapapun ;

Bahwa, obyek sengketa dari tahun 1977 masih atas nama Ketut Deresning (istri keempat Nyoman Raka Alm.) dan akta jual belinya yang asli baru diserahkan oleh Ketut Deresning beberapa waktu sebelum meninggal yaitu kisaran tahun 2015 , sehingga Para Tergugat yang merupakan ahli waris dari Alm.Nyoman Raka berhak menempati obyek sengketa ;

6. Bahwa, tidak benar Para Tergugat menguasai obyek sengketa secara paksa dan tanpa alas hak yang sah, karena Para Tergugat menempati satu – satunya harta warisan yang ditinggalkan oleh Nyoman Raka Alm . yang belum pernah dialihkan kepemilikannya kepada siapapun;

Bahwa, jika melihat dari sertifikat Nomor ; 50 tersebut dilihat dari kolom asal hak maka tertera kalau asal hak penerbitan sertifikat atas obyek sengketa adalah PENGGANTI. Bahwa obyek sengketa belum pernah disertifikatkan baik atas nama Nyoman Raka Alm. maupun atas nama Ketut Deresning Alm. karena akta jual beli yang asli masih tersimpan dan baru diserahkan kepada Tergugat III sesaat sebelum Ketut Deresning meninggal, artinya Ketut Susanta Alm. telah memalsukan data dan segala hal yang berkaitan dengan administrasi obyek sengketa dengan mengajukan permohonan penggantian sertifikat yang seakan – akan pernah dibuat, dengan alasan kebakaran tahun 1999 . Bahwa, dengan demikian penerbitan sertifikat tersebut cacat hukum dan batal demi hukum ;

Bahwa, dengan cacatnya proses penerbitan sertifikat tersebut maka segala perbuatan hukum berikutnya juga cacat dan batal demi hukum;

Halaman. 11 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

7. Bahwa, tidak benar Para Tergugat menguasai dan menempati obyek sengketa tanpa dasar, hal ini juga tidak bisa didalilkan telah merugikan Penggugat sebagai pembeli obyek sengketa ;

Jual beli obyek sengketa tidak bisa dikatakan sempurna karena di atas obyek sengketa masih dikuasai oleh pihak lain yang memiliki alas hukum yang sah, dan belum ada levering seperti yang disyaratkan untuk sahnya suatu jual beli;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut maka jual beli yang dilakukan Turut Tergugat dengan Penggugat ada hal yang disembunyikan sehingga dilihat dari akta jual belinya hingga gugatan ini diajukan waktunya hampir 14 tahun. Hal ini menandakan kalau ada hal yang disembunyikan oleh Turut Tergugat berkaitan dengan proses jual belinya , Turut Tergugat mengetahui kalau obyek sengketa adalah harta warisan dan bukan milik dari adik kandungnya yaitu Ketut Susanta alm. ;

Bahwa, jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat dari adiknya yaitu Ketut Susanta Alm. juga cacat hukum dan peralihan berikutnya dari Turut Tergugat juga cacat, baik Turut Tergugat dan Penggugat sama – sama sebagai pembeli yang beritikad tidak baik . Jual beli yang sah selain adanya pembayaran tunai juga ada penguasaan pisik atau setidaknya antara pemilik dengan yang tinggal di obyek yang dibeli ada hubungan hukum seperti sewa menyewa atau semacamnya. Sementara dalam hal ini antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak saling mengenal, tidak ada hubungan hukum sewa menyewa hal ini dikarenakan Para Tergugat sebagai pemilik obyek sengketa tidak pernah menjualnya kepada siapapun; Bahwa apa yang dijadikan dasar oleh Penggugat sebagai pemilik adalah akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Ketut Susanta Alm. dengan mensertifikatkan obyek sengketa tanpa dasar yang sah;

Halaman. 12 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Para Tergugat tidak pernah merasa menempati tanah dan rumah orang lain karena obyek sengketa adalah milik dari Para Tergugat serta ahli waris yang lainnya dan tidak pernah menjualnya kepada siapapun ;  
Bahwa, dengan terbitnya sertifikat atas obyek sengketa yang cacat hukum tersebut maka jual beli yang dilakukan oleh Ketut Susanta Alm dengan kakak kandungnya yaitu Turut Tergugat juga cacat begitu pula dengan jual beli yang dilakukan Turut Tergugat kepada Penggugat sehingga penerbitan sertifikat tersebut batal demi hukum ;

## Gugatan Rekonsensi :

1. Bahwa, Gugatan Rekonsensi ini menjadi satu kesatuan dengan Eksepsi dan Jawaban Gugatan secara mutatis mutandis ;
2. Bahwa, Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konkursi dan juga Tergugat II Rekonsensi /Turut Tergugat adalah ada hubungan keluarga dan Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konkursi adalah ahli waris dari Alm. Nyoman Raka, Alm Nyoman Raka memiliki 4 (empat) orang istri , sesuai dengan penjabaran di bawah ini :

1. **Nym Raka (alm) + Wayan Legaji (alm)** : punya anak **Gede Subrata** yang memiliki 4 orang istri yaitu :
  - Gede Subrata + Luh Bukian : **Gede Purwa ( Tergugat IV )**, **Kadek Parwata ( Tergugat I )**, **Kadek Dharma Santosa (Tergugat II )**
  - Gede Subrata + Nyoman Siti (Ceraai ) : Komang Parwati (KK)
  - Gede Subrata + Wayan Sukita : Ketut Wirawan Suyasa, Kd Ratmawati (KK), Komang Puspita Tahendrani (KK), Ni Luh Sri Rahayu (KK)
  - Gede Subrata + Ketut Budari : Ketut Bayu Parwana
2. **Nym Raka (alm) + Wayan Sanger** : punya anak Nyoman Sukerti (KK) , **Gede Susantika (Tergugat III )**, yang memiliki 3 orang istri yaitu ;

Halaman. 13 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gede Susantika + Wayan Sarinten (cerai) ; punya anak Gede Wirya Sudibya
- Gede Susantika + Luh Marsih : punya anak Komang Yuda Wirawan (Alm), Kt.Santi Susanti, L. Pt Kurnia Sageningsih
- Gede Susantika + Luh Liang

3. **Nym Raka alm + Luh Cita** : punya anak Ketut Susanta (alm), **Made AnomSusilawati (Turut Tergugat /KK)**, Km Resi (KK),Luh Suardika (KK), Kd Marini(KK)

4. **Nym Raka Alm + Ketut Deresning** alm. : Tidak memiliki anak

2. Bahwa, semasa hidupnya Alm. Nyoman Raka ada membeli sebidang tanah yang dibeli dari tetangganya ( Pan Talun ) seluas +/- 350 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 19 tertanggal 17 Februari 1977, diatas namakan istrinya yang keempat yaitu Ketut Deresning (alm) dengan alasan karena tidak memiliki anak ;

Bahwa, dengan adanya akta jual beli nomor 79 tersebut maka dalam hal ini Para Penggugat Rekompensi / Para Tergugat Kompensi memiliki hak atas obyek sengketa dan berhak tinggal di obyek sengketa sebagai ahli waris dari Alm. Nyoman Raka ;

3. Bahwa, semasa hidupnya akta jual beli tersebut disimpan dengan baik oleh Alm. Ketut Deresning dan pernah juga dijadikan jaminan di bank oleh Alm. Nyoman Raka dan setelah hutangnya dilunasi maka akta jual beli tersebut disimpan lagi oleh Alm. Ketut Deresning dan tidak ada yang berani mempertanyakan surat tersebut baik untuk dibuatkan sertifikat maupun untuk keperluan lainnya dikarenakan takut menyinggung alm. Ketut Deresning semasa hidupnya ;

4. Bahwa, setelah beberapa tahun kemudian anak dari Pan Talun kembali lagi menjual tanah sisanya kepada Alm. Nyoman Raka , jual beli tersebut dibayar tunai dan tanpa surat – surat apapun , tanah tersebut menjadi satu dengan tanah yang sebelumnya, dengan luas +/- 300 M2 , hal tersebut dikuatkan

Halaman. 14 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dengan surat pernyataan yang dibuat oleh Nengah Wirata Talun sendiri yang menjual sisa tanah yang dibeli oleh Alm. Nyoman Raka yaitu Nengah Wirata Talun (anaknya pan talun) ;

5. Bahwa, terhadap obyek sengketa batas – batasnya sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Selatan : Telabah
- Timur : sisa tanahnya
- Barat : Sungai

6. Bahwa, sekitar tahun 2016 sebelum Ketut Deresning meninggal, Ketut Deresning Alm. kemudian memberikan Akta Jual Beli atas obyek sengketa dan meminta kepada Para Tergugat untuk mengurusnya menjadi sertifikat, kemudian Tergugat III dan ahli waris yang lainnya mempersiapkan surat – surat yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat seperti silsilah dan lainnya;

Bahwa, setelah itu kemudian Tergugat III mengecek ke kantor BPN Buleleng di Singaraja yang bertujuan untuk mendaftarkan obyek sengketa, akan tetapi alangkah terkejutnya Tergugat III mendapatkan info kalau obyek sengketa telah disertifikatkan oleh Alm. Ketut Susanta ( saudara tiri dari Tergugat III dan adik kandung dari Turut Tergugat ) dan proses tersebut dilakukan dengan cara yang melawan hukum, di saat Para Tergugat dan ahli waris yang lain akan memperlalaskan hal tersebut kemudian Alm Ketut Susanta keburu meninggal ;

Bahwa, dari kolom petunjuk dalam sertifikat tertera tulisan : “ Penggantian Buku Tanah Hak Milik No. 3908/Desa Benyuning... berdasarkan berita acara musnahnya dokumen Negara tanggal 26 oktober 1999 “, hal ini artinya terhadap obyek sengketa sudah pernah diterbitkan sertifikat dan diminta pengganti karena ada kejadian musnahnya dokumen karena kebakaran di

*Halaman. 15 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tahun 1999, NAMUN hal tersebut tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa karena obyek sengketa belum pernah disertifikatkan sejak terjadinya transaksi jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 17 Februari 1977 ( akan dibuktikan saat agenda bukti surat ), lalu bagaimana bisa Ketut Susanta Alm minta sertifikat pengganti dengan alasan dokumen terbakar ? ;

Bahwa, ini artinya Ketut Susanta Alm. telah memalsukan keterangan dan juga data agar bisa mensertifikatkan obyek sengketa mejadi atas namanya ;

Bahwa, atas apa yang dilakukan oleh Ketut Susanta Alm telah merugikan Para Tergugat , Ketut Susanta Alm. telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Tergugat tidak bisa minta pertanggungjawaban apapun dikarenakan Ketut Susanta telah meninggal ;

7. Bahwa, dalam hal ini Para Tergugat dan Ketut Susanta Alm. adalah sama - sama ahli waris dan obyek sengketa adalah satu – satunya harta peninggalan / Warisan yang ditinggalkan oleh orang tua mereka, proses pensertifikatan yang dilakukan oleh Alm. Ketut Susanta adalah perbuatan melawan hukum sehingga proses tersebut cacat hukum sehingga sudah sepatutnya sertifikat Nomor 50 tersebut menjadi batal demi hukum ;

Bahwa, berdasarkan sertifikat yang pertama kali terbit adalah atas nama Ketut Susanta (alm) , dasarnya adalah PENGANTI, sedangkan terhadap obyek sengketa selama ini belum pernah dibuatkan sertifikat karena masih dalam bentuk Akta Jual Beli atas nama Ketut Deresning (alm ) lalu pengganti dari sertifikat yang mana ? . Ketut Susanta menggunakan situasi kebakaran kantor BPN Buleleng di tahun 1999 sebagai akal – akalan untuk menerbitkan sertifikat pengganti seakan – akan obyek sengketa sudah pernah didaftarkan, sehingga Ketut Susanta (alm) menggunakan data palsu dalam memperoleh sertifikat menjadi atas namanya ;

Halaman. 16 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Ketut Susanta Alm. mensertifikatkan obyek sengketa tanpa dasar dan memalsukan data adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga segala perbuatan hukum berikutnya termasuk jual beli yang dilakukan kepada Turut Tergugat dan Penggugat menjadi cacat dan batal demi hukum. Jual beli yang dilakukan Tergugat Rekonsensi /Penggugat Konpensasi tidak sah ;

Berdasarkan Eksepsi, Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonsensi di atas mohon kiranya Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi;-

### **Dalam Eksepsi:**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

### **Dalam Pokok Perkara ;**

1. Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam Gugatan ini.

### **Dalam Rekonsensi :**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat ;
2. Menyatakan Hukum obyek sengketa adalah warisan dari Nyoman Raka Alm;
3. Menyatakan Hukum Para Tergugat adalah Ahli Waris yang sah dari Nyoman Raka Alm. ;
4. Menyatakan Jual Beli Nomor 79 Tanggal 17 Februari 1977 adalah sah ;
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Ketut Susanta Alm. telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 50 Kelurahan Banyuning, Kec. Buleleng Kab. Buleleng an. Ketut Susanta adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;

Halaman. 17 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan segala perbuatan hukum berikutnya yang berasal dari SHM Nomor 50 Propinsi Bali, Kecamatan Buleleng Kelurahan Banyuning Kab.Buleleng tersebut cacat hukum dan batal demi hukum ;

**ATAU;**

**Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil – adilnya.**

Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal – hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr, tanggal 30 Januari 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

## **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 2005, No: 55/2005 dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah I GEDE SURATA, SH antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No: 50/Kelurahan Banyuning atas nama Penggugat, Surat Ukur tanggal 28-2-2000, No. 73/Banyuning/2000 terletak di Jalan Setiabudi No. 100, Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, adalah sertipikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan tanah seluas 650 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh meter persegi) besertabangunan yang ada diatasnya, dengan Sertipikat Hak Milik No: 50/Kelurahan Banyuning atas nama Penggugat, Surat Ukur tanggal 28-2-

Halaman. 18 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000, No. 73/Banyuning/2000, terletak di Jalan Setiabudi No. 100,  
Lingkungan Banyuning Timur, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng,  
Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dengan batas-batas :

- sebelah Utara : Jalan Raya Setiabudi ;
- sebelah Timur : Telabah ;
- sebelah Selatan : Tanah Hak Milik Pan Wiry;
- sebelah Barat : Tukad/Sungai ; adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat berhak atas objek sengketa;
6. Menyatakan Para Tergugat tidak berhak atas objek sengketa;
7. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan menempati objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara lasia, dalam keadaan kosong dan apabila tidak diserahkan secara sukarela maka pelaksanaannya di lakukan dengan upaya paksa (eksekusi) bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (polisi);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang di jalankan oleh juru sita Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara ini;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENS

- Menolakgugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensiuntuk seluruhnya;

## DALAM KONPENS DAN REKONPENS

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung

Halaman. 19 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

renteng sebesar Rp 4.682.000,- (Empat juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Membaca, Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Singaraja, bahwa pada tanggal 31 Januari 2020 telah memberitahukan kepada Tergugat secara patut tentang perkara Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. yang telah diputus pada tanggal 30 Januari 2020 ;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 32/Akta.Pdt./Banding/2020/PN.Sgr.Jo.320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. yang dibuat oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja dalam hal ini Panitera Muda Perdata yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Pebruari 2020 Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 30 Januari 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan Tingkat Banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 320/PDT/G/2019/PN.Sgr. yang menerangkan bahwa permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama masing-masing kepada Kuasa Terbanding/Penggugat dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 12 Pebruari 2020 ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 11 Pebruari 2020, dan Surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan seksama kepada Kuasa Terbanding/Penggugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tanggal 12 Pebruari 2020 Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. ;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 10 Maret 2020 dan Surat Kontra Memori Banding tersebut telah

Halaman. 20 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula diberitahukan dengan cara seksama kepada masing-masing kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat dan Kuasa Para Pembanding/Para Tergugat pada tanggal 13 Maret 2020 sebagaimana yang termuat dalam Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Singraja, telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja sebelum berkas banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat banding, masing-masing dengan surat pemberitahuan tertanggal 12 Pebruari 2020 Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr.;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan Banding dari para Pembanding semula para Tergugat telah diajukan 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 para Pembanding semula para Tergugat dan telah mengajukan Memori Banding atas putusan Pengadilan Negeri Singaraja, tanggal 30 Januari 2020, Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas putusan tersebut baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa, Para Pembanding / Para Tergugat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada putusan halaman 28 alenia 4 yang menerangkan : "*menimbang , bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan secara seksama eksepsi kuasa Para Tergugat tersebut bukanlah semata – mata menyangkut syarat formil suatu gugatan namun telah membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik ahli waris Alm. Nyoman Raka..dst ;*

Halaman. 21 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, eksepsi Para Pembanding / Para Tergugat berkaitan dengan kurang pihak, dimana Terbanding /Penggugat tidak tepat menggugat pihak dimana ada pihak yang tidak tinggal di obyek sengketa ikut digugat oleh Terbanding / Penggugat ;

Bahwa, dalam suatu gugatan harus jelas siapa pihak – yang digugat , dalam perkara aquo Terbanding IV / Tergugat IV tidak tinggal di obyek sengketa namun dijadikan pihak oleh Terbaning / Penggugat sehingga gugatan Terbanding / Penggugat tidak jelas / kabur ;

Bahwa, kejelasan pihak dalam suatu gugatan harus tepat siapa pihak yang seharusnya digugat ;

Bahwa, Terbanding / Penggugat menggugat Para Pembanding / Para Tergugat sementara ada pihak lain yang juga tinggal di obyek sengketa dan ada pihak yang tidak tinggal di obyek sengketa justru digugat oleh Terbanding / Pembanding ;

Bahwa, di obyek sengketa ada istri dari Tergugat I dan istri Tergugat III yang tidak digugat sedangkan Tergugat IV tidak tinggal di obyek sengketa tetapi justru digugat oleh Terbanding / Penggugat ;

Bahwa, gugatan kurang pihak merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona, akibat hukumnya gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak diterima ( niet ontvankelijke verklaard atau NO ) ;

Dengan demikian Terbanding / Penggugat telah salah subyek dalam menggugat ;

Bahwa, berdasarkan pertimbangan hal tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim pada Tingkat Pengadilan Tinggi untuk menyatakan bahwa Eksepsi dari Para Pembanding / Para Tergugat dapat diterima.

## B. DALAM KONPENSI .

1. Bahwa, Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama hal. 33 alenia pertama yang intinya berbunyi : “ *menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum di atas maka akta jual beli tanggal 29 Juni 2005 No 55/2006 dihadapan Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gede Surata,SH antara Pnggugat dengan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat..dstnya* “ ;

Bahwa, Para Pembanding / Para Tergugat keberatan dengan pertimbangan yudex facti dimana proses jual beli antara Terbanding / Penggugat dengan Turut Terbanding /Turut Tergugat hingga gugatan aquo diajukan belum ada

Halaman. 22 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

proses levering yang merupakan salah satu syarat terjadinya proses jual beli yang sah . Bahwa, ada hal yang janggal dengan proses jual beli yang dilakukan antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding / Turut Tergugat oleh karena saat terjadi transaksi jual beli Turut Terbanding /Turut Tergugat mengetahui jika di obyek sengketa ditempati oleh ahli waris dari Nyoman Raka Alm. karena obyek sengketa memang milik dari Nyoman Raka Alm. ;

Bahwa, yudex facti hanya memperhatikan akta jual beli yang dilakukan oleh Terbanding / Penggugat dengan Turut Terbanding / Turut Tergugat saja yang bisa dikatakan secara formil pembelian tersebut sah akan tetapi proses leveringnya dari tahun 2005 belum bisa terlealisasi, . Hal ini menunjukkan bahwa ada hal yang disembunyikan oleh Turut Terbanding yang katanya menjanjikan dalam waktu 3 bulan akan mengosongkan obyek sengketa. Waktu 3 bulan tersebut juga terasa janggal karena apabila memang benar baik secara fakta maupun yuridis Turut Terbanding / Turut Tergugat adalah pemilik obyek sengketa tersebut tentunya tidak memerlukan waktu 3 bulan untuk mengusir Para Pembanding / Para Tergugat . Hal ini tentunya disebabkan karena Turut Terbanding / Turut Tergugat mengetahui jika obyek sengketa adalah memang milik ahli waris Nyoman Raka Alm. yang mana Nyoman Raka Alm. adalah orang tua Turut Terbanding / Turut Tergugat serta orang tua dari Para Pembanding / Para Tergugat juga ;

Bahwa, asas Terang dan tunai seperti yang dimaksud dalam Pasal 1475 KUHPdata tidaklah terpenuhi, Terang dan tunai terjadi apabila penjual sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa tanpa beban apapun dan tunai diberikan kepada yang berhak secara hukum atas obyek tersebut. Dalam perkara aquo baik Turut Terbanding / Turut Tergugat maupun TERBANDING / Penggugat sama – sama mengabaikan Hak yang melekat diatas SHM Nomor 50 tersebut, hingga terbit sertifikat selama 15 tahun tidak pernah menguasai obyek dan melenceng dari waktu yang dijanjikan oleh Turut Terbanding / Turut Tergugat ;

Bahwa, Para Pembanding /Para Penggugat telah mengajukan bukti surat serta saksi yang menguatkan dalil Para Pembanding / Para Tergugat kalau obyek sengketa adalah tanah yang dibeli oleh Nyoman Raka Alm. berdasarkan akta jual beli seperti yang tertuang dalam bukti surat tertanda T.1 serta surat pernyataan dari pemilik tanah asal yang merupakan salah satu penyanding dari obyek sengketa yaitu bukti surat tertand T. 3 ;

*Halaman. 23 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa, bukti surat tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi dari keluarga Pan Talun yang merupakan pemilik awal dari obyek sengketa, jadi berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan Para Pembanding / Para Tergugat menunjukkan bahwa obyek sengketa dibeli oleh Nyoman Raka Alm. dan bukan oleh Ketut Susanta Alm. ;

Bahwa, Sertifikat Hak Milik No. 50/2000 atas nama Ketut Susanta Alm. jika dilihat dari asal hak nya adalah Pengganti karena kebakaran yang pernah terjadi di Kantor BPR Buleleng pada tahun 1999 sehingga keadaan tersebut digunakan kesempatan oleh Ketut Susanta Alm. untuk menerbitkan sertifikat atas obyek sengketa sementara terhadap obyek sengketa selama ini belum pernah disertifikatkan oleh siapapun karena Akta Jual Beli atas nama Ketut Deresning belum pernah diproses dan serta surat pajaknya juga masih tetap atas nama Ketut Deresning, sehingga bagaimana mungkin Ketut Susanta Alm bisa mengajukan permohonan penggantian sertifikat atas obyek sengketa sementara obyek sengketa tersebut adalah barang yang dibeli dengan kta jual beli oleh Nyoman Rak Alm. ;

Bahwa, dari kolom petunjuk dalam sertifikat tertera tulisan : “ Penggantian Buku Tanah Hak Milik No. 3908/Desa Benyuning, berdasarkan berita acara musnahnya dokumen Negara tanggal 26 oktober 1999 “, hal ini artinya ada sertifikat No: 3908 tetapi obyeknya bukan obyek sengketa karena ada kejadian musnahnya dokumen saat kebakaran di tahun 1999, akan tetapi hal tersebut tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa karena obyek sengketa belum pernah disertifikatkan sejak terjadinya transaksi jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli No : 44 tanggal 17 Februari 1977 ( Bukti T. 1 ) dan AJB tersebut masih dipegang oleh Para Pembanding / Para Tergugat;

Bahwa, dalam sidang Pemeriksaan Setempat serta dalam keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat telah dijelaskan kalau batas – batas yang terdapat di sertiikat berbeda dengan faktanya, hal ini menunjukkan saat proses pensertifikatan obyek sengketa sejak awal dimana sertifikat tersebut atas nama Ketut Susanta tidak melakukan sidang lapangan sehingga salah menyebutkan batas utara dari obyek sengketa yang disebutkan TANAH MILIK PAN WIRYA, sementara faktanya adalah selain tidak ada nama orang yang bernama PAN WIRYA kenyataannya batas utara obyek sengketa adalah tanah milik Pan Talun, hal ini dikuatkan oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat juga dikuatkan oleh keterangan saksi saat pembacaan penetapan sita yang dilakukan oleh petugas pengadilan ;

Halaman. 24 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dengan adanya bukti surat serta keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat telah membuktikan bahwa apa yang dilakukan oleh Ketut Susanta Alm. yang telah mensertifikatkan obyek sengketa adalah perbuatan yang tidak benar ;

2. Bahwa, Para Pembanding / Para Tergugat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama hal. 34 alenia pertama yang intinya berbunyi : “*menimbang, bahwa terdapat 4 kriteria / dan atau unsur – unsur dimana seseorang ataupun Badan Hukum dapat dikatakan telah melanggar hukum bila telah terpenuhi...dst.nya*” :

Bahwa, berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Pembding / Para Tergugat serta keterangan kedua orang saksi yang diajukan yaitu Ketut Sayu dan Gede Budiasa menerangkan tentang Akta Jual Beli yang terjadi antara Nyoman Raka Alm. dengan Pan Talun pada tahun 1977 , serta dikuatkan oleh saksi tersebut kalau obyek sengketa adalah awalnya milik Pan Talun yang kemudian dibeli oleh Nyoman Raka yang di atas namakan Ketut Deresning . Ini membuktikan bahwa pernah terjadi transaksi jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor 44 Tahun 1977 atas obyek sengketa , jika kemudian obyek sengketa disertifikatkan oleh Ketut Susanta Alm. dan dijual kepada Turut Terbanding ? Turut Tergugat yang merupakan kakak kandung Ketut Susanta Alm. dan kemudian dijual kembali kepad Terbanding / Penggugat lalu tanh yang dibeli oleh Nyoman Raka Alm. dan tertuang alm Akta Jual Beli nomor 44 tahun 1977 tersebut kemana ? ;

Bahwa, di satu sisi yaitu Para Pembanding / Para Tergugat memiliki bukti kepemilikan berupa akta jual beli dikuatkan dengan bukti saksi dan penguasaan fisik dan disisi lain Terbanding / Penggugat memiliki sertifikat seja 2005 namun tidak pernah menguasai fisik ;

Bahwa, seperti yang tertuang dalam Penjelasan Umum PP No. 24 / 1997 diutarakan tujuan dari ketentuan yang tertuang dalam Penjelasan Umum PP No. 24 / 1997 dijelaskan bahwa dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA, namun ketentuan ini terbantahkan dengan kata – kata selama belum dibuktikan yang sebaliknya. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 24 / 1997 sertifikat baru melahirkan hak mutlak apabila dikuasai selama 5 Tahun. Dalam perkara aquo Penggugat tidak pernah menguasai fisik obyek sengketa selama 5 tahun. Jadi

Halaman. 25 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat penguasaan fisik tidak terpenuhi dan ada bukti pembantah terhadap sertifikat tersebut yaitu Akta Jual Beli ;

Dalam perkara aquo penguasaan fisik oleh Para Tergugat sudah dilakukan secara turun temurun mulai dari Nyoman Raka Alm. membelinya pada tahun 1977 dengan alas hak berupa Akta Jual Beli dan dikuatkan dengan pernyataan dari tetangga Para Tergugat yang telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Nyoman Raka Alm ;

Bahwa, justru Para Pembanding / Para Tergugat yang telah dirugikan oleh Turut Terbanding / Turut Tergugat dan Terbanding / Penggugat ,yang merupakan imbas atas pebuatan Ketut Susanta Alm. ;

Dengan demikian sudah sepatutnya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama patut dikesampingkan.

## DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa, Para Pembanding / Para Tergugat keberatan dengan pertimbangan yudec facti hal. 37 alenia ketiga yang intinya berbunyi : “ *menimbang , bahwa sebagaimana pertimbangan hukum dalam konpensi maka terhadap bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.3 dan T.4/a sampai dengan T.4/L terebut hanyalah sah secar formil namun secara materil tidak memiliki nilai pembuktian dimana buki surat yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat Rekonpensi / Para Tegugat Konpensi tidak ada satupun yang menerangkan suatu keadaan atau peristiwa hukum yang menyatakan bahwa proses pensertiikatan yang dilakukan oleh Alm .Ketut Susanta tersebut adalah cacat hukum..dst :*

Bahwa, Para Pembanding / Para Tergugat tidak setuju dengan pertimbangan yudex facti tersebut di atas, bahwa Para Pembanding / Para Tergugat mendalilkan kalau Para pembanding / Para Tergugat adalah ahli waris dari Nyoman Raka Alm begitu juga dengan Turut Terbanding / Turut Tergugat yang sudah kawin keluar . Turut Terbanding / Turut Tergugat adalah kakak kandung dari Ketut Susanta Alm. , hal ini dikuatkan dengan bukti surat dan keterangan saksi dari Para Pembanding / Para Tergugat. Selain mendalilkan mengenai ahli waris juga mendalilkan mengenai obyek sengketa yang merupakan harta warisan dari Nyoman Raka Alm. ;

Bahwa, awal mula adanya obyek sengketa adalah tanah yang dibeli oleh Nyoman Raka Alm yang di atas namakan istrinya yang ke empat yang bernama Ketut Deresning sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibeli dari Pan Talun Alm. Dasar pembelian tersebut dikuatkan dengan bukti surat berupa akta

Halaman. 26 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

jual beli, surat pernyataan, bukti pembayaran pajak serta dikuatkan dengan keterangan dua orang saksi yang merupakan keturunan dari Pan Talun sebagai pemilik obyek sengketa sebelumnya;

Bahwa, bukti surat tertanda T. 1, T. 4 a s/d T.4.L membuktikan tentang kepemilikan suatu obyek, bukti pembayaran pajak memang bukan bukti hak milik namun bukti tersebut dikuatkan dengan Akta Jual Beli, dikuatkan dengan keterangan saksi serta penguasaan fisik, hal ini membantah bukti sertifikat milik Terbanding / Penggugat;

Bahwa, berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat sudah menjelaskan kalau obyek sengketa awalnya adalah milik orang tua mereka yaitu Pan Talun yang dijual kepada Nyoman Raka Alm. dan Pan Talun tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Ketut Susantika; Obyek sengketa juga ditempati oleh Nyoman Raka sekeluarga dari dulu, dari keterangan saksi tersebut serta bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat bisa diambil kesimpulan kalau Ketut Susanta Alm. tidak berhak mensertifikatkan obyek sengketa tanpa persetujuan ahli waris yang lain;

Bahwa, oleh karena proses pensertifikatan tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris yang lain, maka tidak ada yang mengetahui kalau obyek sengketa telah disertifikatkan oleh salah satu ahli waris dan saat Para Pembanding / Para Tergugat serta ahli waris yang lain akan mengurus pensertifikatan obyek sengketa ternyata obyek sengketa tersebut sudah di atas namakan Ketut Susanta Alm, dan saat akan dipermasalahkan justru Ketut Susanta akhirnya meninggal;

Bahwa, meskipun tidak ada saksi yang menerangkan perbuatan Ketut Susanta Alm., dari sertifikat tersebut bisa dilihat asal perolehan sertifikat aquo, dalam SHM Nomor : 50 tersebut tertulis asal hak bukan karena konversi atau jual beli tetapi penggantian karena adanya kejadian kebakaran di Kantor BPN Buleleng pada tahun 1999 yang lalu;

Bahwa, kejadian tersebut dimanfaatkan oleh Ketut Susanta Alm untuk membuat sertifikat dengan dasar sertifikat pengganti seakan – akan terhadap obyek sengketa sudah pernah disertifikatkan, padahal Akta Jual Belinya masih dipegang oleh ahli waris yang lain;

Bahwa, jika memang telah ada pembagian warisan dan atas sepengetahuan ahli waris Nyoman Raka Alm. yang lainnya maka ahli waris yang lain tidak akan

Halaman. 27 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di obyek sengketa, namun karena selama ini belum pernah ada pembagian warisan dan obyek sengketa adalah milik Nyoman Raka Alm. maka sudah sepatutnya ahli waris yang masih ada berhak atas obyek sengketa

Bahwa, pertimbangan yudek facti telah keliru, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan ;

Dengan demikian sudah sepatutnya pertimbangan Majelis Hakim Judek Facti untuk ditolak.

Berdasarkan uaian di atas maka sudah sepatutnya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama ditolak.

## 2. Bahwa, Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim hal. 38

Alenia pertama intinya bahwa : “ *menimbang , bahwa begitu pula terhadap keterangan saksi Ketut Sayu dan saksi Gede Budiassa bahwa saksi tersebut juga tidak ada menerangkan adanya suatu keadaan atau peristiwa hukum bila Ketut Susanta telah melakukan perbuatan melawan hukum..dstnya :*

Bahwa, Para Pembanding / Para Tergugat telah keliru dalam menilai bukti – bukti surat serta keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat dalam perkara aquo ;

Bahwa, adanya bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Tergugat tertanda T. 1 s/d T. 4/a – 4 L membuktikan adanya bukti pembantah dan bukti sesuai dengan dalil Para Pembanding dimana Para Pembanding mendalilkan hubungan waris antara Para Pembanding / Para Tergugat dengan Turut Terbanding / Turut Tergugat , Ketut Susanta Alm dan Nyoman Raka Alm yang dikuatkan dengan silsilah keluarga , kemudian bukti pembelian obyek sengketa dikuatkan dengan bukti Akta Jual Beli, bukti pembayaran Pajak serta bukti surat pernyataan serta dikuatkan dengan keterangan saksi saksi , jelas menunjukkan dasar mengapa Para Pembanding /Para Tergugat mendalilkan obyek sengketa adalah harta warisan dan Para Pembanding / Para Tergugat adalah ahli wais dari Nyoman Raka Alm ;

Bahwa, sepeti yang diuainkan dalam keterangan saksi dari Para Pembanding, dijelaskan kalau obyek sengketa sebelum dibeli oleh Nyoman Raka adalah milik Pan Talun ( orang tua Ketut Sayu / kakek Gede Budiassa) yang dijual kepada Nyoman Raka Alm. pada tahun 1977, saksi juga menjelaskan kalau batas utara dari obyek sengketa adalah tanah milik keluarga Pan Talun dan tidak ada orang yang bernama Pan Wirya seperti yang didalilkan oleh

Halaman. 28 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Terbanding / Penggugat dalam batas – batas tanah nya, hal ini sudah jelas berbeda ;

Bahwa, saksi Ketut Sayu dan Gede Budiasa sebagai pemilik tanah yang merupakan batas utara obyek sengketa tidak pernah diminta tanda tangannya dari dulu oleh Ketut Susanta Alm. karena apabila Ketut Susanta Alm. mmensertifikatkan obyek sengketa saat pengukuran haruslah sepengetahuan penyanding dan minta tandatangan penyanding, namun hal tersebut tidak pernah terjadi. Dengan adanya kesalahan mengenai batas utara obyek sengketa serta tidak pernah adanya pemberitahuan kepada Gede Budiasa maupun ayahnya ( Wirata Talun ) tersebut jelas menunjukkan adanya kejanggalan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 50/ Desa Banyuning yang awalnya adalah atas nama Ketut Susanta Alm. ;

Bahwa, perbuatan Ketut Susanta Alm tersebut lah yang dapat dikatakan perbuatan Melawan Hukum maka hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara intinya bahwa : bertentangan dengan kewajiban si pelaku melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain ;

Bahwa, dalam perkara aquo, Terbanding /Penggugat membeli tanah dari Turut Terbanding /Turut Tergugat yang merupakan kakak kandung dari Ketut Susanta Alm. tanpa mempertanyakan mengapa di atas tanah yang dibelinya ada beberapa anggota keluarga yang tinggal disana ?, apabila dikategorikan yang tinggal di obyek sengketa adalah penyewa apakah ada bukti sewa menyewa dan apakah pernah penghuni obyek sengketa tersebut membayar sewa kepada Turut Terbanding /Turut Tergugat ? Sementara Turut Terbanding /Turut Tergugat adalah saudara tiri dari Para Pembanding /Para Tergugat yang sudah kawin keluar . Hal ini sangat tidak mungkin kalau Para Pembanding /Para Tergugat menyewa rumah milik orang tua mereka ;

Bahwa, apabila perolehan obyek sengketa yang disertifikatkan oleh Ketut Susanta Alm. cacat hukum maka proses peralihan berikutnya juga cacat , sehingga pertimbangan yudec facti sudah sepatutnya dibatalkan

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas , Para Pembanding/ Para Tergugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi cq Bapak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan,sebagai berikut :

*Halaman. 29 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

## KONVENSI:

1. Menerima Permohonan Banding tersebut di atas ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 30 Januari 2020 Nomor : 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr;
3. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng .

## Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat ;
2. Menyatakan Hukum obyek sengketa adalah warisan dari Nyoman Raka Alm ;
3. Menyatakan Hukum Para Tergugat adalah Ahli Waris yang sah dari Nyoman Raka Alm. ;
4. Menyatakan Jual Beli Nomor 44 Tanggal 17 Februari 1977 adalah sah ;
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Ketut Susanta Alm. telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 50 Kelurahan Banyuning, Kec. Buleleng Kab. Buleleng an. Ketut Susanta adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan segala perbuatan hukum berikutnya yang berasal dari SHM Nomor 50 Propinsi Bali, Kecamatan Buleleng Kelurahan Banyuning Kab.Buleleng tersebut cacat hukum dan batal demi hukum ;

## ATAU;

Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa telah pula memeriksa dan mencermati Memori banding dari Para Tergugat/Para Pembanding dan Kontra Memori banding yang diajukan Penggugat/Terbanding ternyata uraian tentang keberatan-keberatan dalam Memori banding tersebut pada pokoknya tentang dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum ;

Halaman. 30 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa Memori banding yang diajukan oleh Para Tergugat/ Para Pembanding hanya memuat hal-hal yang sudah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal baru yang dapat dijadikan alasan untuk membatalkan putusan aquo, maka oleh karenanya Memori banding Para Tergugat/ Para Pembanding haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 30 Januari 2020 tersebut oleh karena didalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama itu diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 30 Januari 2020 dapat dipertahankan dalam pengadilan tingkat banding dan dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Para Tergugat/Para Pembanding adalah berada dipihak yang kalah baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum , **Rechts reglement voor de Buiten Gewesten (Rbg)**, serta Peraturan Perundangan lainnya yang berkaitan.

### MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula para Tergugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 320/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 30 Januari 2020 yang dimohonkan Banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan yang ditingkat

Halaman. 31 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/PT DPS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari : RABU, tanggal 29 APRIL 2020 oleh kami I MADE SUJANA, S.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan IDA BAGUS DWI YANTARA, S.H., M.Hum dan SUHARTANTO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 13 Maret 2020 Nomor 49/PDT/2020/PT DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari : RABU tanggal 6 MEI 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh WAYAN RAHADIAN, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, serta tidak dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini .

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

IDA BAGUS DWI YANTARA, S.H., M.Hum.

I MADE SUJANA, S.H.

Ttd.

SUHARTANTO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

WAYAN RAHADIAN, S.H.

## Perincian Biaya :

1. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 134.000,00

2. Materai ..... Rp. 6.000,00

3. Redaksi ..... Rp. 10.000,00

Jumlah : Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk salinan resmi  
Denpasar, Mei 2020  
Panitera

I KETUT SUMARTA, S.H., M.H.

NIP.19581231 198503 1 047

Halaman. 32 dari Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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)





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

Halaman. 33 dari.Hal 32 Putusan Nomor 49/Pdt/2020/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 33