



**PUTUSAN**

Nomor : 397/Pdt.G/2023/PN.Dps

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

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Komang Ari Widyanti, Perempuan, Lahir di Denpasar pada tanggal 9 Juni 1977, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Hindu, Alamat Jl. I Gusti Ngurah Rai Gg Mina Utama No. 8 Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali ;

I Gusti Arya Satria Nugraha, Laki-laki, Lahir di Denpasar pada tanggal 12 Februari 2004, Pekerjaan Mahasiswa, Agama Hindu, Alamat Jl. I Gusti Ngurah Rai Gg Mina Utama No. 8 Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya I GEDE SUSILA YASA, SH, IDA BAGUS PUTU AGUNG, SH, I KOMANG ARI SUMARTAWAN, SH, Para ADVOKAT dan Kosultan Hukum pada Kantor Hukum “SURYA DEWATA SOLUSI”, yang beralamat di Jl. Raya Perang No.39, Lukluk, Perang Mengwi, Badung, Provinsi Bali, Berdasarkan Kuasa Khusus tertanggal 1 April 2023 sebagaimana terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor : 1220/Daf, tanggal 6 April 2023, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat ;

Melawan :

I Gusti Made Aryawan, SE., Laki-laki, Agama Hindu, Beralamat di Jl. Hasanudin Gg V/5 Pemecutan, Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;

PT Sambandha Bali Developer, Berkedudukan di Jl. Tangkuban Perahu Blok 7E Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

Badan Pertanahan Kota Denpasar, Beralamat di Jl. Pudak No. 7 Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;

Lurah Sesetan, Beralamat di Jl. Raya Sesetan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;

Halaman 1 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk., Berkedudukan di Jl. Jendral Sudirman No. 44 -46 Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;
- Telah mendengar para pihak dan saksi-saksi di persidangan ;
- Telah meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 6 April 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 10 April 2023 Reg.No.397/Pdt.G./2023/PN Dps, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut ;

- Bahwa Para Penggugat merupakan Istri dan Anak dari Alm. Gusti Arya Darmayanta, yang mana Alm. Gusti Arya Damaryanta meninggal pada tanggal 18 bulan Mei tahun 2017;
- Bahwa Alm. Gusti Arya Darmayanta setelah meninggal, telah meninggalkan harta berupa sebidang tanah hak milik seluas 393 M2 , terletak di Kelurahan Sesetan sebagaimana lebih lanjut telah terdaftar pada Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07304 sebagaimana batas – batas tanah tersebut sebagai berikut :

Utara : Jalan/Tanah Milik

Selatan : Jelinjingan

Barat : Jelinjingan

Timur : Tanah Milik

Untuk selanjutnya mohon dapat disebut sebagai “Objek Sengketa”

- Bahwa Sertipikat Hak Milik atas Objek sengketa saat ini telah terdaftar atas nama Para Penggugat, dan sampai saat ini objek sengketa telah dijadikan jaminan Hutang pada Turut Tergugat III, untuk itu objek sengketa juga telah dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 06966/2019, dan asli Sertipikat Hak Milik atas Objek sengketa sampai saat ini masih di pegang oleh Turut Tergugat III sebagai pemegang hak tanggungan;
- Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Para Penggugat maupun Alm. Gusti Arya Damaryanta belum pernah melepaskan Hak Milik atas Objek Sengketa untuk kepentingan umum ataupun untuk kepentingan pihak ketiga,

Halaman 2 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.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)



sebelumnya Alm. Gusti Arya Damaryanta memang pernah mengizinkan Tergugat untuk menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan Pribadi Tergugat I. Tergugat I memang pernah meminta kepada Alm. Gusti Arya Damaryanta untuk memberikan ijin untuk Tergugat I menggunakan Objek Sengketa sebagai akses jalan untuk menuju ke bidang tanah yang Miliknya;

- Bahwa ternyata malah Tergugat I membuat proyek perumahan dengan menggunakan Badan Hukum yaitu Tergugat II, namun untuk hal ini Alm. Gusti Made Damayanta memaklumi dan masih bisa memberikan ijin hanya untuk sebatas perumahan yang dibuat oleh Tergugat I yaitu sambadha residence;
- Bahwa masalah timbul Ketika Alm. Gusti Made Damaryanta Meninggal, yang mana ternyata Tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat malah menjual salah satu Rumah di dalam perumahan itu untuk digunakan sebagai akses masuk untuk membuka Proyek Baru di Areal sekitaran Sambandha Residence. Proyek Perumahan mana selanjutnya oleh Tergugat I dinamakan sebagai D'GEDONG Residence;
- Bahwa oleh karena proyek baru pada perumahan tersebut ternyata belum meminta izin penggunaan Objek Sengketa sebagai akses jalan, maka Para Penggugat melalui Penggugat I kemudian mengumumkan bahwa Objek Sengketa akan di pagari dan hanya warga Perumahan Sambadha yang boleh melintasi Sebagian dari Objek Sengketa yang notabane seluas 54 M2 (lima puluh empat meter persegi);
- Bahwa kurang lebih sebulan setelah pengumuman tersebut, ternyata belum ada koordinasi maupun titik temu antara Para Penggugat dan Tergugat I terkait dengan adanya pembangunan Proyek Perumahan D'Gedong oleh Tergugat I, maka selanjutnya Penggugat I memasang pintu otomatis yang menggunakan remote diatas objek sengketa;
- Bahwa untuk menghindari warga perumahan Sambandha merasa terganggu atas pemasangan pintu dimaksud, Penggugat I telah memberikan Remote untuk pintu tersebut kepada semua warga sambandha, oleh karena Alm. Gusti Arya Damaryanta secara lisan telah memberikan izin hanya sebatas satu proyek kepada Tergugat I maka remote tersebut Penggugat I berikan untuk semua warga khusus perumahan Sambadha;
- Bahwa sebelumnya sempat diadakan beberapa kali mediasi yang di ketuai oleh Turut Tergugat II selaku mewakili pemerintah yang berwenang dan bertanggung jawab atas wilayah "Objek Sengketa" , namun ternyata mediasi yang diadakan tidak menghasilkan kesepakatan, karena Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tetap pada pendirian bahwa Objek Sengketa adalah merupakan Hak Milik Para Penggugat dan bukanlah fasilitas umum;

- Bahwa Tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan Objek Sengketa melebihi apa yang diijinkan oleh Para Penggugat adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, menyebabkan Para Penggugat mengalami kerugian, dan sudah sepantasnya Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini untuk dihukum mengganti kerugian tersebut, dengan rincian :
  - a. Kerugian Materiil : dengan perhitungan apabila Objek Sengketa disewakan dengan harga Pasar senilai Rp. 500.000/M2 Pertahun maka akan timbul kerugian sejak adanya Proyek D'Gedong yaitu tahun 2017 , dengan perhitungan  $500.000 \times 54 \text{ M}^2 \times 6 \text{ tahun}$  adalah sebesar Rp. 162.000.000;
  - b. Kerugian Inmateriil berupa pikiran dan waktu Tergugat yang habis dan Lelah dalam memikirkan permasalahan ini yang mana untuk hal ini Penggugat hargakan senilai Rp. 1.000.000.000, -
- Bahwa oleh karena Objek Sengketa merupakan sah Barang milik Para Penggugat yang didapat dari peninggalan Alm. Gusti Arya Damaryanta, maka sudah sepantasnya Penggugat mohon agar Tergugat I dan II dihukum untuk mengembalikan objek sengketa seperti keadaan semula baik batas – batas maupun bentuk fisik;
- Bahwa dengan adanya bukti – bukti autentik tentang kepemilikan Objek Sengketa atas nama Para Penggugat, maka tidak berlebihan kiranya apabila Para Penggugat mohon Putusan Serta Merta;
- Bahwa Penguat mohon agar biaya perkara dalam perkara ini agar dibebankan kepada pihak yang dikalahkan sesuai aturan Hukum;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara ini, dapat memberi putusan sebagaimana berikut ini :

1. Mengabulkan gugatan Penguat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Hukum bidang tanah hak milik, terlatak di Kelurahan Sesetan sebagaimana lebih lanjut telah terdaftar pada Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07304/Sesetan atas nama Pemegang Hak :

Halaman 4 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.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

KOMANG ARI WIDYANTI, I GUSTI ARYA SATRIA NUGRAHA, I GUSTI AYU SEKAR SAVITRI, I GUSTI ARYA SWASTYA WIDYADARMA adalah seluas 393 M2 (tiga ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) ;

4. Menyatakan Hukum Tanah Hak Milik terletak di Kelurahan Sesetan sebagaimana lebih lanjut telah terdaftar pada Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07304, seluas 393 M2 telah dibebani Hak Tanggungan yang terdaftar atas nama pemegang Hak Tanggungan PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. (Turut Tergugat III) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 06966/2019;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Para Penggugat sebesar :
  - a. Kerugian Materiil : Rp. Rp. 162.000.000 (Seratus enam puluh dua juta rupiah)
  - b. Kerugian Inmateriil : Rp. 1.000.000.000, - (Satu Milyar Rupiah)
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Objek Sengketa seperti keadaan semula;
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat beda, Maka Penggugat Mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat datang menghadap kuasanya : I Gede Susila Yasa, SH, Dkk., untuk Tergugat I dan II datang menghadap kuasanya : Ni Wayan Kertiasih, SH, MH., Dkk , Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor SS Barak Law Firm yang beralamat di Perum Pondok Indah Gatsu No. 2 Jl. Pondok Indah, Ubung, Denpasar Utara, Bali berdasakan surat Kuasa Khusus, tertanggal 3 Mei 2023, untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya I Nyoman Darmo. Karyawan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, yang beralamat kantor di Jalan Pudak Nomor 7 Denpasar, berdasakan surat Tugas Nomor : 1218/SKu-51.71.MP.02.01/IV/2023, tertanggal 27 April 2023, untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya Putu Wisnu Wardana, SE., M.M. Kepala Kelurahan Sesetan, berdasakan Surat Perintah Tugas Nomor 893.2/616/Densel, yang beralamat kantor di Jalan Raya Sesetan No. 256 Denpasar, berdasakan surat Perintah Tugas Nomor :893.2/616/Densel-, tertanggal 5 Mei 2023, sedangkan untuk Turut Tergugat III hadir kuasanya A.A.Gde Agung Yogi Mahendra, yang beralamat kantor PT Bank Rakyat

Halaman 5 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Nomor :B.127-LGL/LIT/05/2023, tertanggal 11 Mei 2023 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian bagi Para Pihak yang berperkara dengan menunjuk Hakim Mediator Ida Bagus Bamadewa Patiputra, SH. MH. namun upaya damai tersebut tidak berhasil sebagaimana laporan Hakim mediator tertanggal 24 Juli 2023, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan para Penggugat dan melalui kuasanya para Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya dan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Agustus 2023 sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi.

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakuinya;

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), adapun gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan kabur (obscuur libel) adalah sebagai berikut:

- A. Gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel) karena mendalilkan posita dan fundamentum petendi tidak berdasarkan atas dasar hukum serta gugatan Para Penggugat tidak jelas dalam menjabarkan kejadian atau peristiwa dan hanya dalil yang tidak mengandung susunan kronologis berdasarkan fakta yang terjadi; Bahwa gugatan Para Penggugat juga tidak berkesesuaian mengenai apa yang diuraikan dalam Posita dan apa yang ada dalam Petitum, hal tersebut menunjukkan gugatan Para Penggugat sangat kontradiksi antara Posita dan Petitum; disamping itu dalam Petitum gugatan Para Penggugat sangat tidak jelas apa yang dituntut oleh Para Penggugat, dimana dalam petitumnya Para Penggugat mendalilkan ganti kerugian namun tidak jelas dan tidak diuraikan kerugian yang dialami Para Penggugat, serta tidak menjabarkan tindakan Para Tergugat yangmana yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat; hal tersebut menunjukkan ketidakjelasan dan sangat kabur mengenai apa yang diuraikan Para Penggugat dalam Petitum, sehingga gugatan Para Penggugat sangat tidak memenuhi syarat materiil suatu gugatan dimana suatu gugatan sudah sepatutnya disertai dengan alasan ataupun dasar hukum diajukannya gugatan dan adanya kesinambungan antara Posita dan Petitum gugatan; Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat materiil dari suatu gugatan

Halaman 6 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



tersebut, sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

- B. Gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel) karena Para Penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang dilakukan Para Tergugat, tidak menguraikan secara jelas batas-batas dari TANAH atau Obyek SENGKETA yang dimaksud dalam gugatan, baik itu mengenai tanah maupun mengenai jalan yang dipermasalahkan dalam gugatan, karena pada faktanya yang dipermasalahkan adalah mengenai akses penggunaan jalan, sehingga menjadi sangat kabur terhadap Obyek mana yang dimaksud Para Penggugat dalam gugatannya; sebagaimana diatur pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 bahwa : “Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”; untuk itu sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat Exceptio Plurium Litis Consortium, adapun gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan exceptio plurium litis consortium adalah Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak dimana Para Penggugat hanya menggugat Para Tergugat saja, padahal pada gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mempermasalahkan dipergunakannya akses jalan oleh Warga Perumahan Sambadha Residence dan warga Perumahan D’GEDONG Residence; sehingga berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Warga Perumahan Sambadha Residence dan warga Perumahan D’GEDONG Residence yang menggunakan akses jalan yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya ditarik sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat; Bahwa oleh karena pihak-pihak yang sepatutnya disertakan dalam gugatan Penggugat tidak diikutkan, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan mengandung cacat exceptio plurium litis consortium. Dengan demikian sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi adalah juga merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini;



2. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat butir no. 1 sampai dengan butir no. 5 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat butir no. 1 sampai dengan butir no. 5; PARA TERGUGAT MENOLAK DENGAN TEGAS, karena faktanya pada tahun 2009, Para Tergugat telah diberikan hak atas penggunaan akses jalan oleh I Gusti Arya Damaryanta (alm) selaku pemilik pribadi atas Sertifikat Hak Milik yang tanahnya digunakan sebagai akses jalan dan juga selaku Ketua kelompok warga diwilayah tersebut ketika itu; Bahwa persetujuan penggunaan akses jalan oleh Para Tergugat selaku pribadi maupun selaku Pengembang telah pula dibuatkan dalam bentuk surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan juga pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009, disamping itu Para Tergugat juga telah memberikan biaya kompensasi penggunaan akses jalan tersebut sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) yang diterima oleh I Nyoman Dirma sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) diterima oleh I Gusti Arya Damaryanta (alm), dan penerimaan uang kompensasi tersebut telah dibuatkan kwitansi; dan akses jalan tersebut sejak tahun 2009 telah dimanfaatkan secara umum oleh warga para penghuni perumahan sebagai akses keluar masuk dari rumah mereka masing-masing menuju jalan By Pass Ngurah Rai dan hal tersebut dilakukan secara terus menerus tanpa ada pihak yang berkeberatan; fakta tersebut menjelaskan bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat butir no. 1 sampai dengan butir no. 5 tidak benar dan sangat mengada-ada, karena tidak sesuai dengan fakta-fakta yang sebenarnya dan cenderung menyembunyikan kebenaran yang terjadi; untuk itu sudah sepatutnya dalil gugatan Para penggugat ditolak untuk seluruhnya;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat butir no. 6 sampai dengan butir no. 10 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir no. 6 sampai dengan butir no. 10, Para Tergugat Menolak dengan Tegas, karena penggunaan akses jalan tersebut sudah sejak tahun 2009 telah dipergunakan secara umum baik itu dipergunakan oleh Para Tergugat maupun oleh Para Warga Perumahan serta masyarakat lainnya, dan selama itu tidak ada pihak yang keberatan. Bahwa disamping itu, oleh



karena bentuknya sebagai jalan menyebabkan siapapun dapat menggunakan jalan tersebut, maka tindakan Para Penggugat yang menuntup akses jalan tersebut dengan mempagari adalah perbuatan melawan hukum dan tanpa dasar hukum yang jelas; Bahwa memang benar pernah diadakan mediasi-mediasi, namun sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat No.10 yaitu, “....., Para Penggugat tetap pada pendirian bahwa Obyek Sengketa adalah merupakan Hak Milik Para Penggugat dan bukanlah fasilitas umum” menyebabkan tidak adanya titik temu terhadap permasalahan aquo, dan dalil gugatan Para Penggugat diatas menunjukkan kekakuan Para Penggugat yang tidak menerima akses jalan tersebut sebagai fasilitas umum, padahal akses jalan tersebut sejak tahun 2009 sudah dipergunakan secara umum dan tidak ada yang berkeberatan serta penggunaan akses jalan tersebut didasari oleh adanya surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Seseitan dan juga pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009; Dengan demikian sudah sepatutnya pula gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat butir no. 11 sampai dengan butir no. 15 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat butir no. 11 sampai dengan butir no. 15; Para Tergugat menolak dengan tegas, karena tidak benar Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum; Bahwa Para Tergugat menggunakan akses jalan tersebut dengan landasan yang kuat beserta itikat yang baik dengan telah membayar biaya kompensasi sebagaimana disepakati, sehingga tuntutan ganti kerugian yang didalilkan Para Penggugat sangat tidak berdasar dan terlalu dipaksakan karena sangat tidak jelas dan sangat kabur perbuatan Para Tergugat mana yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat; Justru Para Penggugat-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menutup akses jalan yang telah sejak tahun 2009 dipergunakan secara umum dan tanpa ada pihak yang berkeberatan; dan perbuatan Para Penggugat tersebut menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi para warga penghuni perumahan dan para pengguna akses jalan tersebut; bahwa perbuatan para Penggugat memang benar telah melakukan perbuatan melawan hukum karena terbukti para penggugat telah melakukan tindak pidana perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 12 dan 63 Undang-undang No. 38 tahun 2004 tentang Jalan dan/ atau Pasal 192 KUHP yang proses penyidikannya telah sampai pada pelimpahan berkas ke Kejaksaan sebagaimana diberitahukan Kepala Kepolisian Resor Kota Denpasar melalui Surat Nomor: B/1241.a/XI/2022/Satreskrim, perihal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyeidikan, tertanggal 25 Nopember 2022; berdasarkan fakta hukum tersebut tidak ada alasan hukum yang sah bagi Para Penggugat untuk meminta ganti kerugian, dengan demikian sudah sepatutnya pula dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk menuntut uang ganti rugi, ditolak untuk seluruhnya;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya Para Tergugat tolak dengan tegas;

## II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam eksepsi dan dalam konvensi adalah bagian yang tak terpisahkan dalam rekonvensi;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi merupakan Pengembang dari Perumahan Catalia Residence dan D'gedong Catalia Residence, yang telah mendapat Hak Penggunaan akses jalan gang Mina Utama yang terletak di Jl. By Pass Ngurah Rai, Lingkungan Suwung Batan Kendal, Kelurahan Sesetan dari Tahun 2009;
3. Bahwa terhadap hak atas penggunaan akses jalan gang Mina Utama tersebut telah diberikan oleh I Gusti Arya Damaryanta (alm) selaku pemilik pribadi atas Sertifikat Hak Milik yang tanahnya digunakan sebagai akses jalan gang Mina Utama dan juga selaku Ketua kelompok warga jalan gang Mina Utama;
4. Bahwa persetujuan penggunaan akses jalan gang Mina Utama oleh Para Penggugat Rekonvensi selaku Pengembang ini telah pula dibuatkan dalam bentuk surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan juga pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009, yang pada intinya menjabarkan bahwa I Gusti Arya Damaryanta (alm) memberikan pernyataan dan persetujuan untuk dapat memakai jalan secara bersama-sama yaitu jalan Mina Utama yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai Suwung Batan Kendal Sesetan memanjang keselatan kurang lebih 200 Meter diatas Sertipikat No. 22.09.03.04.1.07303 atas



nama I Gusti Arya Damaryanta untuk selama-lamanya dan tidak dapat dicabut;

5. Bahwa setelah diberikannya hak menggunakan akses jalan gang mina utama melalui adanya surat Pernyataan Persetujuan Penggunaan Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan juga pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009, Para Penggugat Rekonvensi juga sudah memberikan biaya kompensasi penggunaan akses jalan Gang Mina Utama sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) yang diterima oleh I Nyoman Dirma sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) diterima oleh I Gusti Arya Damaryanta (alm), dan penerimaan uang kompensasi tersebut telah dibuatkan kwitansi; dengan demikian sudah sepatutnya surat Pernyataan Persetujuan Penggunaan Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan juga pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;
6. Bahwa setelah diberikannya hak Penggunaan jalan tersebut, maka jalan gang Mina Utama menjadi fasilitas umum yang dimanfaatkan oleh warga para penghuni perumahan sebagai akses keluar masuk dari rumah mereka masing-masing menuju jalan By Pass Ngurah Rai; dan hal tersebut dilakukan secara terus menerus tanpa ada pihak yang berkeberatan; dengan demikian sudah sepatutnya tanah seluas  $\pm$  50 M2 bagian dari Sertipikat hak Milik No. 07304 yang saat ini dikenal dengan Jalan Gang Mina Utama yang sudah dimanfaatkan oleh warga Perumahan Catalia Residence dan D'gedong Catalia Residence dinyatakan sebagai Jalan Umum;
7. Bahwa pada tahun 2017, Para Penggugat Rekonvensi pernah dituntut untuk membayar kembali kompensasi penggunaan akses jalan Mina Utama oleh orang tua I Gusti Arya Damaryanta (alm) yang merupakan pemilik atas Sertifikat Hak Milik yang tanahnya digunakan sebagai akses jalan gang Mina Utama yang bernama I Gusti Arya Dirawan dan salah satu warga dengan cara menutup akses jalan gang mina utama dengan menggunakan portal besi; adapun uang kompensasi yang diminta oleh I Gusti Arya Dirawan sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh Milyar



rupiah); Namun atas perbuatan I Gusti Arya Dirawan dan salah satu warga tersebut telah dilaporkan oleh Para Penggugat Rekonvensi ke Polresta Denpasar dan terbukti I Gusti Arya Dirawan menjadi Tersangka karena telah melakukan perbuatan tindak pidana pemerasan serta sudah memiliki kekuatan hukum tetap dengan dinyatakan I Gusti Arya Dirawan telah bersalah melakukan tindak pidana Pemerasan kepada Penggugat sebagaimana terurai dalam Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.Dps;

8. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2022, dilakukan penutupan akses jalan gang Mina Utama terhadap warga perumahan D'gedong Catalia Residence dengan menggunakan pintu pagar dengan sistem remote control yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi; Dimana Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi adalah istri dari I Gusti Arya Damaryanta (alm) yang sebelumnya pada tahun 2009 telah memberikan akses penggunaan jalan gang Mina Utama;
9. Bahwa alasan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi melakukan penutupan akses jalan gang Mina Utama tersebut karena akses jalan gang Mina Utama tersebut melalui tanah milik Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi, yangmana tanah tersebut sebelumnya atas nama I Gusti Arya Damaryanta (alm) dan sekarang telah diproses turun waris menjadi atas nama Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi; Sehingga Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi melakukan penutupan akses jalan gang Mina Utama karena merasa tanah yang dilalui melalui jalan gang mina utama tersebut adalah tanah miliknya; Padahal sebelumnya pada tahun 2009, telah dilakukan kesepakatan dan telah dibuat dalam bentuk surat pernyataan yang dibuat oleh suami Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi yaitu I Gusti Arya Damaryanta (alm), bahwa Penggugat selaku pengembang perumahan dapat menggunakan akses jalan gang mina utama;
10. Bahwa sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial", dimana dari makna bunyi pasal tersebut mengandung pengertian hak milik merupakan hak yang kuat tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, namun didalam kekuatan hak tersebut melekat sebuah ikatan hukum yang bersifat umum dengan segala kepentingan yang seimbang yaitu fungsi sosial tanah. Dengan kata lain hak milik yang dipunyai seseorang tidak boleh digunakan semata-



mata untuk kepentingan pribadi, melainkan harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum karena hak milik atas tanah dibatasi dengan fungsi sosial dengan menggunakan standar kebutuhan umum (publik necessity), kebaikan untuk umum (publik good), dan berfaedah untuk umum (publik utility). Disamping itu sebagaimana diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara bahwa, "Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak diantara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuk guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban membayar ganti rugi seimbang dengan kerugian yang diakibatkan"; Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang melakukan penutupan terhadap akses jalan gang Mina Utama padahal sebelumnya pada tahun 2009 telah dilakukan pemberian hak untuk menggunakan akses jalan gang Mina Utama melalui adanya surat Pernyataan Persetujuan Penggunaan Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan juga pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009 serta telah pula Penggugat memberikan biaya kompensasi penggunaan akses jalan Gang Mina Utama sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), maka sudah sepatutnya Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan yang melawan hukum;

11. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sudah berupaya untuk mengingatkan dan bermediasi dengan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk tidak melakukan penutupan terhadap akses jalan gang Mita Utama, namun upaya Para Penggugat Rekonvensi tersebut tidak diindahkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dan bahkan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi menuntut biaya kompensasi penggunaan akses jalan tersebut sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar rupiah);
12. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang melakukan penutupan terhadap akses jalan gang Mita Utama serta menuntut biaya kompensasi kembali terhadap penggunaan akses jalan tersebut sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar rupiah) adalah perbuatan yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi selaku



Pengembang yang sebelumnya telah mendapat hak untuk menggunakan akses jalan gang mina Utama; dimana sejak hak penggunaan jalan gang mina utama tersebut diberikan berdasarkan surat Pernyataan Persetujuan Penggunaan Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009, maka jalan gang mina utama tersebut sudah dilepas untuk dimanfaatkan sebagai fasilitas umum;

13. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"; maka perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang melakukan penutupan terhadap akses jalan gang Mita Utama serta menuntut biaya kompensasi kembali terhadap penggunaan akses jalan tersebut sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar rupiah) sudah sepatutnya dinyatakan perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa sebagai akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi, maka sudah sepatutnya Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dihukum untuk mengganti kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil sebagai berikut :

- Kerugian Materiil yang dialami oleh Para Tergugat karena adanya tindakan Para Penggugat yang melakukan penutupan akses jalan yang membuat hilangnya kepercayaan Para Calon pembeli yang akan membeli unit rumah yang ada pada Perumahan Catalia Residence dan D'gedong Catalia Residence dan ada pula Calon Pembeli yang membatalkan pembeliannya karena adanya kekhawatiran tidak mendapat akses jalan, dengan total kerugian yang dialami Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh Milyar Rupiah);
- Kerugian Immaterial, berupa hilang dan habisnya waktu Para Penggugat Rekonvensi memikirkan dan mengurus perkara aquo, hingga adanya laporan pidana yang Para Penggugat Rekonvensi ajukan atas tindakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang melakukan Penutupan Akses Jalan Gang Mina Utama serta habisnya waktu Para Penggugat Rekonvensi untuk memikirkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akses jalan alternatif yang dapat dipergunakan Para warga Perumahan Catalia Residence dan D'gedong Catalia Residence yang tidak ternilai harganya, yang didalam gugatan rekonsensi ini Para Penggugat Rekonsensi/ Para Tergugat Konvensi menuntut kerugian sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus rupiah);

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi aquo didasarkan pada alasan hukum yang kuat serta landasan bukti-bukti otentik yang tidak mungkin dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat Rekonsensi/ Para Penggugat Konvensi sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan atas alasan-alasan yuridis tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonsensi mohon kepada yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar/ Majelis Hakim/ Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;-

II. Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonsensi :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum surat Pernyataan Persetujuan Penggunaan Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan juga pada Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan demi hukum tanah seluas  $\pm$  50 M2 bagian dari Sertipikat hak Milik No. 07304 yang saat ini dikenal dengan Jalan Gang Mina Utama dan sudah dimanfaatkan oleh warga Perumahan Catalia Residence dan D'gedong Catalia Residence dinyatakan sebagai Jalan Umum;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonsensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 15 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk memberikan, tidak menuntup dan tidak menghalang-halangi penggunaan akses jalan Gang Mita Utama;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian diantaranya:

- Kerugian Materiil yang dialami oleh Para Tergugat karena adanya tindakan Para Penggugat yang melakukan penutupan akses jalan yang membuat hilangnya kepercayaan Para Calon pembeli yang akan membeli unit rumah yang ada pada Perumahan Catalia Residence dan D'gedong Catalia Residence dan ada pula Calon Pembeli yang membatalkan pembeliannya karena adanya kekhawatiran tidak mendapat akses jalan, dengan total kerugian yang dialami Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh Milyar Rupiah);
- Kerugian Immaterial, berupa hilang dan habisnya waktu Para Penggugat Rekonvensi memikirkan dan mengurus perkara aquo, hingga adanya laporan pidana yang Para Penggugat Rekonvensi ajukan atas tindakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi yang melakukan Penutupan Akses Jalan Gang Mina Utama serta habisnya waktu Para Penggugat Rekonvensi untuk memikirkan akses jalan alternatif yang dapat dipergunakan Para warga Perumahan Catalia Residence dan D'gedong Catalia Residence yang tidak ternilai harganya, yang didalam gugatan rekonvensi ini Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi menuntut kerugian sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus rupiah);

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (Uit voerbaar bij voorraad);

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Agustus 2023 sebaga berikut ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Terlebih dahulu Turut Tergugat I menyatakan bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan penggunaan objek sengketa yakni bidang tanah Hak Milik No. 7304/Sesetan sebagai akses jalan masuk ke perumahan. Adapun Turut Tergugat I semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat I) terhadap Hak Milik No. 7304/Sesetan luas 400 M2 tercatat atas nama An. Ni Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widyadarma dan selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut:
  - Hak Milik No. 7304/Sesetan luas 400 M2 tercatat atas nama An. Ni Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widyadarma melalui peralihan hak karena pewarisan.
  - Hak Milik No. 7304/Sesetan dibebani Hak Tanggungan No. 06966/2019 An. PT. Bank Rakyat Indonesia (Peringkat 1) dan Hak Tanggungan No. 02106/2022 An. PT. Bank Rakyat Indonesia (Peringkat 2).
  - Bahwa sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor IP.02.02/3439-51.71/VIII/2022 tanggal 10 Agustus 2022, perihal permohonan klarifikasi & mediasi terhadap pengembalian tapal batas yang di dalamnya memuat informasi terkait Hak Milik No. 7304/Sesetan di antaranya pada poin angka 2 dan 3 yang bunyinya:
    2. Bahwa kondisi di lapangan pada sisi barat yang merupakan bagian dari sertifikat seluas + 54 m2 fisiknya berupa jalan dan dimanfaatkan oleh masyarakat.

Halaman 17 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



3. Bahwa belum ada pelepasan hak terhadap SHM 7304 / Sesetan ;

4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya termasuk di dalamnya mengenai adanya kesepakatan yang terjadi di antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terhadap objek sengketa sebagaimana dalam dalil gugatan point keempat halaman 3 menjadi kewajiban para pihak untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah atau kewenangan Turut Tergugat I untuk menanggapi mengenai kebenarannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat I untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Agustus 2023 sebaga berikut ;

1. Bahwa Turut Tergugat II pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas-tegas;  
Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur oleh karena antara posita dan petitum tidak saling mendukung, dimana dalam positanya halaman 4, garis datar nomor 5 yang menguraikan "Bahwa sebelumnya sempat diadakan beberapa kali mediasi yang di ketuai oleh Turut Tergugat II selaku mewakili Pemerintah yang berwenang dan bertanggung jawab atas wilayah "Objek Sengketa", namun ternyata mediasi yang diadakan tidak menghasilkan kesepakatan, karena Para Penggugat tetap pada pendirian bahwa ojek sengketa adalah merupakan hak milik para Penggugat dan bukanlah fasilitas umum", dan dalam petitumnya angka 7 yang menguraikan "Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh atas putusan ini", atas dasar



tersebut posita gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas, dalam hal apa Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap putusan ini;

2. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* dalam posita gugatannya tidak secara jelas dan lengkap menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sehingga dalam hal gugatan *aquo* yang tidak didasarkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sehingga tidak sepatutnya Turut Tergugat II didudukkan sebagai Pihak dalam perkara *aquo*, ketidakjelasan subjek atau pihak dalam gugatan *aquo* menimbulkan kesalahan subjek (*error in persona*);
3. Bahwa gugatan Penggugat yang didasarkan atas uraian posita halaman 4 garis datar nomor 5, kalau didasarkan atas posita tersebut Turut Tergugat II sebagai Lurah Sesetan mempunyai tugas dan fungsi melayani masyarakat, dalam hal ini melakukan mediasi antara Penggugat dengan Para Tergugat, Turut Tergugat II telah melakukan tugas dan fungsinya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan atau dengan kata lain Turut Tergugat II tidak ada melanggar hak dari Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat II tidak didudukkan sebagai Pihak dalam perkara *aquo*;  
Bahwa seandainya yang dimaksud Penggugat dalam hal Turut Tergugat II melakukan mediasi ada melanggar hak dari Penggugat, sehingga penggabungan Pihak dalam perkara *aquo* adalah tidak benar, yang mana dalam sengketa ini adalah persoalan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II, secara jelas Turut Tergugat II tidak sepatutnya didudukkan sebagai Pihak dalam perkara *aquo*;
4. Bahwa dalam petitum angka 7 gugatan Penggugat yang tidak didasarkan atas uraian positanya (*fundamentum petendi*) yang jelas, maka petitum tersebut sudah sepatutnya tidak dapat diterima, oleh karena menurut hukum acara suatu gugatan harus jelas hubungan antara posita gugatan dengan petitum gugatan, dalam hal ini gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, atau tidak ada uraian yang jelas Turut Tergugat II telah melanggar hak dari Penggugat sehingga petitum angka 7 gugatan *aqua* sepatutnya tidak dapat diterima;
5. Bahwa benar Turut Tergugat II melakukan pertemuan dalam mediasi dengan Surat Nomor : 005/366/Kel.Sesetan, Perihal : Mediasi Tanah Akses Jalan Keluar Masuk, Hari/tanggal : Rabu, 02 Nopember 2022



bertempat di Kantor Lurah Sesetan, tertanggal 01 November 2022, bahwa acara mediasi tersebut tidak ada kata sepakat, oleh karena peristiwa ini adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak ada Turut Tergugat II melanggar hak-hak dari Penggugat, sehingga tidak tepat Turut Tergugat II didudukkan sebagai pihak dalam perkara aquo, apalagi Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk terhadap putusan ini sebagaimana petitum gugatan Penggugat angka 7, atas dasar tersebut sudah sepatutnya petitum angka 7 tersebut tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Menyidangkan perkara ini agar memutuskan dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk Turut Tergugat II atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat untuk Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 14 Agustus 2023 sebagai berikut ;

#### A. DALAM EKSEPSI

- Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
  1. Bahwa dalam seluruh perjanjian kredit antara Tergugat III dengan Para Penggugat, jelas dan nyata tercantum pula pihak – pihak lain selain Para Penggugat dan Tergugat III yang membuat perjanjian kredit a quo, yaitu Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, sebagai pihak yang membuat perjanjian atas dasar kesepakatan antara Para Penggugat dan Turut Tergugat III. Bahwa Para Penggugat menghadap Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum, berdasarkan kesepakatan tersebut untuk menandatangani Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007. Bahwa Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum, yang mengetahui dan membacakan seluruh perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat III sehingga dapat disebutkan bahwa tidak dilengkapinya para pihak/subjek dalam



gugatan menimbulkan proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap.

2. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya pihak tersebut diatas yaitu Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum (tidak dimasukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat) dalam gugatan a quo, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1642/K/Pdt/2005 yang menggariskan bahwa "dimasukan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat". Dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa mengugat yang lain-lain maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap. Oleh karena itu, terhadap gugatan Para Penggugat yang demikian tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

▪ Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum / ketentuan / undang – undang (rechtelijke grond) apa yang dilanggar / dilawan oleh Turut Tergugat III oleh karena itu jelas gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur (Obscuur Libel);
2. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi berkaitan dengan SHM No. 7304 An. Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma akan Turut Tergugat III terangkan dan jelaskan duduk perkaranya bahwa secara tepat dan jelas antara Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai berikut :
  - a. Bahwa pengajuan kredit Para Penggugat yang telah disetujui dan telah ditandatangani berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut telah disepakati pinjaman kredit total plafond sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dan addendum Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 16 february 2023 dengan total plafond sebesar Rp. 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah);
  - b. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut Para Penggugat guna menjamin pelunasan hutang kepada Turut Tergugat III telah menyerahkan agunan berupa :



1. SHM No. 7304 An. Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma.
2. SHM No. 8929 An. Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma.
- c. Bahwa SHM No. 7304 dan 8929 telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 6966/2019 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Kedua Nomor 2106/2020. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat masih tetap memiliki kewajiban di Kantor Cabang BRI Denpasar Gajahmada.
3. Bahwa berdasarkan posita dalam Para Penggugat telah menyebutkan saat ini SHM Nomor 7304 telah dibebankan Hak Tanggungan. Bahwa sifat *accessoir* Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah](#) (“UUHT”) yang berbunyi : ”Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.
4. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat dan Turut Tergugat III memiliki hubungan hukum berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007 dan ddendum Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 16 februari 2023 yang telah disepakati dan ditandatangani. Bahwa perikatan yang disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat merupakan perjanjian yang secara sah dan berlaku sebagai undang undang bagi yang membuatnya dapat dilaksanakan sesuai apa yang diperjanjikan. Berdasarkan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”  
Bahwa kata “berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya “ menyatakan perjanjian mengikat para pihak Tergugat untuk memenuhi janjinya secara bersama-sama untuk melakukan kewajiban sesuai jangka waktu yang telah disepakati.



5. Bahwa Posita merupakan dasar suatu gugatan yang harus memuat 2 (dua) unsur, yaitu : dasar fakta (feitelijke grond) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan obyek perselisihan, atau penjelasan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan dasar hukum yang didalilkan penggugat. Serta dasar hukum (rechtelijke grond), yang menjelaskan hubungan dan dasar hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang diperselisihkan, dan antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan materi atau obyek perselisihan. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 yang menggariskan bahwa : “adanya suatu petitum dalam gugatan haruslah didukung adanya posita yang berkaitan dan menjadi dasar timbulnya petitum itu dalam gugatan. Sehingga oleh karenanya, tidak adanya posita tentang apa yang menjadi dasar hukum timbulnya petitum itu dalam surat gugatan para penggugat, akan menjadikan surat gugatan itu kabur dan tidak jelas (obscuur libel)”. Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2398/K/Pdt/2017 yang menyatakan : “Menimbang, bahwa posita-posita dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat tidak dijelaskan secara jelas dan tegas apa yang sebenarnya menjadi dasar hukum (rechtelijke grond) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ”.
6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap gugatan kabur yang demikian, sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat III Menolak Dengan Tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi Turut Tergugat III mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat dan Turut Tergugat III terdapat hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007 dan addendum Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 16

*Halaman 23 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

februari 2023 yang telah disepakati dan ditandatangani berlaku dan mengikat antara Para Penggugat dan Turut Tergugat III dan sudah sepantasnya mendapatkan perlindungan hukum;

4. Bahwa SHM No. 7304 dan 8929 telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 6966/2019 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Kedua Nomor 2106/2020 dinyatakan berlaku dan mengikat sudah sepantasnya mendapatkan perlindungan hukum. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat masih tetap memiliki kewajiban di Kantor Cabang BRI Denpasar Gajahmada;

Maka, berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta yang Turut Tergugat III sampaikan di atas, jelaslah Turut Tergugat III sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan sebaliknya segala tindakan Turut Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum.

Oleh karena itu, Turut Tergugat III mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI dan DALAM POKOK PERKARA

1. Mengadili menerima eksepsi dan dalam pokok perkara dari Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Mengadili menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Mengadili menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
4. Mengadili menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jawab sebagaimana Replik Penggugat tertanggal 21 Agustus 2023 dan Duplik Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tertanggal 28 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat disangkal oleh Tergugat I dan II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III maka kepada Penggugat dibebani beban pembuktian terlebih dahulu dan untuk itu Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat masing-masing berupa ;

Halaman 24 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 7304, Kelurahan sesetan, Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2001, Nomor: 626/ Sesetan / 2001, seluas 400 M2, terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar; yang diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 06966/2019, Kota Denpasar, yang diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran tanah No. berkas 5484/2023 tertanggal 28 Februari 2023, yang diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi Peta bidang tanah Nomor 1110/2021, tertanggal 4 Oktober 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, yang diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi Surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Nomor IP.02.02/2734-51.71/VII/2022, Perihal Permohonan Klarifikasi & mediasi terhadap Pengembalian Tapal Batas, tanggal 5 Juli 2022, yang diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009, yang dibuat oleh Alm I Gusti Arya Damaryantha; yang diberi tanda P – 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Kesepakatan Warga Mina Utama pada hari Sabtu tanggal 13 Januari 2018; yang diberi tanda P – 7;
8. Fotokopi Surat Undangan dari Kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal tertanggal 6 Januari 2018 ; yang diberi tanda P – 8 ( dipending );
9. Fotokopi Notulen Mediasi dan lampirannya tanggal 2 Nopember 2023, yang dibuat oleh Lurah Sesetan; yang diberi tanda P – 9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Tertanggal 14 Januari 2018 dari I Wayan Wiryana selaku Pekaseh di Lingkungan Objek Sengketa; yang diberi tanda P – 10;
11. Fotokopi dari fotokopi Pemberitahuan pembentukan Kelompok Warga Mina Utama; yang diberi tanda P – 11;
12. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Hasil Keputusan rapat Warga Perum Istana Family, Mina Utama dan Sambanda, pada hari kamis tanggal 28 Desember 2017; yang diberi tanda P – 12;
13. Fotokopi Surat ditujukan kepada Kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal, Nomor 001/GM/VIII, Perihal Permakluman, tertanggal 16 Agustus 2017 dari Warga Mina Utama ; yang diberi tanda P – 13;
14. Fotokopi dari fotokopi Brosur PT Sambada Bali Developer; yang diberi tanda P – 14;

Halaman 25 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



15. Fotokopi Surat Keterangan dari PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Nomor L B.1649/KC-XI/ADK/03/2023, tanggal 30 Maret 2023; yang diberi tanda P – 15;
16. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran Rumah dari Tergugat I, tertanggal 28 Nopember 2018; yang diberi tanda P – 16;
17. Fotokopi dari fotokopi Peta Perumahan Sambada; yang diberi tanda P – 17;
18. Fotokopi Surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Denpasar, Nomor 640/7134/DPUPR, tanggal 19 Mei 2023; yang diberi tanda P – 18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan, tertanggal 26 Juli 2010; yang diberi tanda P – 19;
20. Fotokopi Surat Pernyataan, tertanggal 14 April 2009; yang diberi tanda P – 20;
21. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Rugi, tertanggal 4 Januari 2018; yang diberi tanda P – 21;
22. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Rugi ; yang diberi tanda P – 22;
23. Fotokopi Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Tanah, tertanggal 15 September 2023; yang diberi tanda P – 23 ;
24. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Pemakaian Tanah, tertanggal 15 September 2023; yang diberi tanda P – 24 ;
25. Fotokopi Surat Penegasan dan Penolakan Warga Perumahan Sembada Resident terhadap Pembangunan Perumahan DGedong Cathalia Resident, tertanggal 15 September 2023; yang diberi tanda P – 25 ;

Menimbang, bahwa para Penggugat melalui kuasanya, disamping mengajukan bukti-bukti surat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi dan 1 (satu) Ahli yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi Ni Wayan Noni :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, Tahu Tergugat II, Tahu Turut Tergugat I, kenal dengan Turut Tergugat II dan tahu Turut Tergugat III ;
  - Bahwa saksi mengetahui gang yang menjadi sengketa namun saksi Tidak tinggal di lokasi tetapi saksi mempunyai sawah didaerah sana.
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat juga mempunyai tanah didaerah sana letaknya di sebelah utara jalan.



- Bahwa Lokasi tanah saksi itu, letaknya itu agak ke sebelah barat, disebelahnya tanah milik bapak puja dan sebelah timur tanah milik bapak I Made Renggi ;
- Bahwa tanah milik saksi digunakan sebagai akses jalan tetapi saksi tidak tahu apakah pernah melepaskan sebageian tanah milik saksi untuk kepentingan umum karena pada saat itu masih diurus oleh bapak kandung saksi ;
- Bahwa benar terdapat pengurangan luas pada tanah milik saksi pada saat belum bersertipikat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana awal mula cerita terjadinya pengurangan luas pada tanah milik saksi tersebut hanya saja sudah ada jalan tanah setapak yang dibuat oleh pak Agung .
- Bahwa saksi mengetahui sambada residence sejak tahun 2009 diberitahu oleh bapak saksi akan ada / dibangun perumahan ditanah yang diberitahu oleh bapak saksi.
- Bahwa saksi tidak mengetahui diatas tanah yang dimaksud sudah ada pembangunan atau belum atau sedang dalam pengembangan ;
- Bahwa saksi mengetahui perumahan D'Gedong residence sejak tahun 2018.
- Bahwa saksi mengetahui adanya akses jalan diatas tanah milik saksi dan tanah milik Penggugat ;
- Bahwa yang boleh / berhak menggunakan akses jalan tersebut Setahu saksi, orang-orang yang tercantum atau disebut dalam perjanjian.
  1. I Made Renggi,
  2. Bapak I Ketut Puja,
  3. Bapak I Wayan Langgeh dan
  4. I Gusti Made Ariawan ;
- Bahwa saksi mengenal dengan yang namanya I Gusti Agung Made Ariawan sebagai pemilik tanah sekarang ;
- Bahwa orang tua saksi bernama bapak Wayan Langgeh. Nama Nomor 3 pada surat pernyataan persetujuan pemakaian jalan. Bukti P- 6.
- Bahwa pada saat itu bapak saksi bapak Wayan Langgeh tidak memilik rumah di seputaran sana ;
- Bahwa saksi mengetahui Bapak Wayan Langgeh berdasarkan surat pernyataan persetujuan pemakaian jalan boleh menggunakan untuk pergi ke sawah dan dipergunakan untuk selama lamanya dan diberikan juga kepada ahli warisnya.



- Bahwa saksi tidak mengetahui terjadi adanya kesepakatan Januari 2018 hanya saja saksi mengetahui adanya kesepakatan Warga Mina Utama tersebut dan telah tertuang dalam surat pernyataan / kesepakatan.
  - Bahwa posisi tanah saksi (bukti P-4 ) seingat saksi tanah saksi berada disebelah barat tanah milik tanah puja.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui jalan - jalan di depan ini berdasarkan yang ditunjukkan pada bukti tersebut juga belum ada pelunasan untuk akses jalan ;
  - Bahwa Saksi mengetahui, jika suami dari ibu ayu ari dian meninggal sejak tahun 2017 dan saksi mengetahuinya dari cerita bapak puja. Untuk pasti meninggalnya saksi tidak mengetahuinya.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui jika perumahan The Gedong Residence bersebelahan dengan perumahan sambada residence ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang berkeberatan terhadap penggunaan dengan akses jalan tersebut ;
  - Bahwa tanah milik bapak saksi sekarang sudah beralih ke pihak lain karena sudah dijual dan sudah dibayar lunas ;
  - Bahwa Saksi kurang mengetahui untuk saat ini sudah diberikan kompensasi lagi atau tidak. hanya saja sepengetahuan saksi berdasarkan cerita bapak saksi, bahwa dahulu pernah diberikan kompensasi kepada bapak saksi sebesar Rp. 20.000.000,- dibagi tiga untuk membuat parit ;
  - Bahwa dengan beralihnya tanah yang dahulunya milik saksi kepada orang lain, setelahnya pihak pembeli tanah milik saksi tersebut masih tetap dapat menggunakan akses jalan tersebut dengan aman ;
  - Bahwa Saksi mengetahui dan ada menyimpan surat pernyataan dan dokumen-dokumen peninggalan saksi yang ada hubungannya dengan akses jalan tersebut ;
  - Bahwa Sepengetahuan saksi, dalam surat pernyataan tersebut ada disebutkan bahwa akses jalan yang dimaksud dalam surat pernyataan dapat digunakan selama-lamanya oleh pihak yang disebutkan didalam pernyataan tersebut ;
2. Saksi I Wayan Bakta, SE :
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, Tahu Tergugat II, Tahu Turut Tergugat I, kenal dengan Turut Tergugat II dan tahu Turut Tergugat III ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tetapi saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah nomor 7304 yang menjadi objek sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa perumahan Sembada Residence dan milik dari bapak I Gusti Agung Made Ariawan ;
- Bahwa saksi mengetahui ada perumahan dibelakang perumahan sembada bernama DGedong Residence.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pemilik perumahan Sembada Residence dan proyek perumahan The Gedong Residence adalah orang yang sama;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penolakan atas akses jalan dari beberapa warga pada tahun 2018, dan saksi masih ingat saksi diperiksa sebagai saksi di Polresta Denpasar karena saksi pernah ikut mediasi pemakaian jalan ;
- Bahwa saksi melakukan mediasi pemakaian jalan pada saat itu dengan bapak tangun dari lurah dan para warga disana.
- Bahwa Saksi tidak ikut mediasi sampai selesai saat itu, saksi hanya hadir sampai jam 11 siang dan pulang.
- Bahwa Pada saat itu, saksi secara pribadi menyatakan tidak keberatan karena, namun warga disana merasa keberatan karena kebisingan, jadi saksi mengikuti keberatan warga disana. Saksi tidak keberatan dengan pembangunan proyek perumahan The Gedong Residence, hanya saja saksi merasa bising dengan pemakian jalan pada saat melakukan pembangunan proyek perumahan DGedong Residence karena menyebabkan kemacetan dan kerusakan jalan.
- Bahwa pada saat mediasi tidak ada hasil. Kesimpulan mediasi tersebut adalah lurah menyarankan untuk menunggu hasil persidangan dari pengadilan saja.
- Bahwa Saksi mengikuti satu kali rapat dengan warga dan satu kali saksi rapat dengan lurah.
- Bahwa sepengetahuan saksi akses jalan tersebut berada diatas tanah umum / jelinjangan atau juga berada diatas bidang tanah milik seseorang ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada tanah milik dari bapak reni, bapak puja, suami ibu Komang Ari Widianti, bapak agun dan siapa lagi saksi lupa. Intinya diatas tanah milik beberapa orang kurang lebih ada 5 orang pemilik tanah yang dilalui akses jalan.

Halaman 29 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada sebagian dari sebidang tanah dari milik Penggugat diserahkan sebagai akses jalan untuk digunakan oleh warga / masyarakat sana ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa tanah dari milik Penggugat diserahkan sebagai akses jalan untuk digunakan oleh warga / masyarakat sana telah dilakukan pelepasan sebagai jalan ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada pemberian bantuan dari pihak manapun untuk perbaikan / perawatan akses jalan tersebut ;
  - Bahwa saksi mengenal bapak I Gusti Agung Made Ariawan pada saat beliau memberikan saksi surat edaran akan mengembangkan perumahan di Sembada Residence.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui dimana rumah I Gusti Agung Made Ariawan ;
  - Bahwa saksi memperhatikan pada saat seminggu yang lalu saksi melewati jalan disamping rumah ibu Komang Ari Widianti terdapat perbedaan, yang mana ada sebagian jalan yang teletak disamping rumah ibu Komang Ari Widianti itu tidak diaspal melainkan di paping ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memaping sebagian jalan yang teletak disamping rumah ibu Komang Ari Widianti itu ;
  - Bahwa Saksi lewat di lokasi seminggu yang lalu dan saksi ada melihat jalan yang sudah dipaping tetapi saksi tidak tahu siapa memaping jalan tersebut ;
3. Saksi I Kadek Yulastawa :
- Bahwa Saksi tahu ada perumahan selain sembada melewati tanah itu yaitu DGedong ;
  - Bahwa Saksi membeli rumah disana adalah dari i Nyoman warjana pada tahun 2011 ;
  - Bahwa Saksi membeli rumah tanpa IMB
  - Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada i Nyoman warjana jika IMB sedang diproses
  - Bahwa Waktu membeli rumah saksi sudah semua telah isi rumah
  - Bahwa Perumahan de gedong letaknya dibelakang barat rumah saksi
  - Bahwa Saksi mengetahui satu rumah di sambadha residence diruntuhkan dan dijadikan jalan menuju De Gedong
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada perawatan pemerintah di gang Mina utama

Halaman 30 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.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)



- Bahwa Saksi membeli rumah di sembada residence
- Bahwa Pembelian rumah dengan perjanjian kredit bertransaksi dari sembada ke mandiri namun lupa Siapa yang diajak bertransaksi
- Bahwa Saksi menerangkan rumah yang dirobohkan itu salah satu rumah di sembada
- Bahwa Waktu dibongkar hanya bolong saja dan sekarang menjadi jalan yang berhubungan dengan ke gang Mina utama Kalo rumah itu tidak dirobohkan maka tidak ada jalan lain
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa ada jalan yang berbeda dari perumahan ada yang di paving dan diaspal
- Bahwa Saksi tidak tau menjadi objek sengketa
- Saksi tau kalo jalan Mina utama sengketa dari tulisan merah
- Menurut saksi dulu ada sengketa namun tidak tau masalahnya apa hanya menjawab apa yang ditanyakan
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kemana akses jalan pada saat membeli rumah
- Bahwa Mengenai lebar dan luas jalan dulu dan sekarang agak berbeda karena dulu kotor dan tidak dilihat lebarnya seperti sekarang
- Bahwa Saksi tidak mau tau ada apa didalam perjanjian dan apapun yang terjadi maka sayabtau ada jalan perumahan.
- Bahwa Jarak antara rumah yang dibongkar dengan gang Mina utama hanya 50 m ;
- Bahwa Saksi keberatan rumah itu dibongkar yang membuat bising dan tidak nyaman ;

#### 4. Ahli : Dr. I Made Pria Dharsana, SH,M.Hum

- Bahwa Menurut ahli hak kebendaan itu melekat dengan pemiliknya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata. Hak kebendaan dapat dialihkan atau beralih karena, pewarisan dan jual beli.
- Bahwa menurut ahli ada 3 (tiga), yaitu: hukum barat, hukum adat dan hukum islam.
- Bahwa menurut ahli jika berbicara hak pewarisan berdasarkan hukum adat, khususnya hukum Adat Bali, maka kita harus memperhatikan ahli waris yang sah sesuai ketentuan peraturan-perundang undangan yang berlaku. Jika iya adalah orang Bali, maka yang mewaris adalah anak-anak dari pewaris. Jika isteri bisa mewaris atau tidak kembali lagi melihat /



berdasarkan silsilah waris dan pembagian waris yang ditetapkan / ditandatangani dari tingkat desa dan kecamatan dimana silsilah itu dibuat.

- Bahwa menurut ahli berdasarkan ketentuan perturan perundang-undangan, jika suami telah meninggal dunia dan anak-anak pewaris masih berumur dibawah 17 tahun, maka isteri dapat bertindak secara hukum atas nama/mewakili anak-anak pewaris. Atau berdasarkan yang ditetapkan oleh pengadilan sebagai wali dari anak-anak yang masih dibawah umur.
- Bahwa menurut ahli Hak Tanggungan adalah hak yang tidak bisa dibagi-bagi sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tidak dapat dibagi-bagi artinya, berapa jumlah utang dan berapa jaminan itu adalah semua menjadi bagian dari perjanjian utang piutang. Hak Tanggungan ini adalah assessor atas perjanjian pokoknya. Jika ada sebagian utang sudah dibayar.
- Bahwa menurut ahli Hak tanggungan akan melakat pada benda, dimana jika pemilik benda itu berubah maka hak tanggungan beralih, misalnya ada pewarisan maka ahli warisnya juga akan terikat, karena perjanjian pokoknya masih ada ;
- Bahwa menurut ahli siapa pemegang hak atau atas nama pemegang hak yang ada hal ini di SHM yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan. Pemegang hak atas nama dapat menggunakan dan memanfaatkan seluas-luasnya dan sebebaskan-bebasnya sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa menurut ahli, jika terkait menggunakan sebagian atas sebidang tanah, harus ada izin kesepakatan atau pernyataan dari si pemilik tanah untuk tanh miliknya digunakan secara bersama-sama. Jika pelepasan artinya pemilik melepaskan haknya sendiri untuk penerima hak atau untuk jalan umum maupun kepentingan umum dan atau untuk kepentingan badan hukum.
- Bahwa Jika pelepasan hak milik untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan badan hukum, itu biasanya dibuat secara notarial dan wajib didaftarkan ke Kantor pertanahan dan karena agar memenuhi ketentuan Pasal 19 UU Pokok Agraria dan asas .... Agar tertib administrasi di Kantor pertanahan dari siapa dan untuk kepentingan apa serta siapa sebdang tanah itu di lepas.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Menurut ahli, Surat Pernyataan bisa dibuat bagi kepentingan yang membuat saja bisa dibuat secara bawah tangan maupun akta otentik. Sedangkan Perjanjian biasanya secara tertulis dan biasanya memang dibuat dengan akata otentik. Namun bisa saja dibuat juga secara bawah tangan. Perjanjian biasanya mengikat 1 (satu) pihak dengan pihak lain dan bisa juga 1(satu) pihak dengan beberapa pihak ;
- Bahwa menurut ahli, pernyataan penggunaan jalan bersama.
- Bahwa menurut ahli, jika pernyataan maupun perjanjian tidak dapat mengikat pihak yang tidak ada di dalamnya / pihak diluar pernyataan tersebut, karena sifatnya personalita dan mengadung asas facta sunt servanda dan setiap perjanjian dan pernyataan harus dibuat berdasarkan itikad baik sehingga tidak mengikat pihak ketiga, kecuali diperjnjikan.
- Bahwa menurut ahli, sepanjang didalam pernyataan tidak menyebutkan beralih kepada ahli waris dikemudian hari, maka tidak akan beralih ke siapapun. Dan ahli warisnya tidak akan terikat.
- Menurut ahli, iya. Karena biasanya dalam perjanjian/pernyataan yang dibuat pada umumnya, harus menyebutkan/dituangkan terlebih dahulu apabila perjanjian/pernyataan akan beralih ke ahli waris barulah ahli waris dari pembuatnya akan terikat didalam perjanjian/pernyataan yang dibuat tersebut. Apabila tidak bersisi maka tidak akan terikat. Sehingga biasanya surat pernyataan tersebut dibuatkan addendum.
- Bahwa menurut ahli, yang berhak menafsirkan isi dari pernyataan ialah para pihak yang terlibat didalam pernyataan tersebut.
- Bahwa menurut ahli, hak milik itu melekat kepada pemiliknya sehingga pemilik atau pemegang hak berhak menggunakan dan memanfaatkan seluas-luasnya dan sebebas-bebasnya sebidang tanah tersebut sepanjang tidak mengurangi hak orang lain/kepentingan umum, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dicabut haknya demi kepentingan umum. Karena yang paling berhak memasang hak tanggungan atas sebidang tanah hak milik adal pemiliknya sendiri.
- Bahwa menurut ahli iya. karena jika tidak itu akan menimbulkan yang namanya penelantaran tanah/ lahan ;
- Bahwa menurut ahli, tidak, karena secara keperdataan itu yang dapat beralih adalah apa yang diperjanjikan. Bukan yang dinyatakan. Surat

Halaman 33 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



Pernyataan berlaku / merupakan bagian dari yang membuat pernyataan saja. Tidak bisa diwariskan dan tidak mengikat juga kepada ahli waris.

- Bahwa menurut ahli, bisa apabila dibuatkan addendum / pembaharuan / Surat Pernyataan tersebut harus dibuat baru isi. Bukan objeknya.
- Bahwa menurut ahli, jika akses jalan yang dimaksud belum dilepas dan masih menjadi bagian dari tanah hak milik atas nama pemegang hak, maka akses jalan yang dimaksud tersebut masih milik dari pemiliknya yang menjadi atas nama pemegang hak berdasarkan SHM. Namun, masih dapat digunakan sebagai akses jalan sepanjang tidak diklaim kembali oleh pemiliknya yang sah sesuai SHM.
- Bahwa menurut ahli, seharusnya pemegang hak berdasarkan SHM yang masih tertera atas nama pemegang hak milik berdasarkan SHM diatas akses jalan tersebut dipanggil oleh BPN. Sehingga dapat dilakukan perbaikan di sistem oleh BPN agar dapat dilakukan pencabutan untuk dijadikan sebagai jalan.
- Bahwa menurut ahli, sepanjang belum dilepas dan masih menjadi bagian dari tanah hak milik atas nama pemegang hak, maka akses jalan yang dimaksud tersebut masih milik dari pemiliknya yang menjadi atas nama pemegang hak berdasarkan SHM. Karena belum ada pelepasan hak dan pencabutan hak secara resmi dilakukan oleh BPN dan dilakukan perbaikan di sistem oleh BPN.
- Bahwa menurut ahli, tidak. Walaupun pembuat pernyataan sudah meninggal, dibuatkan addendum / pembaharuan / Surat Pernyataan tersebut harus dibuat baru isi. Tidak perlu membayarkan kompensasi kembali. Namun harus disebutkan secara detail dan jelas. Jalan yang digunakan darimana dan kemana saja yang digunakan, apakah badan jalan tersebut sudah dilepaskan atau masih merupakan hak milik. Semua harus jelas.
- Bahwa Menurut ahli, jalan adalah akses yang digunakan orang untuk masuk dan keluar.
- Bahwa menurut ahli, jalan umum adalah yang termasuk ke dalam pasum dan pasos.
- Bahwa menurut ahli, pewarisan berdasarkan Hukum Adat Bali, harus dipisahkan terlebih dahulu terkait harta. Harta yang diperoleh sebelum perkawinan / harta bawaan dan harta yang diperoleh selama perkawinan / bersama. Sepanjang tidak ada perjanjian pemisahan harta, maka menjadi harta bersama dan jika harta yang diwariskan adalah harta bersama maka

Halaman 34 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



secara Hukum Adat Bali pada umumnya isteri bukan sebagai ahli waris. Namun perkembangan saat ini berdasarkan beberapa putusan pengadilan isteri juga sebagai ahli waris, janda ahli waris.

- Bahwa menurut ahli, kembali lagi kepada silsilah waris dan pembagian hak waris bagaimana. Jika tidak ada pembagian waris merujuk pada silsilah waris dan Surat Pernyataan waris. Namun, jika anak sudah dewasa, maka sepenuhnya keputusan atas pengambilan tindakan atau langkah-langkah hukum terkait objek yang diwarisi oleh ayah si anak sepenuhnya menjadi tanggung jawaban hak anak jika sudah dewasa.
  - Bahwa menurut ahli, sertifikat adalah duplikat dari dari buku tanah, sehingga jika ada perubahan pada buku tanah sertipikat seharusnya mengikuti buku tanah. Namun jika tidak sampai hari ini misalnya, sertipikat tidak sama dengan buku tanah, maka seharusnya BPN melakukan pemanggilan kepada yang bersangkutan atau pemilik setifikat tersebut untuk disesuaikan dengan buku tanah yang ada di BPN.
  - Bahwa menurut ahli, sepanjang ahli mengetahui Kantor Pertanahan yang berhak mengambil kewenangan, apakah apakah sertipikat mengikuti buku tanah apa buku tanah mengikuti sertipikat. Hal tersebut merupakan ranah teknis dari Kantor Pertanahan.
  - Bahwa menurut ahli diklaim dalam artian, tanah yang digunakan jalan selama ini diklaim kembali oleh pemiliknya yang sah sesuai SHM tidak dapat digunakan sebagaimana sebelumnya.
  - Bahwa menurut ahli, sesuai dengan Pasal 570 KUH Perdata pemilik atau pemegang hak atas tanah berhak seluas-luasnya dan sebebas-bebasnya sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - Bahwa menurut ahli, karena sertipikat adalah produk otentik yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan SHM adalah bukti yang kuat, sepanjang SHM itu tidak dicabut dan dilepaskan haknya demi kepentingan umum.
  - Bahwa menurut ahli, ada beberapa, pertama pelepasan hak dengan ganti rugi, pencebutan haknya demi kepentingan umum dan dijual / dialihkan.
- Menimbang, bahwa sedang Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :
1. Fotokopi dari fotokopi Asli Surat Perjanjian Kerjasama, tertanggal 13 April 2017; yang diberi tanda T.I.T.II. – 1;



2. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa, tertanggal 7 April 2019, yang diberi tanda T.I.T.II. – 2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009, yang diberi tanda T.I.T.II. – 3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan, Tertanggal 28 September 2009, yang diberi tanda T.I.T.II. – 4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan, tertanggal 14 Juni 2017, yang diberi tanda T.I.T.II. – 5;
6. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi Uang Muka Untuk Pemakaian Jalan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), tertanggal 17 September 2009; yang diberi tanda T.I.T.II. – 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi pembayaran atas Penggunaan Jalan, sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 28 September 2009, yang diberi tanda T.I.T.II. – 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi pembayaran atas Penggunaan Jalan, sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), tertanggal 28 September 2009, yang diberi tanda T.I.T.II. – 8;
9. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi pembayaran atas Penggunaan Jalan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tertanggal 28 September 2009, yang diberi tanda T.I.T.II. – 9 ;
10. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor: STPL/1232/X/2022/SPKT.SAT RESKRIM/ POLRESTA DPS/POLDA BALI, tertanggal 31 Oktober 2022, ditandatangani oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Denpasar, yang diberi tanda T.I.T.II. – 10;
11. Fotokopi Surat Nomor: B/1253/XI/2022/Satreskrim, perihal Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan, tertanggal 22 November 2022, ditandatangani oleh Kepala Satuan Reserse Kriinal selaku penyidik, an. Kepala Kepolisian Resor Kota Denpasar ; yang diberi tanda T.I.T.II.11;
12. Fotokopi Surat Nomor: B/1323/XI/2022/Satreskrim, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, tertanggal 25 November 2022, ditandatangani oleh Kepala Satuan Reserse Kriinal selaku penyidik, an. Kepala Kepolisian Resor Kota Denpasar; yang diberi tanda T.I.T.II.12;
13. Fotokopi Surat Nomor: B/1241.a/XI/2022/Satreskrim, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, tertanggal 25 November 2022, ditandatangani oleh Kepala Satuan Reserse Kriinal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku penyidik, an. Kepala Kepolisian Resor Kota Denpasar; yang diberi tanda T.I.T.II.13 ;

14. Fotokopi Surat Nomor: B/1241.f/VIII/2023/Satreskrim, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, tertanggal 18 Agustus 2023, ditandatangani oleh Kepala Satuan Reserse Kriinal selaku penyidik, an. Kepala Kepolisian Resor Kota Denpasar, yang diberi tanda T.I.T.II.14;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor: B/174/II/2023/Satreskrim, perihal Pemberitahuan Penetapan Tersangka an. KOMANG ARI WIDIYANTI, DKK., tertanggal 23 Pebruari 2023 dari fotokopi; yang diberi tanda T.I.T.II.15 ;
16. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Penyitaan, tertanggal 24 Pebruari 2023; yang diberi tanda T.I.T.II.16 ;
17. Fotokopi Surat Nomor: 0001/SS/IV/2022, perihal Permohonan Klarifikasi Terhadap Pengembalian tapal batas, tertanggal 12 April 2022, yang diberi tanda T.I.T.II.17 ;
18. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor: IP.02.02/3439-51.71/VIII/2022, perihal Permohonan Klarifikasi & Mediasi Terhadap Pengembalian Tapal Batas, tertanggal 10 Agustus 2022, ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, yang diberi tanda T.I.T.II.18;
19. Fotokopi Kutipan Putusan Daftar Pidana Nomor: 1226/Pid.B/2018/PN.Dps; yang diberi tanda T.I.T.II.19 ;
20. Fotokopi sesuai salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 1226/Pid.B/2018/PN.Dps, tanggal 8 Pebruari 2019, yang diberi tanda T.I.T.II.20 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II melalui kuasanya, disamping mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) Ahli yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya, keterangan saksi-saksi mana pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Saksi Tri Putri Suksmawati :

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan dirinya bekerja dengan Tergugat I dan sekarang sudah tidak bekerja dengan Tergugat I, dan sekarang punya rumah yang melewati Obyek Sengketa jalan mina utama;
- Bahwa saksi mengetahui jalan mina utama; saksi juga mengetahui yang menjadi obyek sengketa adalah dari portal sampai tikungan ke sawah;
- Bahwa saksi mengetahui luas kurang lebih yang menjadi obyek sengketa sekitar 54 m2, yang bentuknya berupa jalan;

Halaman 37 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



- Bahwa saksi menyatakan bahwa tahun 2017 sudah memakai jalan tersebut karena saat itu sudah berupa jalan dan sudah diaspal; saksi mengetahui yang mengaspal jalan tersebut adalah Tergugat I;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa Tergugat I sudah membayar kompensasi jalan, dan Tergugat I membayarkan kompensasi jalan tersebut kepada Bapak Damar yang merupakan suami Penggugat I;
  - Bahwa saksi membenarkan dan mengetahui bukti T.3 dan Bukti T.4, dan mengetahui yang membuat bukti pernyataan tersebut adalah Bapak Damar yang merupakan suami Penggugat I;
  - Bahwa saksi mengetahui isi surat pernyataan tersebut adalah bahwa Para Tergugat dapat mempergunakan gang mina utama sepanjang 200 Meter dan dapat dipergunakan secara bersama-sama dan selamanya;
  - Bahwa saksi menyatakan jarak 200 meter tersebut dari pos kamling sampai perumahan;
  - Bahwa saksi mengetahui pada bulan Oktober tahun 2022, jalan mina utama di tutup oleh Penggugat dengan portal sepanjang 5 meter, padahal saksi mengetahui setengahnya merupakan jalan subak dan bukan bagian dari tanah Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui hingga sekarang portal tersebut masih ada namun jalan tidak ditutup; saksi juga mengetahui ada laporan polisi terkait adanya penutupan jalan dengan portal tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2018 mulai ada konflik lagi karena Penggugat meminta kembali kompensasi;
  - Bahwa saksi menyatakan tahun 2018 ada konflik hingga ada putusan pengadilan dimana yang dilaporkan ketika itu adalah mertua Penggugat;
  - Bahwa saksi menyatakan lalu pada tahun 2022 kembali ada konflik dengan adanya penutupan jalan yang dilakukan Penggugat, dimana penggugat kembali meminta kompensasi;
  - Bahwa saksi menyatakan yang tinggal disana dan rumah yang sudah dihuni sebanyak kurang lebih 80 rumah;
2. Saksi Damita Palulungan :
- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
  - Bahwa saksi menyatakan tinggal di jalan yang melalui obyek sengketa sejak tahun 2021, yang awalnya aman dan tidak ada masalah;
  - Bahwa saksi mengetahui jalan mina utama; saksi juga mengetahui yang menjadi obyek sengketa adalah dari portal sampai tikungan ke sawah;



- Bahwa saksi mengetahui adanya bukti T.3 dan bukti T.4;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui jika sudah ada pembayaran kompensasi yang dibayarkan Tergugat I kepada pemilik tanah;
- Bahwa saksi mengetahui yang mengaspal jalan obyek sengketa adalah Tergugat I dan ada juga dengan biaya swadaya bersama para warga;
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2021 tidak ada halangan menggunakan jalan; saksi mengetahui pada Oktober 2022 dilakukan penutupan jalan oleh Para Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan atas menutupan tersebut para warga sempat ingin bertemu para Penggugat, namun Para penggugat tidak mau bertemu para warga dan malah menyuruh untuk menghubungi pengacara Para Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan saat ini semua dapat menggunakan jalan seperti biasa;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pernah dilakukan mediasi antara Para Penggugat dan Para Tergugat di kantor Lurah setempat;
- Bahwa saksi menyatakan para warga keberatan atas tindakan Para Penggugat yang menutup jalan;
- Bahwa saksi menyatakan kurang lebih 80 rumah yang dihuni warga semuanya keberatan terhadap tindakan Para Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan membeli tanah disana lalu dibangun rumah dan saat saksi membangun rumah segala baha material melewati jalan mina utama dan tidak ada yang keberatan;

3. Ahli : Dr. I Ketut Westra, SH.,MH ;

- Bahwa Ahli menyatakan bahwa perjanjian merupakan seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain;
- Bahwa syarat sahnya perjanjian adalah sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerduta;
- Bahwa suatu perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUHPerduta;
- Bahwa surat pernyataan adalah sesuatu yang berisi kehendak, keinginan dan memiliki kekuatan hukum;
- Bahwa suatu pernyataan juga merupakan bentuk dari perikatan yaitu perikatan yang bersegi 1 (satu);
- Bahwa pernyataan merupakan perikatan bersegi 1 (satu) untuk mengikat yang membuat pernyataan dan ahli warisnya; sedangkan perjanjian



adalah perikatan bersegi 2 (dua) yang mengikat para pihak dalam perjanjian;

- Bahwa dasar hukum dari suatu pernyataan adalah Pasal 1313 KUHPerdata;
- Bahwa suatu pernyataan merupakan dalam wilayah hukum perdata, sebagaimana sifat hukum perdata maka suatu pernyataan adakan mengikat pula pada ahli warisnya; bahwa pernyataan berlanjut pada ahli warisnya baik itu terait hak dan kewajiban serta tanggung jawabnya;
- Bahwa harta warisan juga terikat pada hak dan kewajiban yang ada didalamnya;
- Bahwa suatu pernyataan tetap ada dan berlaku, serta mengikat ahli warisnya; da nisi pernyataan menjadi kekuatan yang mngikat pernyataan itu sendiri;
- Bahwa dalam bukti T.3, jarak yang ada dalam pernyataan menjadi mengikat dan sesuai dengan fakta yang ada;
- Bahwa selama tidak ada pembatalan, suatu pernyataan adakan tetap hidup dan akan tetap mengikat;
- Bahwa ahli menyebutkan jika bukti P.6 adalah perikatan bersegi 1 (satu) yaitu berupa pernyataan yang mengikat yang membuat dan ahli warisnya;
- Bahwa berdasarkan undang-undang agrarian pemilik lahan wajib memberikan akses jalan kepada pihak pemilik tanah yang ada di belakangnya;

Menimbang, bahwa sedang Turut Tergugat I melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat masing berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 7304/Sesetan an. Ni Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma ; yang diberi tanda T.T.I. – 1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 626/Sesetan/2001; yang diberi tanda T.T.I. – 2;
3. Fotokopi Print Out surat Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor : IP.02.02/3439-51.71/VIII/2022 Tanggal 10 Agustus 2022, Perihal Permohonan Klarifikasi dan Mediasi terhadap pengembalian tapal batas, yang diberi tanda T.T.I. – 3;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I melalui kuasanya tidak mengajukan saksi-saksi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedang Turut Tergugat II melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi surat dari saudari Komang Ari Widiyanti kepada Kapolsek Denpasar Selatan dan Lurah Sesetan tertanggal 31 Oktober 2022; yang diberi tanda T.T.II. – 1;
2. Fotokopi surat dari Kelurahan Sesetan Nomor : 005/366/Kel.Sesetan Perihal : Undangan Mediasi, tertanggal 01 Nopember 2022; yang diberi tanda T.T.II. – 2;
3. Fotokopi Notulen Mediasi, tertanggal 02 Nopember 2022; yang diberi tanda T.T.II. – 3;
4. Fotokopi dari Print Out foto Dokumentasi, tertanggal 02 Nopember 2022; yang diberi tanda T.T.II. – 4;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II melalui kuasanya tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa sedang Turut Tergugat III melalui kuasanya untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007; yang diberi tanda T.T.III. – 1;
2. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 16 februari 2023. yang diberi tanda T.T.III. – 2;
3. Fotokopi Copy SHM No. 7304 An. Komang Ari Widiyanti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma yang diberi tanda T.T.III. – 3;
4. Fotokopi SHM No. 8929 An. Komang Ari Widiyanti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma yang diberi tanda T.T.III. – 4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 6966/2019 dan Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Kedua Nomor 2106/2020.yang diberi tanda T.T.III. – 5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 205/2019. yang diberi tanda T.T.III. – 6a;

Halaman 41 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.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

Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 218/2020 dan Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 218/2020. yang diberi tanda T.T.III. – 6b;

7. Asli Rekening Koran dan Pay Off No. 001701504308151 dan 001701020367104 yang diberi tanda T.T.III. – 7;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III melalui kuasanya tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 15 September 2023, hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat didalam Berita Acara persidangan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 27 Nopember 2023 sebagaimana terlampir didalam Berita Acara persidangan ini dan para pihak mengatakan tidak mengajukan sesuatu apalagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian didalam putusan ini maka segala hal ikhwal yang termuat didalam Berita Acara persidangan ini hendaklah dianggap termuat dan turut dipertimbangkan didalam putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), adapun gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan kabur (obscuur libel) adalah sebagai berikut:
  - a. Gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel) karena mendalilkan posita dan fundamentum petendi tidak berdasarkan atas dasar hukum serta gugatan Para Penggugat tidak jelas dalam menjabarkan kejadian atau peristiwa dan hanya dalil yang tidak mengandung susunan kronologis berdasarkan fakta yang terjadi; Bahwa gugatan Para Penggugat juga tidak berkesesuaian mengenai apa yang diuraikan dalam Posita dan apa yang ada dalam Petitum, hal tersebut menunjukkan gugatan Para Penggugat sangat kontradiksi antara Posita dan Petitum; disamping itu dalam Petitum gugatan Para Penggugat sangat tidak jelas apa yang dituntut oleh Para Penggugat, dimana dalam petitumnya Para Penggugat

Halaman 42 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



mendalikkan ganti kerugian namun tidak jelas dan tidak diuraikan kerugian yang dialami Para Penggugat, serta tidak menjabarkan tindakan Para Tergugat yang mana yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat; hal tersebut menunjukkan ketidakjelasan dan sangat kabur mengenai apa yang diuraikan Para Penggugat dalam Petitum, sehingga gugatan Para Penggugat sangat tidak memenuhi syarat materiil suatu gugatan dimana suatu gugatan sudah sepatutnya disertai dengan alasan ataupun dasar hukum diajukannya gugatan dan adanya kesinambungan antara Posita dan Petitum gugatan; Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat materiil dari suatu gugatan tersebut, sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur (obscuur libel) dan sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel) karena Para Penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang dilakukan Para Tergugat, tidak menguraikan secara jelas batas-batas dari Tanah atau Obyek Sengketa yang dimaksud dalam gugatan, baik itu mengenai tanah maupun mengenai jalan yang dipermasalahkan dalam gugatan, karena pada faktanya yang dipermasalahkan adalah mengenai akses penggunaan jalan, sehingga menjadi sangat kabur terhadap Obyek mana yang dimaksud Para Penggugat dalam gugatannya; sebagaimana diatur pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 bahwa : "Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"; untuk itu sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Exceptio Plurium Litis Consortium, adapun gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan exceptio plurium litis consortium adalah Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak dimana Para Penggugat hanya menggugat Para Tergugat saja, padahal pada gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mempermasalahkan dipergunakannya akses jalan oleh Warga Perumahan Sambadha Residence dan warga Perumahan D'GEDONG Residence; sehingga berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Warga Perumahan Sambadha Residence dan warga Perumahan D'GEDONG Residence yang menggunakan akses jalan yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya ditarik sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum



sebagaimana dalil gugatan Penggugat; Bahwa oleh karena pihak-pihak yang sepatutnya disertakan dalam gugatan Penggugat tidak diikuti, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan mengandung cacat exceptio plurium litis consortium. Dengan demikian sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya Turut Tergugat III mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

A. Bahwa dalam seluruh perjanjian kredit antara Tergugat III dengan Para Penggugat, jelas dan nyata tercantum pula pihak – pihak lain selain Para Penggugat dan Tergugat III yang membuat perjanjian kredit a quo, yaitu Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, sebagai pihak yang membuat perjanjian atas dasar kesepakatan antara Para Penggugat dan Turut Tergugat III. Bahwa Para Penggugat menghadap Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum, berdasarkan kesepakatan tersebut untuk menandatangani Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007. Bahwa Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum, yang mengetahui dan membacakan seluruh perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat III sehingga dapat disebutkan bahwa tidak dilengkapinya para pihak/subjek dalam gugatan menimbulkan proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap.

B. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya pihak tersebut diatas yaitu Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum (tidak dimasukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat) dalam gugatan a quo, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :1642/K/Pdt/2005 yang menggariskan bahwa “dimasukan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat”. Dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa mengugat yang lain-lain maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap. Oleh karena itu, terhadap gugatan Para Penggugat yang demikian tersebut haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklard).

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

A. Bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum / ketentuan / undang – undang (*rechtelijke grond*) apa yang dilanggar / dilawan oleh Turut



Tergugat III oleh karena itu jelas gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur (Obscuur Libel);

B. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi berkaitan dengan SHM No. 7304 An. Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma akan Turut Tergugat III terangkan dan jelaskan duduk perkaranya bahwa secara tepat dan jelas antara Para Penggugat dan Turut Tergugat III sebagai berikut :

a. Bahwa pengajuan kredit Para Penggugat yang telah disetujui dan telah ditandatangani berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut telah disepakati pinjaman kredit total plafond sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dan addendum Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 16 februari 2023 dengan total plafond sebesar Rp. 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah);

b. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut Para Penggugat guna menjamin pelunasan hutang kepada Turut Tergugat III telah menyerahkan agunan berupa :

- SHM No. 7304 An. Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma.

- SHM No. 8929 An. Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, I Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widya Darma.

c. Bahwa SHM No. 7304 dan 8929 telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 6966/2019 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Kedua Nomor 2106/2020. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat masih tetap memiliki kewajiban di Kantor Cabang BRI Denpasar Gajahmada.

C. Bahwa berdasarkan posita dalam Para Penggugat telah menyebutkan saat ini SHM Nomor 7304 telah dibebankan Hak Tanggungan. Bahwa sifat *accessoir* Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah](#) ("UUHT") yang berbunyi : "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang



tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

- D. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat dan Turut Tergugat III memiliki hubungan hukum berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007 dan ddendum Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 16 februari 2023 yang telah disepakati dan ditandatangani. Bahwa perikatan yang disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat merupakan perjanjian yang secara sah dan berlaku sebagai undang undang bagi yang membuatnya dapat dilaksanakan sesuai apa yang diperjanjikan.

Berdasarkan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Bahwa kata “berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya “ menyatakan perjanjian mengikat para pihak Tergugat untuk memenuhi janjinya secara bersama-sama untuk melakukan kewajiban sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

- E. Bahwa Posita merupakan dasar suatu gugatan yang harus memuat 2 (dua) unsur, yaitu : dasar fakta (feitelijke grond) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan obyek perselisihan, atau penjelasan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan dasar hukum yang didalilkan penggugat. Serta dasar hukum (rechtelijke grond), yang menjelaskan hubungan dan dasar hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang diperselisihkan, dan antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan materi atau obyek perselisihan. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 yang menggariskan bahwa : “adanya suatu petitum dalam gugatan haruslah didukung adanya posita yang berkaitan dan menjadi dasar timbulnya petitum itu dalam gugatan. Sehingga oleh karenanya, tidak adanya posita tentang apa yang menjadi dasar hukum timbulnya petitum itu dalam surat gugatan para penggugat, akan menjadikan surat gugatan itu kabur dan tidak jelas (obscuur libel)”. Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2398/K/Pdt/2017 yang menyatakan : “Menimbang, bahwa posita-posita dalam surat gugatan yang diajukan



Penggugat tidak dijelaskan secara jelas dan tegas apa yang sebenarnya menjadi dasar hukum (*rechtelijke grond*) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)”.

- F. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap gugatan kabur yang demikian, sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR pada dasarnya eksepsi yang bukan berkenaan dengan ketidakwenangan Pengadilan/Hakim (*exemptie van onbevoegheid*), tidak diputus dalam putusan sela (*tussen vonnis*) tetapi akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya atau dengan kata lain akan diputuskan dalam putusan akhir perkaranya ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang mengemukakan bahwa gugatan para Penggugat adalah kabur karena mendalilkan posita (*fundamentum petendi*) tidak berdasarkan atas dasar hukum, Gugatan para Penggugat tidak jelas dalam menjabarkan kejadian atau peristiwa dan hanya dalil yang tidak mengandung susunan kronologis berdasarkan fakta yang terjadi, Gugatan para Penggugat tidak menguraikan secara jelas batas-batas dari Tanah atau Obyek Sengketa dan mengenai eksepsi Turut Tergugat III yang mengemukakan bahwa dalam surat gugatannya para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum (*rechtelijke grond*) apa yang dilanggar/dilawan oleh Turut Tergugat III dan Dalam posita surat gugatannya para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan tegas apa yang sebenarnya menjadi dasar hukum (*rechtelijke grond*) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan para Penggugat maka oleh karenanya jelas menjadikan gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*obsuur libel*) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan para Penggugat, ternyata secara formil surat gugatannya para Penggugat sudah mencantumkan tempat dan tanggal pembuatan surat gugatannya, dibubuhi materai dan sudah ditandatangani oleh para Penggugat, disamping itu dengan memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, ternyata secara materiil gugatan para Penggugat sudah secara jelas menyebutkan identitas para pihak seperti :



nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, agama dan tempat tinggal dan sudah pula dirumuskan secara tegas Dasar Gugatan atau Fundamentum Petendi yang berisi dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar-dasar dan alasan-alasan dari gugatan yang meliputi : bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (feitelijke gronden) dan bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (rechts gronden) sebagai uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan serta sudah mencantumkan secara rinci Petitem atau Tuntutan yang berisi apa yang diminta atau dituntut untuk diputuskan oleh pengadilan, maka dengan demikian eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang kabur (obscuur libel), haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang mengemukakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak dimana Para Penggugat hanya menggugat para Tergugat saja padahal para Penggugat memperlmasalahkan dipergunakannya akses jalan oleh Warga Perumahan Sambadha Residence dan warga Perumahan D'Gedong Cathalia Residence dan mengenai eksepsi Turut Tergugat III yang mengemukakan bahwa dalam seluruh perjanjian kredit antara Turut Tergugat III dengan para Penggugat, jelas dan nyata tercantum pula pihak-pihak lain selain para Penggugat dan Tergugat III yang membuat perjanjian kredit a quo, yaitu Sdr. I Made Widiada, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar maka oleh karena pihak-pihak tersebut tidak digugat menjadikan gugatan para Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan para Penggugat kurang pihak dan eksepsi selainnya lagi yang dimaksud dan dikemukakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya eksepsi tersebut bukan mengenai kewenangan mengadili dan setelah mencermati koneksitas substansial dengan dalil/dasar hukum gugatan para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut telah memasuki materi/substansi pokok perkara karena harus membuktikan hubungan hukum diantara para pihak yang menghendaki untuk dilakukannya pembuktian dalam pokok perkaranya lebih dahulu ;

Menimbang, bahwa dalam azas Hukum Acara Perdata dikenal adanya azas bahwa Penggugat berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat (putusan MA-RI No.305.K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971) oleh



karenanya untuk menentukan pihak-pihak yang harus digugat merupakan kewenangan sepenuhnya dari para Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya eksepsi adalah bantahan terhadap pemenuhan syarat formil suatu gugatan sehingga bantahan-bantahan yang sekiranya masuk pada materi/substansi pokok perkaranya harus diabaikan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 162 Rbg maka terhadap eksepsi tersebut dan yang selainnya lagi, harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan mengenai eksepsi tersebut diatas bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III dinyatakan ditolak maka selanjutnya dipertimbangkan mengenai pokok perkaranya ;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya mengemukakan bahwa para Penggugat adalah merupakan ahli waris dari pemilik sebidang tanah hak milik atas nama pemegang hak I Gusti Arya Darmayanta berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 07304/Sesetan, seluas 400 M2, terletak di Kelurahan Sesetan, yang disebut sebagai obyek sengketa, adalah merupakan hak milik para Penggugat dan bukan fasilitas umum yangmana obyek sengketa belum pernah dilepaskan haknya untuk kepentingan umum ataupun untuk kepentingan pihak ketiga namun sudah dipergunakan sebagai jalan untuk perumahan D'Gedong Cathalia Residence yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan tanah obyek sengketa milik para Penggugat, melebihi apa yang diijinkan para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat kemudian Tergugat I dan Tergugat II, pada pokoknya mengemukakan Jawabannya bahwa para Tergugat telah diberikan hak atas penggunaan akses jalan oleh I Gusti Arya Damaryanta (alm) selaku pemilik atas Sertifikat Hak Milik yang tanahnya digunakan sebagai akses jalan dan juga selaku Ketua kelompok warga di wilayah tersebut dan persetujuan penggunaan akses jalan oleh Para Tergugat selaku pribadi maupun selaku pengembang telah pula dibuatkan dalam bentuk surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009 yang ditandatangani oleh kepala Lingkungan Suwung Batan Kendal dan Kepala Kelurahan Sesetan dan Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 28 Maret 2009 dan penggunaan akses jalan tersebut sudah berjalan sejak tahun 2009 yang telah dipergunakan secara umum oleh para Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun oleh para warga perumahan serta masyarakat lainnya dan selama itu tidak ada pihak yang keberatan maka tindakan para Penggugat yang menuntup akses jalan tersebut dengan memagarinya adalah perbuatan melawan hukum dan tanpa dasar hukum yang jelas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat kemudian Turut Tergugat I, pada pokoknya mengemukakan Jawabannya bahwa gugatan para Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan penggunaan objek sengketa yakni bidang tanah Hak Milik No. 7304/Sesetan sebagai akses jalan masuk ke perumahan dan berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat I) terhadap Sertipikat Hak Milik No. 7304/Sesetan luas 400 M2 tercatat atas nama An. Ni Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widyadarma dan dibebani Hak Tanggungan No. 06966/2019 An. PT. Bank Rakyat Indonesia (Peringkat 1) dan Hak Tanggungan No. 02106/2022 An. PT. Bank Rakyat Indonesia (Peringkat 2). Kondisi obyek sengketa di lapangan, pada sisi barat yang merupakan bagian dari sertifikat seluas + 54 m2 fisiknya berupa jalan dan belum ada pelepasan hak terhadap obyek sengketa SHM 7304/Sesetan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat kemudian Turut Tergugat II, pada pokoknya mengemukakan Jawabannya bahwa Turut Tergugat II memang benar telah melakukan pertemuan dalam mediasi tentang Tanah Akses Jalan Keluar Masuk, sesuai dengan Surat Nomor : 005/366/Kel.Sesetan, tertanggal 01 November 2022, pada Hari/tanggal : Rabu 02 Nopember 2022, bertempat di Kantor Lurah Sesetan dan dalam mediasi tersebut tidak tercapai kata sepakat antara para Penggugat dengan para Tergugat dan oleh karena perselisihan tersebut adalah merupakan perselisihan dalam hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tegugat I dan Tergugat II, tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II sehingga tidak tepat jika Turut Tergugat II didudukkan sebagai pihak dalam perkara aquo, apalagi dihukum untuk tunduk terhadap putusan perkara aquo ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat kemudian Turut Tergugat III, pada pokoknya mengemukakan Jawabannya bahwa sampai saat ini para Penggugat dan Turut Tergugat III terdapat hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 7 Desember 2007 dan addendum Perjanjian Kredit No. 44 tanggal 16 februari 2023 yang telah disepakati, ditandatangani, berlaku dan mengikat para Penggugat dan Turut Tergugat III dan berdasarkan Akta Perjanjian tersebut maka SHM No. 7304 dan 8929 telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak

Halaman 50 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 6966/2019 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Kedua Nomor 2106/2020 sehingga sampai saat ini para Penggugat masih tetap memiliki kewajiban kepada Turut Tergugat III pada Kantor Cabang BRI Denpasar Gajahmada ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Gugatan, Jawaban dan adanya surat-surat bukti yang diajukan para Penggugat dan Tergugat di persidangan terdapat hal-hal yang tidak diperselisihkan atau telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa para Penggugat adalah merupakan ahli waris dari pemilik sebidang tanah atas nama pemegang hak I Gusti Arya Darmayanta, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07304/Sesetan, seluas 400 M2, terletak di Kelurahan Sesetan ;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 7304/Sesetan, sudah beralih haknya dan sekarang tercatat atas nama An. Ni Komang Ari Widianti, I Gusti Arya Satria Nugraha, Gusti Ayu Sekar Savitri, I Gusti Arya Swastya Widyadarma, dengan luasnya 400 M2 dan masih dibebani Hak Tanggungan No. 06966/2019 An. PT. Bank Rakyat Indonesia (Peringkat 1) dan Hak Tanggungan No. 02106/2022 An. PT. Bank Rakyat Indonesia (Peringkat 2) ;
- Bahwa kondisi di lapangan dari tanah obyek sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik No. 7304/Sesetan, pada sisi baratnya seluas + 54 M2 yang merupakan bagian dari luas yang tercantum dalam sertifikat tersebut, fisiknya berupa jalan ;

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat telah dibantah/disangkal oleh para Tergugat, sehingga berdasarkan dengan Pasal 283 RBg, para Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab tersebut diatas maka yang menjadi perselisihan atau persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai *apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan sisi barat seluas 54 M2 dari 393 M2 tanah milik para Penggugat sesuai yang tercantum dalam SHM No. 07304/Sesetan yang dipergunakan sebagai akses jalan perumahan D'Gedong Cathalia Residence yang dikembangkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;*

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya para Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-25 dan 3 (tiga) orang saksi bernama : Ni Wayan Noni, I Wayan Bakta, SE., I Kadek Yuliastawa dan 1 (satu) ahli bernama Dr. I Made Pria Dharsana, SH., M.Hum. sedangkan untuk

Halaman 51 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan sangkalan/bantahannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-20 dan 2 (dua) orang saksi bernama : Tri Putri Suksmawati, Damita Palulungan dan 1 (satu) ahli bernama Dr. I Ketut Westra, SH. MH. sedangkan Turut Tergugat I juga mengajukan bukti surat bertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-3 tetapi tidak mengajukan saksi, kemudian Turut Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-4 dan tidak juga mengajukan saksi, Turut Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda TT.III-1 sampai dengan TT.III-7 dan tidak juga mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permasalahan pokok dalam gugatan aquo adalah mengenai perbuatan melawan hukum maka sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut, maka dapat diuraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi :

1. Unsur adanya perbuatan ; melanggar Undang-Undang, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat.
2. Unsur adanya kesalahan.
3. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas)
4. Unsur adanya kerugian.

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365KUHPerdara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan perbuatan hukum apa yang menjadi dasar hubungan hukum antara para Penggugat dengan para Tergugat ? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat bertanda P-1 berupa SHM No.07304/Sesetan dan P-2 berupa Sertipikat Hak Tanggungan No. 06966/2019 serta bukti surat TT.I-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No.7304 dan TT.I-2 berupa Surat Ukur No.626/Sesetan dan keterangan saksi Ni Wayan Noni, I Wayan Bakta, SE., I Kadek Yulastawa yang semuanya tidak terbantahkan oleh para Tergugat maka membuktikan bahwa

Halaman 52 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.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

para Penggugat merupakan pemilik hak atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini yaitu seluas 393 M2 yang terletak di Kelurahan Sesetan dan sesuai dengan pemeriksaan setempat diketahui tepatnya terletak di Jalan by pass I Ngurah Rai, Gang Mina Utama No.8 Suwung Batan Kendal Sesetan Denpasar Selatan ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan para Penggugat bertanda P-6 yang merupakan bukti surat yang sama dengan yang diajukan para Tergugat bertanda T1.T2-3 berupa Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009 menyebutkan bahwa I Gusti Arya Damaryanta (suami dan ayah para penggugat) membuat pernyataan dan memberi persetujuan dengan I Gusti Made Aryawan, SE. (tergugat I) untuk dapat memakai Jalan Mina Utama yang terletak di Jalan by pass I Gusti Ngurah Rai Suwung Batan Kendal Sesetan secara bersama-sama, memanjang ke selatan kurang lebih 200 meter diatas sertipikat No.22.09.03.04.1.037303 atas nama I Gusti Arya Damaryanta untuk selama-lamanya dan tidak dapat dicabut, dengan demikian sudah terdapat alasan hukum yang sah yang menjadi dasar hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat yaitu bahwa para Penggugat telah membuat pernyataan dan memberikan persetujuannya kepada Tergugat untuk menggunakan Jalan Mina Utama tersebut secara bersama-sama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009 maka perbuatan para Tergugat yang menggunakan Gang Mina Utama yang merupakan bagian dari atau berada diatas sertipikat No.22.09.03.04.1.037303/Sesetan atas nama I Gusti Arya Damaryanta adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif orang lain yaitu para Penggugat karena perbuatan para Tergugat untuk menggunakan jalan tersebut sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik haknya ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-1 berupa SHM No. 7304/Sesetan dan P-2 berupa Sertipikat Hak Tanggungan No. 06966/2019 serta bukti surat TT.I-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No.7304 dan TT.I-2 berupa Surat Ukur No.626/Sesetan dan keterangan saksi Ni Wayan Noni, I Wayan Bakta, SE. dan I Kadek Yulastawa bahwa para Penggugat merupakan pemilik hak atas sesuai SHM No. 7304/Sesetan dengan luas 400 M2 yang dalam perkara ini disebut sebagai tanah obyek sengketa dan dari pemeriksaan setempat diketahui bahwa seluas + 54 M2 di sisi barat tanah obyek sengketa, fisiknya berupa jalan dan sesuai pula dengan bukti surat bertanda P-5 yang sama dengan bukti surat bertanda TT.1-3 berupa Surat Klarifikasi dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar

Halaman 53 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.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)



yang menerangkan bahwa kondisi di lapangan pada sisi barat yang merupakan bagian dari sertipikat, seluas + 54 M2 fisiknya berupa jalan dan dimanfaatkan oleh masyarakat dan bahwa terhadap SHM 7304/Sesetan belum ada pelepasan hak, dengan demikian maka diperoleh fakta hukum bahwa di atas tanah obyek sengketa pada sisi baratnya seluas + 54 M2 terdapat fisik berupa jalan namun belum ada pelepasan haknya dari SHM 7304/Sesetan sehingga luas jalan + 54 M2 tersebut masih merupakan bagian dari luas keseluruhan tanah obyek perkara sesuai SHM 7304/Sesetan yaitu seluas 400 M2 ;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat dapat diketahui bahwa tanah obyek sengketa sesuai SHM 7304/Sesetan, letaknya bersebelahan dan berada disebelah selatan dari tanah SHM 7303/Sesetan (yang sudah dibuatkan pernyataan dan persetujuan pemakaiannya) dan pada sisi barat dari tanah SHM 7303/Sesetan dan tanah obyek sengketa sesuai SHM/7304/Sesetan sama-sama terdapat fisik berupa jalan ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan bukti surat bertanda T1.T2-3 yang sama dengan bukti surat bertanda P-6 berupa Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009, para Tergugat menggunakan Gang Mina Utama untuk akses jalan sebagaimana disebutkan dalam surat pernyataan tersebut yaitu memanjang sampai keselatan kurang lebih 200 meter sehingga menjadi alasan para Tergugat berpendapat bahwa akses jalan sejauh 200 meter tersebut selain melintasi SHM 7303/Sesetan juga sampai melintasi SHM 7304/Sesetan, sedangkan dengan didasarkan pada bukti surat bertanda P-6 yang sama dengan bukti surat T1.T2-3 berupa Surat Pernyataan Persetujuan Pemakaian Jalan tertanggal 18 Maret 2009 dan bukti surat bertanda P-1, P-2, TT.I-1 dan TT.I-2 berupa SHM 7304/Sesetan, SHT 06966/2019, Buku Tanah 7304/Sesetan dan Surat Ukurnya, para Penggugat berpendapat bahwa sebagaimana pula disebutkan dalam surat pernyataan tersebut yang mencantumkan kurang lebih 200 meter di atas SHM 7303/Sesetan maka hanya sampai di atas SHM 7303/Sesetan itu saja akses jalan yang diberikan dan disetujui oleh para Penggugat sedangkan jalan + 54 M2 yang berada pada sisi barat SHM 7304/Sesetan adalah merupakan bagian dari luas keseluruhan 400 M2 dari SHM 7304/Sesetan atas nama dan milik para Penggugat dan belum ada pelepasan haknya atau belum pernah dilepaskan haknya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perbuatan para Tergugat tersebut menjadi tidak beralasan hukum untuk dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif orang lain dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan para Penggugat juga tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya karena untuk itu dalam perkara a quo menghendaki dilakukannya lebih dulu pelepasan hak sebagian dari SHM 7304/Sesetan ;

Menimbang, berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan para Penggugat pada angka 1 (satu), maka akan dinyatakan setelah dipertimbangkan seluruh petitum gugatan para Penggugat lebih dulu ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 2 (dua) telah dipertimbangkan diatas bahwa perbuatan para Tergugat tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum maka petitum tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 3 (tiga) dan 4 (empat) telah dipertimbangkan dan dapat dibuktikan oleh para Penggugat maka kedua petitum tersebut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 5 (lima) maka oleh karena telah dipertimbangkan bahwa perbuatan para Tergugat tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum maka terhadap tuntutan ganti rugi kepada para Tergugat menjadi tidak beralasan hukum dan petitum tersebut juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 6 (enam) maka oleh karena para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat maka tidak beralasan hukum untuk menghukum para Tergugat mengembalikan obyek sengketa seperti keadaan semula dan petitum tersebut ditolak juga ;

Menimbang, bahwa untuk petitum 7 (tujuh) oleh karena keadaan hukum dalam perkara a quo yang dapat dibuktikan oleh para Penggugat dan dinyatakan dikabulkan, tidak ada korelasinya dengan para Turut Tergugat maka tidak relevan untuk menghukum para Turut Tergugat mematuhi putusan ini ;

Menimbang, untuk petitum angka 8 (delapan) maka selanjutnya akan dipertimbangkan untuk biaya perkaranya dalam konvensi dan rekonvensi berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti baik berupa surat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak bersifat *prima facie* atau tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi ;

Halaman 55 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka gugatan para Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

#### **Dalam Rekonvensi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan balik (rekonvensi) dari para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi adalah bahwa para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan penutupan akses jalan Gang Mina Utama ;

Menimbang, bahwa pokok gugatan rekonvensi diatas pada pokoknya adalah merupakan sangkalan dari para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi terhadap pokok gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dan terhadap pokok gugatannya telah dipertimbangkan di dalam pokok perkara dalam konvensinya dan telah dikabulkan dengan dinyatakan status kepemilikannya bahwa kepemilikan tanah para Penggugat Konvensi didasarkan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 7304, seluas 393 M2 dan sampai saat ini sertifikat tersebut masih dibebani hak tanggungan yang terdaftar atas nama pemegang hak tanggungan PT.Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. sedangkan gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai penguasaan/penggunaan akses jalan yang melintasi hak kepemilikan atas tanah milik para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi maka majelis hakim berpendapat terhadap pokok gugatan Rekonvensi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus ditolak ;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dikabulkan dan dengan demikian para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang dimenangkan dalam perkara ini maka para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata dan ketentuan lainnya dalam Peraturan Perundangan yang bersangkutan ;

#### **MENGADILI :**

#### **Dalam Konvensi :**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Hukum bidang tanah hak milik, terletak di Kelurahan Sesetan sebagaimana lebih lanjut telah terdaftar pada Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07304/Sesetan atas nama Pemegang Hak : KOMANG ARI WIDYANTI, I GUSTI ARYA SATRIA NUGRAHA, I GUSTI AYU SEKAR SAVITRI, I GUSTI ARYA SWASTYA WIDYADARMA adalah seluas 393 M2 (tiga ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) ;
3. Menyatakan Hukum Tanah Hak Milik terletak di Kelurahan Sesetan sebagaimana lebih lanjut telah terdaftar pada Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 07304, seluas 393 M2 telah dibebani Hak Tanggungan yang terdaftar atas nama pemegang Hak Tanggungan PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. (Turut Tergugat III) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 06966/2019 ;
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

#### **Dalam Rekonvensi :**

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp1.141.000,- (satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023 oleh : Anak Agung Made Aripathi Nawaksara, SH. MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Yogi Rachmawan, SH. MH. dan I Putu Agus Adi Antara, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada pada hari Rabu, tanggal 27 Desember 2023 oleh Hakim Ketua, didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ni Putu Kermayati,

Halaman 57 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh  
Kuasa para Penggugat, Kuasa para Tergugat dan Kuasa para Turut Tergugat ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua

Yogi Rachmawan, SH. MH.

A A Made Aripathi Nawaksara, SH. MH.

I Putu Agus Adi Antara, SH. MH.

Panitera Pengganti,

Ni Putu Kermayati, SH.

Perincian biaya :

Halaman 58 dari 59, Putusan Perdata No.397/Pdt.G/2023/PN.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

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses .....	Rp	100.000,-
3. Biaya Penggandaan Berkas .....	Rp.	40.000,-
4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat .....	Rp	331.000,-
5. PNBP Relas Panggilan .....	Rp.	70.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat ( PS ) .....	Rp.	750.000,-
7. Redaksi putusan .....	Rp.	10.000,-
8. Meterai putusan .....	Rp.	10.000,-
		<hr/>
Jumlah .....	Rp	1.141.000,-

( satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah )

**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)