



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 142/Pdt.G/2017/PN Dps

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

I KADEK SWANJAYA, SE., MBA., Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, yang bertempat tinggal di Jalan Diponegoro No. 53 Denpasar (sesuai alamat KTP), sekarang tinggal di Banjar Baturiti Kaja, Desa Baturiti, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama : **M. PASARIBU, S.H., M.H.,** Advokat pada Kantor Hukum M. Pasaribu, S.H. & Associates beralamat di Jalan Gunung Soputan Gang XXII Blok A/11 Puri Taman Umadui Denpasar Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2017, No.: 08/M.P/-SK/II/2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Februari 2017, Reg. No. 330/Daf/2017, selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT** ;

L a w a n :

- 1. I NYOMAN MERASA,** Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 31 Desember 1934, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan No. 299, Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
- 2. I KETUT SUTEJA,** Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 14 Agustus 1970, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting No. 292, Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
- 3. I MADE MURIANA,** Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, tanggal 31 Desember 1963, Pekerjaan Pegawai

Hal 1 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang
Kepiting No. 292, Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT III;

4. **I KETUT MUDITA**, Laki-laki, Agama Hindu, lahir di
Denpasar, tanggal 31 Desember 1960, Pekerjaan Swasta,
bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Lumba-lumba
III/17, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

5. **I NYOMAN SUARDANA**, Laki-laki, Agama Hindu, lahir di
Denpasar, tanggal 4 September 1968, Pekerjaan Wiraswasta,
bertempat tinggal di Jalan Palapa XIV No. 10X, Kelurahan
Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V;**

6. **I MADE WIRATA**, Laki-laki, Agama Hindu, lahir di
Denpasar, tanggal 1 September 1959, Pekerjaan Wiraswasta,
bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan No. 200 A, Denpasar
Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

7. **I NYOMAN MARDANA, SH.**, Laki-laki, Agama Hindu,
lahir di Denpasar, tanggal 1 Februari 1964, Pekerjaan
Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan No. 299,
Denpasar Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT
TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah memperhatikan bukti surat dan mendengar keterangan saksi dalam
persidangan;

Telah mendengar para pihak dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Hal 2 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 20 Pebruari 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawah Register Nomor 142/Pdt.G/2017/PN Dps, tanggal 20 Pebruari 2017 telah mengemukakan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, sebagaimana tanah aquo tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut : (**vide Bukti**

P-1)

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

2. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, sebagaimana tanah aquo tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8615 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut : (**vide Bukti**

P-2)

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

3. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2006, Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan

Hal 3 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali;

(bukti P-3);

4. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2006, Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali; (bukti P-4).;

5. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2006, antara PENGGUGAT dan Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali dengan Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi) yang dibuat oleh I Putu Hamirtha, S.H. Selaku PPAT. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006; (bukti P-5);

6. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2006, antara PENGGUGAT dan Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali dengan Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi) yang dibuat oleh I Putu Hamirtha. S.H. Selaku PPAT. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2006; (bukti P-6);

7. Bahwa antara PENGGUGAT dan Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah SHM No. 8614 dan SHM No. 8615 dihadapan Notaris I Putu Hamirtha. S.H adalah Pejabat Pembuat Akte Tanah yang berkantor di Jalan Nangka selatan No.59 Denpasar (dahulu) dan sekarang berkantor di Jalan Tukad Malangit No.5 Panjer, Denpasar-Bali;

8. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2006, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006, (bukti P-5), Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar Propinsi Bali, atas nama Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA.

Hal 4 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT (Bukti P-1) dan Pada Tanggal 15 Januari 2007, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2006, (bukti P-6) Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas ± 1000 M² (seribu meter persegi), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, atas nama Sdr. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) telah dirubah menjadi atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT; (bukti P-1) ;

9. Bahwa setelah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 atas nama PENGGUGAT, yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, masing- masing seluas 1000 M² (seribu meter persegi), PENGGUGAT tidak dapat menguasai tanah aquo, disebabkan tanah aquo tersebut berada diposisi dibelakang diapit oleh tanah TERGUGAT I dan TERGUGAT III dan **tidak mendapatkan akses jalan;**

10. Bahwa sebelum tanah aquo dijual kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT II, maka antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II ada kesepakatan untuk dilakukan TUKAR MENUKAR dengan tanah I NYOMAN MERASA (TERGUGAT I) yang dalam posisinya/statusnya adalah sebagai Paman TERGUGAT II juga yang mewakili dalam pembagian waris, dan tanah yang dimaksud untuk Tukar-Menukar (ditukar guling) adalah yang terletak didepan tanah aquo Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615, yang berbatasan dengan. Sebelah utara: Milik I Nyoman Muriana, sebelah timur: I Kadek Swanjaya. SE., MBA, sebelah selatan: Milik, sebelah barat : Jalan, dengan Nomor Setifikat Hak Milik No. 5577 ;

11. Bahwa kesepakatan TUKAR MENUKAR tersebut dibuat berdasarkan atas dasar kesadaran masing-masing yang membuat Surat Pernyataan adalah: I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Ketut Suteja (TERGUGAT II), dan I Made Muriana (TERGUGAT III), dalam pembuatan Surat Pernyataan tersebut disaksikan oleh Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra, yang

Hal 5 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengetahui adalah Kepala Lingkungan / Kelian Dinas Suwung Batan Kendal yang bernama: I Nyoman Sarna dan Kepala Kelurahan Sesetan yang bernama: I Made Sumarsana, SE; (bukti P-7);

12. Bahwa dalam Surat Pernyataan yang telah dibuat pada tanggal 31 Mei 2006, oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, memuat 4 (empat) pernyataan. Surat Pernyataan tersebut sangat jelas menerangkan bahwa apabila dikemudian hari atas tanah sesuai dengan SPPT PBB No. 51.71.010.003.029-0023.0 atas nama I Made Pakeh yang telah dimohon oleh para ahli warisnya antara lain I Made Muriana (TERGUGAT III) yang masing-masing seluas 1.000 m² dan 582 m² dan I Ketut Suteja (TERGUGAT II) yang masing-masing seluas 1.000 m² dan 1.000 m² sesuai dengan Surat Pernyataan Waris dan Surat Pernyataan Pembagian Waris tertanggal 22 Mei 2006 dan surat permohonan hak atas tanah tertanggal 23 Mei 2006 **serta bilamana terbitnya sertifikat tersebut maka akan dilakukan Tukar Menukar sesuai dengan luas yang dikuasai dan adapun batas-batas tanah yang akan ditukar oleh ahli waris I Made Pakeh (Almarhum) adalah :**

Sebelah utara: Tanah Milik I Nyoman Muriana.

Sebelah Timur: Tanah Milik Anak Agung Pugeh.

Sebelah Selatan: Tanah Milik I Nyoman Muriana.

Sebelah Barat : Tanah Milik I Nyoman Merasa.

Seluas kurang lebih 1000 m²;

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

Sebelah Utara: Tanah Milik sisa I Nyoman Merasa.

Sebelah Timur: Tanah Milik I Ketut Suteja.

Sebelah Selatan : Tanah Milik.

Sebelah Barat : Jalan.

seluas kurang lebih 1000 m²;

Hal 6 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menerangkan dengan jelas dimana dilakukan pembuatan surat Pernyataan, mengapa dilakukan Tukar-Menukar (Tukar-Guling), dan segala akibat dan konsekwensi bila tidak dilakukan Tukar-Menukar tanah tersebut;

14.Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III (bukti P-7), maka PENGGUGAT mau membeli Tanah aquo pada tanggal 04 Desember 2006 dan tanggal 15 Desember 2006 Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 8614 dan Nomor. 8615;

15.Bahwa PENGGUGAT baik secara lisan maupun tulisan pernah menanyakan terkait tukar menukar tanah tersebut, melalui surat pada tanggal 9 juli 2010 yang ditujukan kepada Sdr. I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), yang pada intinya adalah untuk tindak lanjut Tukar-Menukar atas tanah Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 8614 dan Nomor. 8615 dengan tanah I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 5577/ Desa Sesetan; (bukti P-8);

16.Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali melakukan pendekatan kepada PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, maupun terhadap Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, untuk dapat melaksanakan Tukar- Menukar tanah aquo sesuai dengan surat pernyataan yang telah dibuat oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada tanggal 31 Mei 2006, namun sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar, PARA TERGUGAT belum melaksanakan Tukar-Menukar (Tukar-Guling) tanah aquo bahkan cenderung ingin menguasai tanah aquo dimaksud;

17.Bahwa PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, maupun Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, ingin menguasai adalah terbukti TERGUGAT III, Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II telah mengajukan gugatan melalui

Hal 7 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Denpasar dengan Nomor Perkara: 6/ Pdt/G/ 2017 tertanggal 4 Januari 2017;

18. Bahwa yang melakukan gugatan dengan Nomor Perkara: 6/ Pdt / G/ 2017 tertanggal 4 Januari 2017, sebagai Penggugat I dan II adalah Sdr. I Made Wirata, Sdr. I Nyoman Mardana sekarang dalam perkara ini sebagai Turut TERGUGAT I dan II, dan Sdr. I Made Muriana sekarang dalam perkara ini sebagai TERGUGAT III;

19. Bahwa PENGGUGAT menjelaskan Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, tidak mempunyai hak atas tanah aquo Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 8614 dan Nomor. 8615, karena bukan sebagai ahli waris dari I Made Pakeh (alm); (bukti P-9)

20. Bahwa Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II, adalah anak kandung dari TERGUGAT I;

21. Bahwa TERGUGAT I, sampai saat ini sebagai pribadi yang memberi pernyataan masih ada, sangat jelas harus bertanggung jawab atas apa yang telah dibuat dan ditandatangani bersama dengan secara sadar dan patut;

22. Bahwa TERGUGAT I adalah merupakan adik dari I Made Pakeh (almarhum). Orang Tua dari TERGUGAT I dan I Made Pakeh (alm) adalah I Wayan Narda (alm) dan Ni Geledet (alm). I Made Pakeh (alm) Menikah dengan Ni Wayan Remping dan mempunyai keturunan 7 (tujuh) orang, yang bernama: 1. Ni Wayan Sepet (KK), 2. Ni Made Suwadi (KK), 3. Ni Nyoman Sumadri (KK), 4. I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), 5. I Made Muriana (TERGUGAT III), 6. I Nyoman Suardana (TERGUGAT V), 7. I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sesuai dengan Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dimohonkan oleh I Nyoman Suardana (TERGUGAT V) pada tanggal 22 Mei 2006; (bukti P-10);

23. Bahwa TERGUGAT I dan I Made Pakeh, masing-masing menerima bagian waris berupa tanah dengan SPPT PBB No.51.71.010.003.029-0023.0. Atas Nama I Made Pakeh, dengan luas 3.582 m² dan SPPT PBB

Hal 8 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.51.71.010.005.004-0211.0. Atas Nama I Nyoman Merasa dengan luas 3.300 m². Yang membuat Surat Pernyataan Waris tersebut adalah : I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), I Made Muriana (TERGUGAT III), I Nyoman Suardana (TERGUGAT V), dan I Ketut Suteja (TERGUGAT II), dibuat pada tanggal 22 Mei 2006; (bukti P-11);

24. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006 I Ketut Mudita (TERGUGAT IV) dan I Nyoman Suardana (TERGUGAT V), membuat Surat Pernyataan bahwa TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tidak meminta bagian atas tanah warisan tersebut diatas dan diberikan kepada I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Made Muriana (TERGUGAT III) dan I Ketut Suteja (TERGUGAT II), masing-masing pihak adalah PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V menandatangani diatas meterai yang cukup, diketahui saksi-saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos, yang mana tanah tersebut dimaksud adalah Nomor SPPT PBB nomor 51.71.010.005.004.0211.0 atas nama I Nyoman Merasa seluas 3300 m² dan SPPT PBB nomor 51.71.010.003.029 0023.0 atas nama I Made Pakeh seluas 3582 m²; (bukti P-12);

25. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), I Made Muriana (TERGUGAT III), I Nyoman Suardana (TERGUGAT VI), Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat Surat Pernyataan Pajak masing-masing PARA TERGUGAT menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos, yang mana tanah tersebut dimaksud adalah Nomor SPPT PBB nomor 51.71.010.005.004.0211.0 atas nama Nyoman Merasa seluas 3300 m² dan SPPT PBB nomor

Hal 9 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51.71.010.003.029 0023.0 atas nama I Made Pakeh seluas 3582 m², bahwa SPPT tersebut adalah memang benar untuk pembayaran pajak tanahnya I Wayan Narda (alm); (bukti P-13);

26. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006, I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), I Ketut Mudita (TERGUGAT IV), I Made Muriana (TERGUGAT III), I Nyoman Suardana (TERGUGAT VI), Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat Surat pernyataan pembagian waris dimana PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, telah mengatur pembagian waris setelah mengadakan musyawarah telah sepakat mengadakan pembagian harta warisan milik I wayan Narda (alm). Sebagaimana dimaksud sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.0 10.005. 004. 0211.0, luas 3.300 m², yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) dan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, luas 3.582 m², dibagi menjadi 2 (dua) bagian. Yang pertama adalah I Made Muriana (TERGUGAT III) mendapat bagian seluas 1.582 dengan perincian seluas 1.000 m² dan 582 m². I Ketut Suteja (TERGUGAT II) mendapat seluas 2.000 m², dengan rincian 1000 m² dan 1000 m². Masing-masing PARA TERGUGAT menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Sesetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos; (bukti P-14);

27. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2006 Ni Wayan Ramping (Ibu Kandung dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V), membuat Surat Pernyataan Tidak Keberatan atas tanah warisan I Wayan Narda (almarhum) yang berupa tanah dan terdiri atas beberapa bidang tanah sebagaimana dimaksud sesuai dengan nomor SPPT PBB 51.71.0 10.005. 004. 0211.0, luas 3.300 m², yang mendapat bagian adalah I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) dan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003.029.0023.0, luas 3.582 m², dibagi menjadi 2 (dua) bagian. Yang pertama adalah I Made Muriana

Hal 10 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT III) mendapat bagian seluas 1.582 dengan perincian seluas 1.000 m² dan 582 m². I Ketut Suteja (TERGUGAT II) mendapat seluas 2.000 m², dengan rincian 1000 m² dan 1000 m². Ni Wayan Ramping menandatangani diatas meterai yang cukup disaksikan para saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Seseetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos;(bukti P-15)

28. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2006 I Ketut Suteja (TERGUGAT II) mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar di Denpasar; (bukti P-16);

29. Bahwa I Ketut Suteja (TERGUGAT II) sebagai pemohon melampirkan Peta Situasi untuk pembuatan sebagai persyaratan pembuatan Sertifikat Hak Milik, ditandatangani sebagai Pemohon oleh I Ketut Suteja (TERGUGAT II) dan disaksikan oleh saksi yaitu Sdr. I Wayan Feby Gunawan dan Sdr. I Ketut Matra mengetahui adalah Kelian Dinas Banjar Pegok adalah Ir. I Ketut Dudug, Kepala Kelurahan Seseetan I Made Sumarsana, SE dan Camat Wilayah kecamatan Denpasar Selatan oleh Ida Bagus Alit Wiradana, S.sos; (bukti P-17);

30. Bahwa I Made Muriana (TERGUGAT III), Anak Agung Pugeh dan I Nyoman Merasa (TERGUGAT I), sebagai Pihak Pertama membuat Surat Kuasa kepada I Ketut Suteja (TERGUGAT II), menerangkan Pihak Pertama adalah Para Pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik Pihak Kedua I Ketut Suteja (TERGUGAT II), bahwa Pihak Pertama, Pemberi Kuasa kepada Pihak Kedua (TERGUGAT II) khusus untuk menunjukkan batas-batas tanah milik Pihak Pertama yang berbatasan dengan tanah milik Pihak Kedua (TERGUGAT II) yang telah disepakati sebelumnya, untuk keperluan pelaksanaan penetapan batas dan pengukuran tanah milik Pihak Kedua (TERGUGAT II) yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar pengukuran tanah milik pihak kedua yaitu sebagian dari luas 3.582 m², dengan Nomor SPPT PBB 51.71.010.003

Hal 11 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

029.0023.0 yang diuraikan dalam surat ukur gambar situasi dengan luas 1.000 m², di Desa Sesetan, Kelurahan Sesetan. Batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara: I Made Muriana batas berupa: tembok, Timur: Anak Agung Pugeh, batas berupa: tembok Selatan: Tanah milik, batas berupa tembok, dan barat: I Nyoman Merasa (TERGUGAT I) batas berupa tembok, masing-masing pihak, Pihak Pertama pemberi kuasa menandatangani diatas meterai dan Pihak Kedua (TERGUGAT II) penerima kuasa ditandatangani oleh I Ketut Suteja (TERGUGAT II); (bukti P-18).

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

32. Bahwa I Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat 2 (dua) Surat Pernyataan untuk mengajukan permohonan pengukuran pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar atas tanah yang terletak di Desa Kelurahan Sesetan dengan nomor SPPT 51.71.010.003.029.0023.0 Klas A.21 luas 1.000 m² dan 1.000 m², dibuat pada tanggal 23 Mei 2006 oleh I Ketut Suteja (TERGUGAT II) ditandatangani bermeterai; (bukti P-20 dan P-21).

33. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2006 I Ketut Suteja (TERGUGAT II) membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) dengan ini menyatakan saya dengan etiket baik telah menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Suwung Batan Kendal Kelurahan Sesetan kota Denpasar status tanah hak milik adat SPPT nomor 51.71.010.003.029.0023.0 dipergunakan untuk Perumahan dengan batas-batas tanah sebelah utara milik I

Hal 12 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Muriana, sebelah timur milik Anak Agung Pugeh sebelah Selatan Tanah milik, sebelah barat tanah milik I Nyoman Merasa bidang tanah tersebut saya (TERGUGAT II) peroleh dari warisan I Wayan Narda, sejak tahun 1950 yang sampai saat ini saya kuasai secara terus menerus tidak dijadikan menjadi jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa diketahui para saksi I Wayan Feby Gunawan dan I Ketut Matra yang masing-masing bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang keping nomor 29 2 Denpasar dan mengetahui Kepala Desa/ kelurahan Sesetan oleh I Made Sumarsana; (bukti P-22).

34. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2006, Kelurahan Sesetan mengeluarkan **Surat Keterangan Kepala Desa/ Lurah**. bahwa I Ketut Suteja (TERGUGAT II), miliki/ menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Suwung Batan Kendal Desa adat Suwung, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Propinsi Bali, seluas 1.000 m², dengan batas-batas Utara: I Made Muriana, Timur: Anak Agung Pugeh, Selatan: Tanah milik, barat: I Nyoman Merasa, adalah bidang tanah dengan status hak milik adat yang telah dikuasai dan memanfaatkan secara nyata bidang tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih atas dasar penguasaan secara terus-menerus sejak sebelum tanggal 24 September 1960 hingga saat ini bahwa penguasaan atas bidang tanah tersebut telah dilakukan dengan etiket baik dan saat ini akan telah dipergunakan untuk perumahan ditandatangani oleh Kepala Desa Lurah Sesetan I Made Sumarsana, SE. dan dibenarkan oleh saksi-saksi I Wayan Feby Gunawan dan I Ketut Matra; (bukti P-23).

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

Hal 13 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing ditandatangani oleh para Pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah

TERGUGAT II; (bukti P-24).

36. Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-9 sampai P-24 (dokumen asli ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Denpasar) adalah data-data yang dipergunakan oleh TERGUGAT II untuk Pengajuan pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan 8615. Maka pada tanggal 30 Oktober 2006, Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas $\pm 1000 \text{ M}^2$ (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. (bukti P-3) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas $\pm 1000 \text{ M}^2$ (seribu meter persegi), atas nama I Ketut Suteja (TERGUGAT II), yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali; (bukti P-4).

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

Hal 14 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor. 8614 dan SHM.

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

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

40. Bahwa posita 39 diatas dan menurut (Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) maka PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah, karena Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya;

41. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah bersepakat dengan Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II untuk tidak meyerahkan kepada PENGGUGAT tanah aquo dengan cara tidak terlaksananya Tukar-Menukar (Tukar-Guling) tanah aquo kepada PENGGUGAT yang walaupun telah disampaikan secara lisan maupun melalui tulisan berupa surat. Bahkan malah sebaliknya dikuasai oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, bahkan Turut TERGUGAT I dan II ingin

Hal 15 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai tanah aquo dengan dibuktikan bahwa tanah aquo telah disewakan kepada **Sdr. Effendi Pranoto** oleh PARA TERGUGAT dan Turut TERGUGAT I dan II kepada pihak lain yaitu **Sdr. Effendi Pranoto** yang digunakan sebagai Gudang dan tempat usaha pembuatan Paving, sejak tahun 2006 hingga sampai saat ini 2017;

42. Bahwa PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, bahkan Turut TERGUGAT I dan II mendapatkan keuntungan dari tanah tersebut karena terhadap penguasaan obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin PENGGUGAT ternyata telah dikontrakkan/disewakan kepada orang lain dan telah menikmati dari hasil sewa tanah tersebut sejak tahun 2006 yang disewakan secara terus-menerus oleh PARA TERGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak dapat menikmati hasilnya sejak tahun 2006 sampai saat ini 2017, kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;

43. Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati hasil dari tanah tersebut, baik dari hasil sewa maupun PENGGUGAT hendak menjual kembali tanah aquo ke pihak lain (pembeli) menjadi terhalang disebabkan tidak adanya akses masuk (jalan) ketanah obyek sengketa;

44. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana Posita nomor 1 dan 2 di atas pada tahun 2006 tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin I Kadek Swanjaya, SE., MBA. (PENGGUGAT), PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, menempati tanah PENGGUGAT secara tidak sah dan melawan hukum oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, dengan cara menyewakan kepada pihak lain yang bukan miliknya;

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

Hal 16 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

49. Bahwa pada tahun 2015 I Kadek Swanjaya, SE., MBA (PENGGUGAT) telah melaporkan kepada Kepolisian Resor Kota Denpasar untuk mendapatkan perlindungan hukum atas tanah miliknya dengan Nomor laporan polisi No. Pol: LP/ 1645/XII/2015/Bali/ RESTA Dps tanggal 11 Desember 2015, tentang tindak pidana penggelapan hak atas barang-barang yang tidak bergerak sebagai pelapor: I Kadek Swanjaya, S.E., MBA;

Hal 17 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

54. Bahwa penguasaan tanah milik PENGGUGAT oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V maupun kepada Turut TERGUGAT I dan II dengan mengabaikan seluruh surat-surat yang telah dibuat sendiri oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V (terlampir bukti-bukti) dan mengaku sebagai pemilik tanpa pernah mengakui bahwa tanah aquo tersebut telah dibeli oleh PENGGUGAT dari PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah mendirikan bangunan di atas tanah PENGGUGAT dengan cara disewakan kepada Pihak lain **tanpa**

Hal 18 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin I Kadek Swanjaya, SE., MBA

(PENGGUGAT), adalah merupakan suatu **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT;

55. Bahwa PENGGUGAT juga dapat meminta ganti rugi atas tindakan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data yang ada disertifikat adalah benar. Dan apabila sertifikat telah dipunyai selama 5 (lima) tahun dan dikuasai oleh pihak yang mempunyai tanda bukti hak sertifikat dan diperoleh dengan itikad baik selama 5 tahun maka pihak yang merasa berhak tidak dapat menggugat hak atas tanah dan apabila ada kesalahan dalam pendaftaran dapat diberikan ganti rugi oleh Pemerintah;

56. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."* Dengan demikian, terhadap PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT karena PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;

57. Bahwa akibat tidak dilaksanakan Tukar-Menukar tanah aquo dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak tahun 2006, maka sudah sepantasnya jika PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT. PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar

Hal 19 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 2006 hingga sampai tahun ini 2017, kurang lebih selama 10 (sepuluh) tahun;

58. Bahwa kerugian PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam posita nomor 57 diatas adalah kerugian material sebesar Rp. 14.862.628.830.00 (empat belas milyar delapan ratus enam puluh dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah), dan kerugian inmateri sebesar Rp. 7.500.000.000.00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) sehingga total keseluruhan menjadi sebesar Rp. 22.362.628.830.00 (dua puluh dua milyar tiga ratus enam puluh dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1. PENGGUGAT tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2006 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun x 10 tahun = **Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)**. Perhitungan Tersebut sesuai dengan perhitungan sewa saat ini yang telah diterima oleh para Tergugat; (dibuktikan dipersidangan);
2. Biaya pengosongan obyek sengketa sebesar **Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)**;
3. Tidak dapat dialihkan/ dijualnya tanah aquo sejak tahun 2006, senilai Rp 5.000.000/ meter² (lima juta) dengan total **Rp. 10.000.000.000.00 (sepuluh milyar)** merupakan kerugian yang dialami Penggugat akibat Para Tergugat I, II, III, IV dan V, tidak melaksanakan **TUKAR MENUKAR (TUKAR-GULING)** sehingga Penggugat tidak bisa menjual Obyek sengketa disebabkan karena tidak adanya akses masuk atau jalan;
4. Kerugian sebesar **Rp. 4.512.628.830,00 (empat milyar lima ratus dua belas juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah)**, (dengan perhitungan nilai jual pada tahun

Hal 20 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006 sejumlah Rp. 10.000.000.000.00 bila Penggugat Mendepositokan dibank dengan bunga bank 5.5% (lima setengah persen)/ tahun, dikurangi dengan potongan Pajak 20% sebagaimana ketentuan perbankan untuk ketentuan deposito). Maka angka tersebut diatas sesuai dengan kerugian yang dialami Penggugat, dengan tidak dapat dijualnya tanah aquo selama 10 (sepuluh) tahun.

5. Kerugian inmateri atas Perbuatan Para Tergugat I, II, III, IV dan V maka hak yang sesungguhnya kerugian yang dialami Penggugat dengan modal usaha yang tertahan, sebab Penggugat adalah seorang Pengusaha yang sangat memerlukan modal berjalan, maka kerugian inmateri, Penggugat tidak bisa mengira-ngira atau berandai-andai berapa besar kerugiannya, namun jika diambil rata-rata penghasilan kotor selama setahun sebesar Rp. 750.000.000,00 maka kerugian inmateri selama 10 (sepuluh) tahun yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 7.500.000.000.00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah);

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

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

61. Bahwa agar PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V mematuhi putusan ini, maka wajar bila PENGGUGAT memohon agar PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT

Hal 21 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

62. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak, agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V menghindari dari tanggung jawab gugatan ini, maka PENGGUGAT mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan milik PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT I berlokasi di Jalan Raya Sesetan No. 299, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT II berlokasi di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT III berlokasi di Jalan Raya Sesetan Gang Lumba-Lumba III/17 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV berlokasi di Jalan Raya Sesetan Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT V berlokasi di Jalan Palapa XIV No. 10X Kelurahan Sesetan Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, berikut inventaris yang berada didalam/diatasnya baik barang tetap maupun barang bergerak;

63. Bahwa untuk menjamin agar tanah milik PENGGUGAT tidak dijual/disalahgunakan oleh PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar

Hal 22 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah *aquo* yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar Propinsi Bali, sebagaimana tanah *aquo* tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 seluas ± 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

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

Dan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, sebagaimana tanah *aquo* tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8615 seluas ± 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dalam hal ini PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

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

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

65. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan

Hal 23 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

) terlebih dahulu ***Uitvoerbaar Bij Voorraad*** meskipun ada upaya hukum dari PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V;

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

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

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

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan secara sah PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 atas nama I Kadek Swanjaya, SE., MBA;
3. Menyatakan secara sah PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 atas nama I Kadek Swanjaya, SE., MBA;
4. Menyatakan secara sah PENGGUGAT adalah pemilik sah atas objek sengketa berupa: sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor: 8614 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Milik I Made Muriana;

Hal 24 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;

Sebelah selatan : Milik I Made Muriana;

Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;

5. Menyatakan secara sah PENGUGAT adalah pemilik sah atas objek sengketa berupa: sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor: 8615 seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA. SARJANA EKONOMI, MASTER OF BUSINISS ADMINISTRATION dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Milik I Made Muriana;

Sebelah timur : Milik Anak Agung Pugeh;

Sebelah selatan : Milik PT. POLO;

Sebelah barat : Milik I Nyoman Merasa;

6. Menyatakan PARA TERGUGAT yaitu TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V serta Turut TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Penyerobotan Tanah dengan Perbuatan Melawan Hukum atas belum dilaksanakannya Tukar-Menukar (Tukar-Guling) tanah atas objek sengketa;

7. Menyatakan surat PARA TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V berupa surat Pernyataan Pembagian waris dan yang berkaitan dengan pengurusan untuk pembuatan Sertifikat atas Nama I ketut Suteja berlaku dan atau mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan secara sah, Surat Pernyataan yang dibuat oleh PARA TERGUGAT I, II, dan III, tertanggal 31 Mei 2006 yang menyatakan akan dilaksanakan Tukar-Menukar, berlaku dan atau mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT I berlokasi di Jalan Raya Sesetan No. 299,

Hal 25 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT II berlokasi di Jalan Raya Sesetan, Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT III berlokasi di Jalan Raya Sesetan, Gang Lumba-Lumba III/17 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV berlokasi di Jalan Raya Sesetan, Gang Kepiting No. 292, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali. Terhadap tanah dan bangunan milik TERGUGAT V berlokasi di Jalan Palapa XIV No. 10X Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, berikut inventaris yang berada didalam/diatasnya baik barang tetap maupun barang bergerak;

10. Menghukum kepada TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang termasuk aparat kepolisian;

11. Menghukum kepada TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V untuk melaksanakan Tukar-Menukar (Tukar-guling) atas obyek sengketa kepada PENGGUGAT sesuai dengan surat Pernyataan yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II dan III dalam keadaan tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat yang berwenang termasuk aparat kepolisian;

12. Menghukum kepada PARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 22.362.628.830.00 (dua puluh dua milyar tiga**

Hal 26 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus enam puluh dua juta enam ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh rupiah);

13. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para TERGUGAT I,II,III,IV dan TERGUGAT V atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

15. Menghukum kepada TERGUGAT I,II,III,IV dan TERGUGAT V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya dan pihak Tergugat dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya yang bernama **DODI RUSDIYANTO. SH., NYOMAN SRI MARIANI SH.,** dan **MADE WIWIEK KARYANI. SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Maret 2017, Reg. No. 492/Daf/2017;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi, sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk, **IDA AYU NYOMAN ADNYA DEWI, S.H., M.H,** Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 4 Mei 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Hal 27 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya ada perubahan yaitu **pada halaman 5 point 23 merupakan bukti P-10 lalu diperbaiki menjadi bukti P-11;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan Jawaban tertanggal 29 Mei 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

- Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang tegas –tegas Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akui
- Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dalil dalil gugatan Penggugat halaman 2 dan 3 yang mengatakan kalau tanah aquo dengan luas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan batas batas :

Sebelah Utara : Milik I Made Muriana

Sebelah Timur : Milik Anak Agung Pugeh

Sebelah Selatan : Milik I Made Muriana

Sebelah Barat : Milik I Nyoman Merasa

dan luas 1000m2 (seribu meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Milik I Made Muriana

Sebelah Timur ; Milik Anak agung Pugeh

Sebelah Selatan : Milik PT. Polo

Sebelah Barat : Milik I Nyoman Merasa

Adalah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat II berdasarkan akta jual beli nomor 89 /2006 dan akta jual beli nomor 92/2006 yang dibuat oleh notaris I Putu Hamirta sehingga terbit sertifikat hak milik(SHM) nomor 8614 dan sertifikat hak milik (SHM) nomor 8615 **karena tanah yang diakui oleh Penggugat tersebut bukan merupakan milik Penggugat melainkan merupakan hak milik dan bagian warisan dari Tergugat III Konvensi. Ini untuk membantah dalil**

Hal 28 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dari Penggugat pada hal.6 dan 7 yang mengatakan Tergugat II (I Ketut Suteja) mendapatkan warisan tersebut seluas 2.000 M².

Karena dasar jual beli tanah aquo yang dilakukan oleh Tergugat II dengan penggugat adalah tidak sah secara hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum sebab tanah aquo bukanlah hak milik dari Tergugat II melainkan hak dan bagian warisan dari Tergugat III konvensi.

- Bahwa oleh karena tanah tersebut bukan merupakan milik dari Tergugat II Konvensi maka semua jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi dengan Penggugat Konvensi cacat hukum oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat di tolak dan akta jual beli nomor 89/2006 dan akat jual beli nomor 92/2006 yang dibuat di notaris I Putu Hamirta haruslah batal demi hukum dan Tergugat II Konvensi sudah mendapat bagian Warisan di tempat lain seluas 35 are di gang kaper bukan atas tanah yang sekarang menjadi sengketa

Hal tersebut diakui oleh Tergugat II dalam jawabannya di perkara yang lain yaitu perkara nomor 6/Pdt.G/2017/PN.Dps yang mengatakan kalau tanah aquo adalah tanah hak dan bagian dari Tergugat III Konvensi(I Made Muriana). Dan jual beli tersebut dilakukan karena Tergugat II terbelit hutang dan bunga kepada Penggugat.

- Bahwa perbuatan Tergugat II Konvensi yang mensertifikatkan tanah aquo dengan cara memanipulasi data-data yang seharusnya dipakai untuk membuat sertifikat tanah yang lain, tetapi tanpa sepengetahuan Para Tergugat Konvensi , Tergugat II Konvensi mempergunakan untuk mensertifikatkan tanah sengketa dan anehnya lagi sertifikat itu dibuat oleh Tergugat II konvensi tidak adanya pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional ke tanah tersebut, karena tanah tersebut ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat III jadi persyaratan pembuatan sertifikat tersebut tidak terpenuhi dan perbuatan tersebut ada perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Tergugat Konvensi.

Hal 29 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ini untuk membantah dalam gugatan dari Penggugat pada halaman 8 dan 9 yang mengatakan Tergugat II(I Ketut Suteja) mengajukan permohonan pengukuran atas tanah Aquo karena apabila benar Tergugat II mengajukan permohonan pengukuran dan BPN(Badan Pertanahan Nasional) melakukan pengukuran terhadap tanah Aquo maka pengukuran tersebut akan diketahui oleh Tergugat III(I Made Muriana) dan Turut Tergugat I dan II sebab Tergugat III dan Turut Tergugat I dan II bertempat tinggal dan berkantor disamping tanah Aquo. Oleh karena itu dalam gugatan tersebut sama sekali tidak ada nilai kebenarannya.

- Bahwa sertifikat yang diperoleh dengan tidak benar oleh Tergugat II diakui sendiri oleh Tergugat II Konvensi dalam Perkara No. 6/Pdt.G.2017/PN. Dps khususnya didalam jawabannya . Jadi pengakuan tersebut merupakan bukti yang sempurna dan dalam pembuatan sertifikat tersebut Tergugat II dibantu oleh karyawan dari Penggugat Konvensi sehingga keluarlah sertifikat tanah aquo yang selanjutnya karena Tegugat II Konvensi mempunyai hutang kepada Penggugat maka untuk membayar hutangnya tersebut Tergugat II memberikan sertifikat tersebut dan kemudian tanpa sepengetahuan Para Tergugat dilakukanlah jual beli dengan Penggugat .

Untuk diketahui tanah aquo sudah ditempati dan dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat III serta Para Turut Tergugat jauh sebelum dilakukannya pemindahan atau peralihan hak atas tanah Aquo oleh Tergugat II kepada Penggugat. Jadi pada waktu jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II tanah aquo sebagian sudah ditempati oleh Tergugat I , Tergugat III dan Para Turut Tergugat .

Ini untuk membantah dalil gugatan dari penggugat pada halaman 9,10 dan 13 yang mengatakan kalau tanah aquo dikuasai oleh Tergugat II dan Penggugat juga tidak dapat menguasai tanah Aquo yang dibelinya serta juga membantah

Hal 30 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil gugatan Penggugat yang mengatakan kalau Penggugat mau membeli tanah Aquo karena ada surat pernyataan tukar menukar.

Dalam gugatan tersebut sama sekali tidak mengandung kebenaran karena seperti yang telah dijelaskan diatas tanah Aquo sejak dari awal sebelum adanya peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat sudah dikuasai dan dipergunakan oleh Tergugat III (yang punya hak dan bagian warisan dari I Made Pakeh seluas 35 are di mana tanah Aquo menjadi bagian tanah tersebut) dan Turut Tergugat I dan II yang pergunakan tanah bagian Tergugat III karena tukar menukar

Jadi kalau Penggugat tidak pernah menguasai tanah yang dibelinya adalah hal yang wajar karena Penggugat sudah mengetahui kalau tanah Aquo sebelumnya telah dibangun dan disewakan oleh para Turut Tergugat kepada orang lain dan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah Aquo yang bukan haknya kepada Penggugat ada perbuatan melawan hukum.

- Bahwa mengenai surat pernyataan yang pernah dibuat oleh Para Tergugat adalah merupakan akal-akalan dari Tergugat II karena tanda tangan yang dibubuhkan tersebut adalah untuk mengurus tanah-tanah warisan yang lain, tetapi oleh Tergugat II dipergunakan untuk mensertifikatkan tanah Aquo dimana tanah Aquo adalah merupakan hak dan bagian warisan dari Tergugat III disertifikatkan atas namanya sendiri, apalagi dengan mengatakan secara sporadik Tergugat II menempati tanah yang menjadi sengketa itu adalah tidak benar sama sekali karena Tergugat II tidak pernah tinggal diatas tanah sengketa, oleh karena itu pembuatan pensertifikatan tersebut adalah cacat hukum dan sudah selayaknya gugatan dari Penggugat haruslah ditolak.

- Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat yang mengatakan Tergugat I menyetujui adanya tukar guling atas tanah-tanah sengketa Dengan tanah tanah hak miliknya Tergugat I yang berdampingan dengan tanah tersebut, karena tanah Tergugat III sudah ditempati dan dibuat kantor serta dibuat gudang oleh Tergugat I dan Para Turut Tergugat, sebaliknya Tergugat III ada juga

Hal 31 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempergunakan tanah hak milik dari Tergugat I dan tanah yang ditempati oleh Tergugat I beserta Para Turut Tergugat itu sejak tahun 1982.

- Bahwa mengenai dalil Penggugat yang mengatakan tindakan Para Turut Tergugat yang menguasai dan menyewakan tanah Aquo telah dilaporkan dan disidangkan di Pengadilan Negeri Denpasar adalah benar adanya akan tetapi perkara tersebut telah ada keputusan hakim untuk menangguhkan perkara pidana penerobotan tersebut menunggu selesainya perkara keperdataan yang juga lagi disidangkan karena harus ditentukan terlebih dahulu kepemilikan atas tanah tersebut itu bukan berarti Para Turut sudah dinyatakan bersalah karena perkara tersebut menunggu hasil gugatan keperdataan atas tanah Aquo sampai mempunyai kekuatan untuk tetap.

- Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat yang meminta ganti kerugian materiil dan immateriil tidak perlu Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tanggapi karena apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat tersebut adalah sama sekali tidak didasarkan pada hukum yang benar karena perolehan tanah Aquo membeli dari Tergugat II yang bukan mempunyai hak atas tanah Aquo tersebut maka jelas jual beli tersebut adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum serta produk yang dihasilkan dari jual beli tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No. 8614 dan 8615 adalah juga cacat hukum dan sudah selayaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.

Justru Para Tergugat dan Para Turut Tergugatlah yang sangat dirugikan oleh perbuatan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Oleh karena itu sudah sewajarnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya Oleh Majelis Hakim.

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas maka Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon kehadiran yang Mulia Ketua Majelis Hakim dapat kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal 32 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

DALAM REKONVENSIS

- Bahwa apa yang menjadi dasar dan alasan dalam jawaban konvensi adalah juga merupakan dasar dan alasan dalam gugatan Rekonvensi
- Bahwa seperti apa yang telah dijelaskan dalam jawaban atas gugatan konvensi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kalau tanah seluas 20 are(2.000 M2) adalah merupakan hak dan bagian warisan dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi di mana tanah seluas 20 are tersebut adalah sebagian dari tanah seluas 35,82 are yang didapat dari warisan I Made Pakeh.
- Bahwa Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak memiliki hak atas tanah seluas 20 are yang dijual kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No.8614 seluas 10 are(1.000 M2) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8615 seluas 10 are(1.000 M2) karena Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah memperoleh bagian warisan seluas 35 are di Gang kaper bukan atas tanah Aquo. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan akta jual beli Nomor 89/2006 dan akta jual beli Nomor 92/2006 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirta, SH adalah perbuatan melawan hukum dan akta jualbeli tersebut cacat hukum dan harus dibatalkan.
- Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi atas tanah Aquo seluas 20 are dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melalui akta jual beli Nomor 89/2006 dan Nomor 92/2006 adalah perbuatan melawan hukum dan akta tersebut adalah cacat hukum maka produk yang dihasilkan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan sertifikat hak milik Nomor 8615 masing- masing seluas 10 are adalah juga cacat hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.

Hal 33 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II konvensi yang melakukan pengalihan hak atas tanah Aquo kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakibatkan Para Penggugat Rekonvensi khususnya Penggugat III Rekonvensi dan Para Turut Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil yang kalau dirinci adalah sebagai berikut kerugian materiil sebesar Rp.50.000.000.000,-(Lima puluh milyar rupiah)ini dikarenakan selama adanya laporan pidana penyerobotan dan gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah hilang peluang bisnis investasi dengan orang asing untuk investasi minyak dan gas.

Kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah) karena adanya permasalahan ini banyak rekan bisnis yang membatalkan kerjasamanya.

- Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya dan dikabulkannya gugatn Rekonvensi maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kehadiran yang Mulia Ketua Majelis Hakim untuk dapat kiranya meletakkan sita atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

- Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat Rekonvensi mohon kehadiran yang Mulia Ketua Majelis Hakim berkenan memutuskan gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

- Menyatakan hukum mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Para Turut Penggugat Rekonvensi/Para Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

- Menyatakan hukum tanah sengketa seluas 20 are(2.000 M2)yang sekarang telah disertifikatkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Sertifikat Hak Milik no.8614 dan 8615 adalah sah hak milik dan bagian warisan dari Penggugat III Rekonvensi/Tergugat Konvensi di mana tanah seluas 20 are tersebut adalah sebagian dari keseluruhan tanah seluas

Hal 34 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35,82 milik Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang didapat dari

I Made Pakeh.

- Menyatakan hukum akta jual beli nomor 89/2006 dan akta jual beli nomor 92/2006 atas tanah seluas masing-masing 10 are(1.000 M2) yang dilakukan antara Penggugat II Rekonvensi /Tergugat II konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum.

- Menyatakan hukum membatalkan akta jual beli nomor 89/2006 dan akta jual beli 92/2006 yang dibuat dihadapan notaris I Putu Hamirta,SH tersebut;

- Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan 8615 tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan mengikat.

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian material sebesar Rp.50.000.000.000,-(lima puluh milyar rupiah) dan kerugian inmateriil sebesar Rp.100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi dan Para Turut Penggugat Rekonvensi/Para Turut Tergugat Konvensi.

- Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

- Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini atau

Para Penggugat Rekonvensi/Para Turut Penggugat rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat, Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 8 Juni 2017 dan atas Replik dari Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 15 Juni 2017, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ;

Hal 35 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Penggugat di

persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy dari Aslinya berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 8614 yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 1 ;
2. Foto Copy dari Aslinya berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 8615 yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 2;
3. Foto Copy dari foto copy berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 8614 yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 3;
4. Foto Copy dari foto copy berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 8615 yang berlokasi di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Foto Copy dari Salinan Aslinya berupa : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 89/2006, selanjutnya diberi tanda P – 5 ;
6. Foto Copy dari Salinan Aslinya berupa : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 92/2006, selanjutnya diberi tanda P – 6;
7. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan tertanggal 31 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 7;
8. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat tertanggal 9 Juli 2010 Perihal Pemberitahuan pelaksanaan tukar menukar (tukar guling) sebidang tanah hak milik, selanjutnya diberi tanda P – 8 ;
9. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Silsilah Keluarga yang dibuat tanggal 18 Agustus 2005, selanjutnya diberi tanda P – 9 ;

Hal 36 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dibuat tanggal 22 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 10;
11. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan Waris yang dibuat tanggal 22 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 11;
12. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan yang dibuat tanggal 22 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 12;
13. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan Pajak yang dibuat tanggal 22 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 13;
14. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan Pembagian Waris yang dibuat tanggal 22 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 14;
15. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan Tidak Keberatan yang dibuat tanggal 22 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 15;
16. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar tertanggal 23 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 16;
17. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Peta Situasi, selanjutnya diberi tanda P – 17;
18. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Kuasa, selanjutnya diberi tanda P – 18;
19. Foto Copy dari foto copy yang dilegalisir berupa : Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Suteja, selanjutnya diberi tanda P – 19;
20. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Suteja tertanggal 23 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 20;

Hal 37 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Pernyataan tertanggal 23 Mei 2006 yang dibuat oleh I Ketut Suteja, selanjutnya diberi tanda P – 21 ;
22. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sopradik) yang dibuat oleh I Ketut Suteja tertanggal 23 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 22;
23. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Keterangan Kepala Desa / Lurah tertanggal 23 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 23;
24. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Suteja tertanggal 23 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 24;
25. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar tertanggal 3 Agustus 2007, Nomor : 570.61-1744-Dps Perihal Pembatalan SHM No. 8614 dan 8615, selanjutnya diberi tanda P – 25;
26. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar tertanggal 30 Oktober 2007, Nomor : 570.61-2336-Dps Perihal Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 8614 dan 8615/Desa Sesetan, selanjutnya diberi tanda P – 26;
27. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat dari Kepolisian Resor Kota Denpasar tertanggal 30 Mei 2016, Nomor : B/1921.a/V/2016/Reskrim Perihal Pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan, selanjutnya diberi tanda P– 27;
28. Foto Copy dari foto copy berupa : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tertanggal 23 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 28;
29. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Keterangan Kematian Noomor : 169/SKM//BP/V/2006 tertanggal 22 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P – 29;

Hal 38 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat Pernyataan, selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat Pernyataan tertanggal 28 April 2006 yang dibuat oleh I Ketut Suteja, selanjutnya diberi tanda P – 31;
32. Foto Copy dari Aslinya berupa : Proyeksi Laba PT. Dharma Riski Utama tertanggal 28 April 2006, selanjutnya diberi tanda P – 32;
33. Foto Copy dari Aslinya berupa : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 6, selanjutnya diberi tanda P – 33;
34. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) tertanggal 27-11-2006, selanjutnya diberi tanda P –34;
35. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 24 Mei 2007, Nomor : 570.61-1161-Dps perihal Mohon Pemblokiran Sertifikat, selanjutnya diberi tanda P – 35;
36. Foto Copy dari foto copy berupa : Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Suteja tertanggal 03 Agustus 2006, selanjutnya diberi tanda P – 36;
37. Sesuai dengan Foto berupa : Hasil foto tanah sengketa tampak dari atas, selanjutnya diberi tanda P – 37;
38. Sesuai dengan gambar berupa : Denah situasi dan lokasi tanah sengketa, selanjutnya diberi tanda P – 38;
39. Foto Copy dari print out berupa : Informasi Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor objek Pajak 51.71.010.003.029.0158.0 atas nama wajib pajak I Ketut Suteja dengan luas bumi 1.000 m2 sejak tahun 2006, selanjutnya diberi tanda P – 39 ;
40. Foto Copy dari print out berupa : Informasi Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor objek Pajak 51.71.010.003.029.0159.0

Hal 39 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama wajib pajak I Ketut Suteja dengan luas bumi 1.000 m2 sejak tahun

2006, selanjutnya diberi tanda P – 40;

Bukti surat bertanda P-1, P-2, P-5, P-6, P-8, P-26, P-27, P-30 sampai dengan P-35 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-3, P-4, P-7, P-9 sampai dengan P-25, P-28, P-29, P-36 hanya berupa foto copy, bukti-bukti mana telah dibubuhi meterai yang cukup, sementara bukti P-37 sampai dengan P-38 adalah berupa foto, P-39 dan P-40 berupa foto copy dari print out, kesemuanya diterima sebagai bukti dan dilampirkan dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 6 (enam) orang saksi masing-masing bernama :

1. I DEWA MADE DWI PUTRAWAN, SE, 2. I NYOMAN SARNA, 3. IR. I KETUT DUDUG, 4. I WAYAN ARDIPA, SH., 5. I PUTU HARMITA, SH., dan 6. I MADE SUMARSANA, SE, semuanya telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agama yang dianutnya untuk menerangkan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, kemudian kesemuanya menerangkan sebagai berikut :

Saksi ke-1 : **I DEWA MADE DWI PUTRAWAN, SE,** menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi kenal dengan Kadek Swanjaya sejak tahun 2000;
- Bahwa saksi adalah karyawan dari Kadek Swanjaya dimana saksi selaku Direktur PT Brata Ventura ;
- Bahwa PT Brata Ventura bergerak dalam bidang Pembiayaan Bagi Hasil ;
- Bahwa I Ketut Suteja menggunakan dana dari PT Brata Ventura sekitar tahun 2000 setelah direkomendasikan oleh I Kadek Swanjaya untuk memberikan pembiayaan. Komisaris yang aktif memutuskan, kalau komisaris setuju maka saksi sebagai Direktur juga setuju. Setelah disurvei oleh Tim Survei kemudian diklarifikasi bila disetujui ;

Hal 40 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa klasifikasinya Perusahaan yang mengajukan pembiayaan itu ada dan perusahaan tersebut sehat dalam artian perputaran keuangan juga baik;
- Bahwa setelah I Ketut Suteja memenuhi syarat untuk mendapat pembiayaan, kemudian langsung pencairan dana tetapi tetap dievaluasi setiap minggu;
- Bahwa ada perjanjian bagi hasil yang ditanda tangani oleh saksi dan I Ketut Suteja ;
- Bahwa setelah dilakukan penandatanganan surat perjanjian, dilakukan evaluasi kepada I Ketut Suteja dan PT Dharma Riski Utama, apakah uang pembiayaan tersebut memang benar digunakan untuk usaha atau tidak;
- Bahwa tidak ada jaminan yang dijamin oleh I Ketut Suteja untuk mendapatkan pembiayaan dari perusahaan saksi tersebut;
- Bahwa setelah dilakukan evaluasi setiap minggu oleh tim evaluasi, ditemukan bahwa I Ketut Suteja tidak membayar pokok dan bagi hasil terhadap pembiayaan yang dilakukan oleh PT Brata Ventura. Dana yang diberikan kepada I Ketut Suteja tidak digunakan untuk modal usahanya tetapi untuk keperluan lainnya, oleh karena itu oleh pihak komisaris diambil alih;
- Bahwa Saksi pernah mendengar masalah dana yang digunakan oleh I Ketut Suteja apakah ada kaitannya dengan pengalihan tanah milik I Ketut Suteja ?
- Bahwa setelah digunakan untuk pembiayaan modal di PT Dharma Riski Utama, dana pembiayaan di PT Brata Ventura menjadi berkurang;
- Bahwa kalau jumlah dana yang akan diberikan kepada debitur cukup besar harus ada rekomendasi dari komisaris dan dalam hal ini dana yang diberikan kepada I Ketut Suteja sejumlah Rp. 1.840.000.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah) ada rekomendasi dari I Kadek Swanjaya selaku komisaris;

Hal 41 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa I Ketut Suteja dan I Kadek Swanjaya masih ada hubungan keluarga;

- Bahwa sebelum PT Brata Ventura memberikan pembiayaan kepada PT Dharma Riski Utama, menurut hasil survei, PT Dharma Riski Utama dalam keadaan sehat;

- Bahwa karena selama seminggu setelah dilakukan evaluasi, tidak ada dana yang masuk di PT Dharma Riski Utama;

- Bahwa objek yang menjadi sengketa atas nama I Kadek Swanjaya ;

- Bahwa usaha milik I Ketut Suteja yang diberikan pembiayaan oleh PT Brata Ventura tidak berada diatas tanah sengketa;

- Bahwa usaha yang ada diatas tanah sengketa adalah usaha keluarga ;

Atas keterangan saksi ke-satu dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Saksi ke-2 : **I NYOMAN SARNA**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi bekerja di perusahaan ACS dan saksi juga sebagai mantan kepala lingkungan di Banjar Suwung tahun 2001 sampai dengan tahun 2013;

- Bahwa objek Sengketa berada di Suwung dengan batas-batas :

Sebelah Utara : milik Made Muriana;

Sebelah Timur : milik Anak Agung Pugeh;

Sebelah Barat : milik I Nyoman Merasa;

Sebelah Selatan : milik PT Polo;

- Bahwa luas tanah sengketa tersebut sekitar 20 are ;

- Bahwa tanah sengketa tersebut ada 2 blok dimana Blok barat pemiliknya adalah I Nyoman Merasa sedangkan blok timur pemiliknya adalah keluarga I Made Muriana ;

- Bahwa I Nyoman Merasa adalah warga dinas karena aslinya berasal dari Br. Pegok;

Hal 42 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli waris tanah yang menjadi sengketa pernah datang ketempat saksi yaitu I Ketut Suteja, I Made Muriana dan I Nyoman Merasa untuk membuat surat pernyataan tukar menukar tanah yaitu tanah milik I Nyoman Merasa dengan tanah dari keluarga I Ketut Suteja;
- Bahwa I Nyoman Merasa, I Made Muriana dan I Ketut Suteja datang saat membuat surat pernyataan ketempat saudara;
- Bahwa saksi selaku kepala lingkungan saat itu dan lurah ada tanda tangan dalam surat pernyataan yang dibuat oleh I Nyoman Merasa, I Made Muriana dan I Ketut Suteja tersebut;
- Bahwa setelah dilakukan penanda tangan surat pernyataan tersebut apakah ada kelanjutannya, saksi tidak mengikutinya lagi;
- Bahwa makna dari surat pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Suteja, I Made Muriana dan I Nyoman Merasa tersebut adalah bahwa I Ketut Suteja, I Made Muriana dan I Nyoman Merasa sepakat untuk menukar tanah mereka
- Bahwa saksi pernah mendengar masalah dana yang digunakan oleh I Ketut Suteja apakah ada kaitannya dengan pengalihan tanah milik I Ketut Suteja;
- Bahwa surat pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Suteja, I Made Muriana dan I Nyoman Merasa tidak ada hubungan dengan I Kadek Swanjaya;
- Bahwa saudara I Ketut Suteja adalah I Nyoman Suardana dan I Made Muriana;
- Bahwa I Nyoman Suardana tidak tinggal di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa I Ketut Suteja tidak pernah tinggal di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa yang mensengketakan tanah tersebut adalah I Kadek Swanjaya dan I Nyoman Merasa ;
- Bahwa tidak ada yang menguasai tanah sengketa;

Atas keterangan saksi ke-dua dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Hal 43 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Saksi ke-3 : **IR. I KETUT DUDUG**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa I Ketut Suteja, I Nyoman Suardana, I Made Muriana adalah warga saksi saat saksi menjabat sebagai kepala lingkungan didaerah Pegok;
- Bahwa I Ketut Suteja, I Nyoman Suardana, I Made Muriana dan Mudita pernah datang untuk membuat silsilah keluarga;
- Bahwa yang datang kepada saksi adalah anak I Nyoman Merasa yang bernama I Nyoman Mardana untuk kepentingan pembagian warisan ;
- Bahwa saksi tidak tahu objek tanah sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa yang membuat silsilah keluarga yang diajukan kepada saksi adalah I Nyoman mardana sedangkan saksi hanya menandatangani saja;
- Bahwa saksi tidak dapat mengecek kebenaran silsilah keluarga yang dibuat oleh I Nyoman Mardana;
- Bahwa silsilah keluarga dan surat pernyataan yang dibawa oleh I Nyoman Mardana sudah diketik, saksi hanya membaca dan menandatangani saja;
- Bahwa I Nyoman Mardana mengatakan bahwa ia membuat silsilah keluarga dan surat pernyataan untuk kepentingan pembagian warisan;
- Bahwa I Nyoman Mardana ada menceritakan bahwa pembagian warisan tersebut sudah disepakati ;

Atas keterangan saksi ke-tiga dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Saksi ke-4 : **I WAYAN ARDIPA, SH**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi bekerja di PT Brata Ventura sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2011;
- Bahwa posisi saksi di PT Brata Ventura terkait dengan persoalan-persoalan hukum yang ada dalam perusahaan ;

Hal 44 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja sendiri dalam melaksanakan tugas dalam posisi yang saudara pegang tersebut tetapi saksi memiliki bawahan yang membantu saksi di wilayah-wilayah tertentu ;
- Bahwa ada 4 perusahaan yang saksi bawahi salah satunya adalah PT Brata Ventura yang bergerak dalam bidang pembiayaan bagi hasil;
- Bahwa saksi ada menangani permasalahan yang ada di PT Brata Ventura yaitu mencatat permasalahan hukum yang ada dalam perusahaan tersebut contohnya jika ada perseorangan atau badan hukum yang wanprestasi terkait dengan pembiayaan yang diberikan oleh PT Brata Ventura yang belum dapat diselesaikan oleh bawahan saksi penanganan permasalahan tersebut saksi ambil alih;
- Bahwa PT Brata Ventura adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembiayaan bagi hasil;
- Bahwa ada kriteria untuk menerima pembiayaan dari perusahaan PT Brata Ventura dan kriteria tersebut dinilai oleh Tim yang melakukan survei;
- Bahwa PT Brata Ventura memberikan pembiayaan kepada I Ketut Suteja atas dasar kepercayaan;
- Bahwa tidak ada jaminan yang dijaminan oleh I Ketut Suteja untuk mendapatkan pembiayaan dari perusahaan PT Brata Ventura;
- Bahwa sebelum pembiayaan diberikan oleh perusahaan, I Ketut Suteja mengajukan proposal dan disurvei oleh tim survei, kemudian disetujui oleh perusahaan memberikan pembiayaan sejumlah Rp. 1.800.000.000,- ;
- Bahwa adapun yang menjadi dasar kepada I Ketut Suteja diberikan pembiayaan adalah legalitas perusahaannya dan proyeksi keuntungan dari perusahaannya ;
- Bahwa tindakan yang saksi lakukan terhadap I Ketut Suteja karena tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap pembiayaan yang diberikan oleh PT Brata Ventura, saksi menanyakan permasalahan tersebut kepada tim dan setelah tim mengatakan bahwa I Ketut Suteja

Hal 45 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada kemampuan untuk melakukannya kemudian permasalahan tersebut saksi ambil alih. Saksi kemudian memanggil I Ketut Suteja dan melakukan konfirmasi ternyata memang benar I Ketut Suteja tidak bisa melaksanakan kewajibannya membayar pokok dari pembiayaan yang diberikan oleh PT Brata Ventura, setelah itu saksi menanyakan kepada I Ketut Suteja apakah ada aset yang bisa dijual untuk membayar kewajibannya dan I Ketut Suteja mengatakan bahwa ia punya aset berupa tanah dan rencananya aset tanah tersebut dijual dan dipakai untuk membayar kewajibannya terhadap PT Brata Ventura;

- Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah tanah milik I Ketut Suteja karena I Ketut Suteja memperlihatkan berkasnya kepada saksi sekitar tahun 2006;
- Bahwa I Ketut Suteja secara sadar menyerahkan kepada saksi berupa berkas berupa SPPT, Surat Pembagian Waris, surat pernyataan dan lain-lain;
- Bahwa tanah yang dimaksud berlokasi di Suwung;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut dan tanah tersebut dalam keadaan kosong ada dibelakang pom bensin dan I Ketut Suteja yang menunjukkan tanah miliknya tersebut;
- Bahwa tanah tersebut ada 2 bidang yang masing-masing luasnya 1000 m²;
- Bahwa saksi mengetahui adanya surat tukar menukar tanah yang ditanda tangani oleh I Ketut Suteja dan I Nyoman Merasa;
- Bahwa saksi menerima surat tukar menukar tanah tersebut sudah ditanda tangani;
- Bahwa yang menyerahkan surat tukar menukar tanah tersebut adalah I Ketut Suteja;

Hal 46 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut analisa saksi jika surat tukar kenekar tanah tersebut tidak ada, tidak ada yang akan mau membeli tanah tersebut karena tanah tersebut tidak mempunyai jalan;
- Bahwa benar surat tersebut yang ditunjukkan oleh I Ketut Suteja kepada saksi;
- Bahwa setelah setifikat tanah yang menjadi sengketa tersebut selesai, I Kadek Swanjaya membeli tanah tersebut dan uang pembelian tanah tersebut digunakan untuk menyelesaikan kewajiban dari I Ketut Suteja kepada PT Brata Ventura dan kewajiban dari I Ketut Suteja menjadi lunas, namun setelah tanah tersebut dibeli oleh I Kadek Swanjaya, tanah tersebut masih dikuasai oleh I Nyoman Merasa sehingga I Kadek Swanjaya meminta bantuan kepada saksi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut ;
- Bahwa tanah yang paling utara masih dikuasai oleh I Nyoman Merasa sedangkan tanah yang ada dibelakangnya masih kosong;
- Bahwa adapun sanksi yang diberikan oleh perusahaan saksi terhadap nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya adalah berupaya untuk melakukan apapun untuk bisa melakukan kewajibannya;
- Bahwa sebelum menerima pembiayaan, tim dari perusahaan saksi melakukan survei dan mengecek aset-aset yang dimiliki oleh I Ketut Suteja, kemudian tim survei melaporkan hasil surveinya kepada perusahaan untuk mendapatkan tindak lanjut, apakah proposal yang diajukan oleh I Ketut Suteja dikabulkan atau tidak;
- Bahwa terakhir saksi datang ke objek sengketa antara tahun 2006 dan 2007;
- Bahwa tanah yang ada di selatan masih kosong sedangkan tanah yang ada di utaranya sudah ada bangunan tetapi saksi tidak tahu apakah tanah yang ada bangunan tersebut merupakan bagian dari tanah yang menjadi sengketa;

Hal 47 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat tukar menukar tanah tersebut antara I Ketut Suteja dengan I Nyoman Merasa;
- Bahwa I Ketut Suteja mengatakan dan menunjukkan kepada saksi bahwa tanah tersebut adalah tanah yang akan digunakan untuk membayar kewajibannya kepada perusahaan saksi ;
- Bahwa saat itu tanah tersebut belum ada sertifikatnya dan dikatakan oleh I Ketut Suteja bahwa sertifikatnya masiih dalam proses;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah I Kadek Swanjaya;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan harga berapa I Kadek Swanjaya membeli tanah tersebut, tetapi dapat saksi jelaskan bahwa I Kadek Swanjaya membayarkan uang sebagai pelunasan kewajiban I Ketut Suteja kepada perusahaan PT Brata Ventura sejumlah Rp. 1.800.000.000,-;

Atas keterangan saksi ke-empat dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Saksi ke-5 : **I PUTU HARMITA, SH**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa yang datang kepada saksi untuk membuat Akta Kuasa Untuk menjual adalah I Kadek Swanjaya;
- Bahwa saat itu dijelaskan bahwa I Kadek Swanjaya dan I Ketut Suteja terlibat hutang piutang dan I Ketut Suteja sebagai pemberi kuasa meminta untuk dibuatkan Akta Kuasa Untuk Menjual;
- Bahwa tujuan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut adalah untuk menjual objek tanah tersebut kepada orang lain ataupun kepada dirinya sendiri. Tanpa kehadiran pemberi kuasa, penerima kuasa bisa menjual tanah tersebut kepada orang lain ataupun dirinya sendiri;
- Bahwa saat pembuatan Akta Kuasa Untuk menjua tersebut, sertifikat tanah tersebut belum ada dan masih dalam proses dan sudah terdaftar di kantor Agraria Kota Denpasar;

Hal 48 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ada ditunjukkan bahwa sertifikat tanah tersebut masih dalam proses dan sudah terdaftar di Kantor Agraria Kota Denpasar;
- Bahwa I Ketut Suteja melampirkan Silsilah Keluarga, Surat Pernyataan tidak keberatan dan pernyataan waris dan semuanya itu ada didalam dokumen saksi dan merupakan dasar dibuatnya Akta Kuasa Untuk menjual tersebut;
- Bahwa setelah Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat, kemudian sekitar bulan Nopember I Kadek Swanjaya selaku penerima kuasa beserta stafnya datang kepada saksi untuk dibuatkan Akta Jual Beli dengan membawa sertifikat tanah tersebut atas nama I Ketut Suteja;
- Bahwa saksi melihat sendiri bahwa sertifikat tanah tersebut atas nama I Ketut Suteja;
- Bahwa benar, bukti surat P-5, P-6 dan P-33 saksi yang membuatnya;
- Bahwa yang datang dalam pembuatan Akta Jual Beli adalah I Kadek Swanjaya sebagai pembeli dan mewakili pihak penjual ;
- Bahwa untuk pengalihan nama sertifikat tanah tersebut saksi juga yang membuatnya;
- Bahwa yang membawa sertifikat tanah tersebut kepada saksi adalah staf I Kadek Swanjaya;
- Bahwa I Ketut Suteja pernah datang ke kantor saksi saat pembuatan Surat Kuasa Untuk menjual;
- Bahwa saat datang ke kantor saksi, I Ketut Suteja datang membawa silsilah keluarga, silsilah waris dan Surat tidak keberatan;
- Bahwa jual beli tanah sengketa tersebut sudah terlaksana;
- Bahwa menurut staf dari I Kadek Swanjaya bahwa tanah tersebut belum dikuasai secara fisik oleh I Kadek Swanjaya;

Atas keterangan saksi ke-lima dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Hal 49 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi ke-6 : **I MADE SUMARSANA, SE**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa pada tahun 2006 saksi menjabat sebagai kepala Kelurahan Sesetan;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Sesetan selama 8 tahun sejak tahun 2000 sampai dengan akhir tahun 2007;
- Bahwa ada lima orang yang datang kepada saksi bersama-sama untuk membuat surat tukar menukar tanah yaitu I Nyoman Merasa, I Made Muriana, I Ketut Suteja, I Nyoman Mardana dan kepala lingkungan dan menghadap keruangan kantor saksi;
- Bahwa mereka datang kekantor saksi dan menemui saksi untuk keperluan membuat sertifikat tanah dan melakukan tukar menukar tanah ;
- Bahwa tujuan dari tukar menukar tanah tersebut agar letak tanahnya menjadi satu bagian;
- Bahwa letak tanah yang akan dilakukan tukar menukar ada di Suwung Batan Kendal tepatnya dibelakang pom besin;
- Bahwa luas pembagian tanah tersebut sama hanya tempat tanah I Ketut Suteja dan I Nyoman Merasa yang berbeda;
- Bahwa saksi ada melakukan pengecekan terhadap surat-surat yang diajukan untuk pembuatan sertifikat;
- Bahwa yang saksi ingat I Ketut Suteja ada membawa surat Sporadik dan surat tukar menukar tanah;
- Bahwa sebelum saksi menandatangani surat yang diajukan oleh I Ketut Suteja, saksi mengecek kebenarannya terlebih dahulu dan menanyakan kepada kepala lingkungan dan setelah kepala lingkungan menyatakan kebenaran tentang surat tersebut, kemudian saksi menandatangani;
- Bahwa para pihak yang menanda tangani surat –surat tukar menukar tanah ada datang kepada saksi;

Hal 50 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat tukar menukar tanah tersebut sudah dibawa oleh para pihak dan kesepakatan sudah terjadi diluar kantor kelurahan, saksi hanya menyetujuinya saja;
- Bahwa yang datang kepada saksi berkaitan dengan pembagian waris dan tukar menukar tanah adalah kepala lingkungan Suwung Batan Kendal;
- Bahwa terkait dengan surat yang dimohonkan oleh I Ketut Suteja kepada saksi, saksi tidak ada membuat suratnya karena surat-surat tersebut sudah dibawa oleh I Ketut Suteja, saksi hanya menandatangani saja;
- Bahwa pihak-pihak yang datang tersebut tidak ada yang menyuruhnya, mereka datang secara sadar untuk permohonan pembuatan sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya, saksi mengetahuinya setelah saksi dipanggil menjadi saksi;
- Bahwa surat –surat mengenai tukar menukar tanah tersebut benar-benar ditandatangani didepan saksi;
- Bahwa menurut surat yang diajukan oleh I Ketut Suteja, pemilik tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah orang tua dari I Ketut Suteja;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya jual beli terhadap tanah tersebut;
- Bahwa surat yang diajukan oleh I Ketut Suteja kepada saksi ada yang ditandatangani dirumah dan ada yang ditandatangani di kantor lurah;
- Bahwa terakhir saksi datang ke lokasi tanah sengketa saat dipanggil oleh pihak BPN;
- Bahwa saat itu dilokasi tanah sengketa masih kosong;
- Bahwa saksi mendengar dari kepala lingkungan bahwa I Kadek Swanjaya memiliki tanah di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi ada sidang di BPN terkait tanah milik I Ketut Suteja sekitar tahun 2006;

Hal 51 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/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

- Bahwa dalam sisilah waris tersebut tidak ada nama I Kadek Swanjaya;
- Bahwa I Kadek Swanjaya tidak ikut datang ke kantor saudara saat I Ketut Suteja membawa surat tukar menukar tanah tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah I Nyoman Merasa, I Kadek Swanjaya dan I Ketut Suteja dan keluarganya;
- Bahwa lokasi tanah sengketa tersebut berada di kelurahan saksi;

Atas keterangan saksi ke-enam dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa pihak pihak Tergugat dan Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama I Narda tanggal 22 November 1972, selanjutnya diberi tanda T- 1 ;
2. Foto Copy sesuai Foto berupa : Gambar Lokasi tanah sengketa, selanjutnya diberi tanda T- 2;
3. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Informasi Data Pembayaran dari Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda T- 3;
4. Foto Copy dari Aslinya berupa : Akta Jual Beli Nomor : 155/2011, selanjutnya diberi tanda T- 4;
5. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Hak Milik No. 8612 Kelurahan Sesetan, selanjutnya diberi tanda T- 5;
6. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat Pernyataan tertanggal 23 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T- 6;
7. Foto Copy dari Copy Resmi berupa : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 104/Pid.B/2017/PN.Dps tertanggal 20 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda T- 7;
8. Foto Copy dari Aslinya berupa : Rincian Hutang di Bapak Kadek Swanjaya, selanjutnya diberi tanda T- 8;

Hal 52 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto Copy dari Aslinya berupa : Sertifikat Hak Milik No. 8613

Kelurahan Sesetan, selanjutnya diberi tanda T- 9;

10. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat Pernyataan Silsilah tertanggal

26 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda T- 10;

11. Foto Copy dari Aslinya berupa : Surat Kuasa tertanggal 20 Desember

2016, selanjutnya diberi tanda T- 11;

12. Foto Copy dari Aslinya berupa : Jawaban Gugatan perkara No.

6/Pdt.G/2017/PN.Dps tertanggal 23 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda T-

12;

Bukti surat bertanda T-1, T-4, T-6, T-7 sampai dengan T-12 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T-3, T-5 dan T-7 hanya berupa foto copy, bukti-bukti mana telah dibubuhi meterai yang cukup, sementara bukti T-2 adalah berupa foto, kesemuanya diterima sebagai bukti dan dilampirkan dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Para Tergugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama : **1. I WAYAN SENDRA, 2. I WAYAN WIRYA.** dan **3. IDA BAGUS RAMAJAYA.** ketiganya telah bersumpah/berjani menurut tata cara agama yang duanutnya untuk menerangkan yang benar dan tidak lain dari pada yang sebenarnya, kemudian kesemuanya menerangkan sebagai berikut :

Saksi ke-1 : **I WAYAN SENDRA**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa I Nyoman Merasa adalah anaknya Narda;

Hal 53 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa I Made Pakeh punya 7 orang anak yang terdiri dari 3 orang anak perempuan dan 4 orang anak laki-laki. Ketiga anak perempuan I Made Pakeh sudah kawin keluar ;
- Bahwa anak laki-laki dari I Made Pakeh adalah I Ketut Mudita, I Made Muriana, Nyoman Suardana dan I Ketut Suteja;
- Bahwa istri dari I Made Pakeh masih hidup ;
- Bahwa I Made Pakeh meninggal dunia pada tahun 1982;
- Bahwa I Made Muriana tinggal ditanah I Made Pakeh di Suwung;
- Bahwa I Made Muriana tinggal di Suwung sejak tahun 1980 an;
- Bahwa saudara I Made Muriana tidak pernah tinggal di Suwung di tempat tinggal I Made Muriana tetapi Ida Bagus Ramajaya pernah tinggal disana pada tahun 1986;
- Bahwa yang mempunyai tanah di Suwung batan Kendal adalah I Nyoman Merasa dan I Made Muriana sampai sekarang;
- Bahwa dulu ditanah sengketa tersebut ada bangunan gudang kemudian ada pompa bensin;
- Bahwa pemilik pompa bensin tersebut adalah I Nyoman Mardana anak dari I Nyoman Merasa;
- Bahwa I Nyoman Merasa mempunyai 4 orang anak dimana 2 orang perempuan sudah kawin keluar dan yang laki-laki adalah I Nyoman Mardana dan I Made Wirata;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembagian waris atau jual beli tanah di Suwung Batan Kendal;
- Bahwa I Ketut Suteja tidak pernah tinggal di Suwung Batan Kendal;
- Bahwa saksi mengetahui situasi di Suwung batan Kendal karena saksi pernah bekerja di Suwung Batan Kendal disamping tanah yang menjadi sengketa sekitar tahun 1970an;
- Bahwa saksi tidak tahu ada silsilah pembagian waris;

Hal 54 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi ke-satu dari pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat

tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Saksi ke-2 : **I WAYAN WIRYA**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi menjadi pekaseh sejak tahun 1988 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi kenal dengan I Made Muriana sejak kecil dan merupakan teman sepermainan ;
- Bahwa I Made Muriana tinggal di Suwung Batan Kendal sejak tahun 1980 an;
- Bahwa sebelum I Made Muriana tinggal di Suwung Batan Kendal di tanah tersebut beum ada yang menempati dan masih kosong. Kemudian tahun 1980an I Made Muriana tinggal disana dan mendirikan pondok ;
- Bahwa sekarang di Suwung Batan kendal ada pompa bensin dan bangunan gudang;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara-saudara I Nyoman Muriana yaitu I Ketut Mudita, I Made Muriana, Nyoman Suwardana dan I Ketut Suteja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada jual beli ditanah di Suwung batan Kendal;
- Bahwa Pekaseh bertugas mengatur pengairan di sawah;
- Bahwa sebelum saksi jadi pekaseh, tanah sengketa masih berupa sawah;
- Bahwa saksi tidak pernah dilibatkan kalau ada jual beli tanah;
- Bahwa yang pertama kali tinggal di tanah sengketa adalah I Made Muriana;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah sengketa tersebut sekarang;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Palapa di Sesetan di banjar Pegok;
- Bahwa saksi mengatur pengairan sawah diseluruh wilayah Sesetan;

Hal 55 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga mengatur pengairan di sawah di wilayah Suwung Batan Kendal;
- Bahwa saksi kenal dengan I Ketut Dudug yang merupakan mantan kepala lingkungan;

Atas keterangan saksi ke-dua dari pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Saksi ke-3 : **IDA BAGUS RAMAJAYA**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi pernah mengontrak di tanah milik I Nyoman Muriana pada tahun 1987 sampai dengan tahun 1992;
- Bahwa saksi mengontrak di tanah milik I Made Muriana untuk keperluan usaha batako ;
- Bahwa awalnya tanah sengketa tersebut tanah kosong, kemudian saksi mengontrak tanah tersebut kepada I Made Muriana;
- Bahwa tanah Pak Merasa ada dibagian barat ;
- Bahwa sekarang di Suwung Batan kendal ada pompa bensin milik Pak Mardana tapi tanah atas nama Pak Merasa;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara-saudara I Nyoman Muriana yaitu I Ketut Mudita, I Made Muriana, Nyoman Suwardana dan I Ketut Suteja;
- Bahwa saat saksi mengontrak di tanah tersebut saksi masih bujang;
- Bahwa I Nyoman Merasa adalah mertua saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan bagaimana I Made Muriana mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada jual beli terhadap tanah sengketa tersebut;
- Bahwa yang menempati tanah sengketa tersebut sekarang adalah I Made Muriana;

Atas keterangan saksi ke-tiga dari pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Hal 56 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 7 Juli 2017 telah dilakukan peninjauan

lokasi, dengan batas-batas sebagai berikut :

1. TANAH SENGKETA SHM NO. 8615

SELUAS 1000 M² ;

DENGAN BATAS-BATAS TANAH SEBAGAI BERIKUT :

- Sebelah Utara : Milik I Made Muriana ;
- Sebelah Timur : Milik Anak Agung Pugeh ;
- Sebelah Selatan : Milik PT. POLO ;
- Sebelah Barat : Milik I Nyoman Merasa ;

2. TANAH SENGKETA SHM NO. 8614

SELUAS 1000 M² ;

DENGAN BATAS-BATAS TANAH SEBAGAI BERIKUT :

- Sebelah Utara : Milik I Made Muriana ;
- Sebelah Timur : Milik Anak Agung Pugeh ;
- Sebelah Selatan : Milik I Made Muriana ;
- Sebelah Barat : Milik I Nyoman Merasa

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulan akhir yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan masing-masing tertanggal 3 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan menyatakan tetap tidak dapat berdamai oleh karenanya masing-masing mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka tentang kejadian-kejadian dalam proses pemeriksaan perkara ini selengkapny dapat dilihat lebih lanjut dalam berita acara persidangan yang untuk seperlunya dianggap termasuk pula dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

Hal 57 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam

surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya maksud Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah yaitu sebidang tanah terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 seluas ± 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA SE.,MBA., dan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8615 seluas ± 1000 M² (seribu meter persegi), atas nama I KADEK SWANJAYA, SE.,MBA., yang selanjutnya disebut objek sengketa; Bahwa kedua bidang tanah tersebut diperoleh melalui proses jual beli dengan I Ketut Suteja (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 92/2006 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha. S.H.; Bahwa sebelum jual beli dengan Tergugat II tersebut terjadi, telah ada kesepakatan tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang menyatakan bahwa tanah yang akan dibeli dari Tergugat, ditukar dengan Obyek (tanah) milik I Nyoman Merasa sesuai dengan Serifikat Hak Milik No. 5577/ Desa Sesetan, mengingat tanah yang akan dibeli Penggugat dari Tergugat II letaknya ditengah dan tidak memiliki akses jalan; Namun ternyata setelah jual beli berlangsung sampai saat ini, Para Tergugat belum memenuhi kesepakatan tukar menukar tanah tersebut bahkan cenderung ingin menguasai objek sengketa, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya menolak dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakuinya secara tegas, dengan alasan bahwa 2 (dua) bidang tanah yang diakui oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut bukanlah milik Penggugat yang diperolehnya dengan cara

Hal 58 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli dari Tergugat II, melainkan merupakan hak milik dan bagian warisan dari Tergugat III dan bukan bagian warisan Tergugat II; Sehingga perbuatan Penggugat dan Tergugat II yang telah melakukan jual beli dan mensertifikatkan objek sengketa justru merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Tergugat dan Turut Tergugat; Selain itu oleh karena dasar jual beli tanah aquo yang dilakukan oleh Tergugat II dengan penggugat adalah tidak sah secara hukum maka semua jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Penggugat adalah cacat hukum, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat di tolak serta akta jual beli nomor 89/2006 dan akta jual beli nomor 92/2006 yang dibuat di Notaris I Putu Hamirtha, S.H. batal demi hukum ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka beban awal pembuktian dibebankan kepada Penggugat, dan untuk itu Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-40 dan bukti saksi sebanyak 6 (enam) orang; Sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan bukti bantahannya (tegen bewijs) berupa bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-12 dan bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memformulasikan permasalahan utama dan pertimbangan hukum atas sengketa ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara yuridis formal dan yuridis materil kekuatan alat bukti yang diajukan oleh pihak pihak berperkara ;

Hal 59 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa suatu surat yang dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang ialah surat yang dibuat atas sumpah jabatan atau surat yang dikuatkan dengan sumpah ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang dapat dijadikan sebagai alat bukti suatu surat adalah sebagai bentuk resmi yang dibuat pejabat umum yang berwenang, dengan suatu notasi, atas adanya penilaian terhadap alat bukti yang ditemukan dipersidangan berupa keterangan saksi yang bukan merupakan bentuk korespondensi, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang Undang;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut yaitu Bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 13, P – 15, P-37 dan P-38, bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-12 kecuali bukti T-3 dan T-5, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah diberi meterai secukupnya; Sehingga secara yuridis formal bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawaban atau bantahan para pihak Tergugat;

Sedangkan bukti surat P-3, P-4, P-7, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-28, P-29, P-36, bukti T-3 dan T-5, berupa fotocopy yang tidak disesuaikan dengan aslinya (foto copy dari foto copy) dimana semua bukti surat tersebut telah bermeterai cukup; Sehingga secara yuridis formal hanya merupakan bukti pendukung yang harus didukung dengan alat bukti lainnya yang bersesuaian;

Sementara bukti P-39 dan P-40, berupa foto copy dari hasil print out yang bermeterai cukup; Dimana terhadap bukti surat tersebut, Majelis hakim berpendapat bahwa meskipun hingga kini belum terdapat kesamaan pendapat mengenai bukti dari hasil print out, namun dengan memperhatikan kemajuan teknologi dalam melakukan bisnis atau perjanjian saat ini yang lebih banyak menggunakan internet, maka tidak dapat dipungkiri ketentuan bukti surat sebagaimana yang ditentukan dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, harus diperluas hingga terhadap surat-surat yang diperoleh dari informasi elektronik maupun dokumen elektronik;

Hal 60 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti surat dari hasil print out tersebut secara yuridis formal dapat diterima sebagai alat bukti;

Dari sisi yuridis materiil, semua alat-alat bukti surat dimaksud bukanlah alat bukti yang mempunyai kekuatan mengikat, ia mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang bersifat bebas, dengan mentautkannya dengan alat bukti lainnya. Terlebih dengan diakuinya adanya keberadaan dan kebenaran secara materiel isi surat dimaksud di persidangan maupun dalam jawab-jawab ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan keterangan saksi adalah mengenai suatu peristiwa perdata yang ia dengar sendiri, lihat sendiri dan alami sendiri dengan menyebut alasan dari pengetahuan itu, serta dinyatakan secara lisan dan langsung di depan persidangan. Bukan berupa pendapat ataupun dugaan. Keterangan saksi yang diperoleh dari pihak ketiga (*testimonium de auditu*) tidaklah dapat diartikan sebagai saksi. Agar suatu keterangan saksi sah dan mempunyai nilai kekuatan pembuktian, maka unsur sumpah/janji harus melekat pada suatu keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa semua saksi baik yang diajukan oleh Para Penggugat, di depan persidangan memberikan keterangan secara pribadi dan langsung, serta diikat dengan sumpah/janji sesuai dengan agamanya. Sehingga secara yuridis formal dapat dijadikan alat bukti yang sah dan mempunyai nilai kesaksian sebagai alat bukti. Meskipun demikian, kekuatan pembuktian kesaksian secara yuridis materiil, Majelis Hakim dapat memberikan penilaian secara bebas atas keterangan saksi tersebut, dengan tetap mentautkannya dengan alat bukti lain, maupun dari keterangan saksi yang mempunyai persesuaian satu dengan lainnya ;

Menimbang, bahwa alasan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat mengajukan gugatan ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat karena telah melakukan penyerobotan tanah sengketa milik Penggugat dan belum melaksanakan kesepakatan tukar menukar tanah yang telah dibuat, yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai

Hal 61 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menikmati keuntungan atas tanah objek sengketa yang sudah dibelinya secara sah dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa meskipun dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, namun karena dalam perkara ini yang menjadi dasar permasalahan adalah belum dilaksanakannya kesepakatan tukar menukar tanah yang dibuat oleh Penggugat bersama Para Tergugat, yang berkaitan dengan jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Majelis hakim berpendapat bahwa pertama-tama harus dibuktikan adalah apakah jual beli atas objek sengketa tersebut sah atau tidak, mengingat adanya bantahan dari Para Tergugat mengenai keabsahan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II; Demikian pula halnya dengan petitum-petitum Penggugat, dimana Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan secara berurutan sesuai nomor petitum, namun akan disesuaikan dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mana dianggap perlu dibuktikan terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-5 berupa akta jual beli Nomor 89/2006 dan bukti P-6 berupa akta jual beli Nomor 92/2006, disebutkan telah terjadi jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat II selaku penjual dengan memberikan kuasa menjual kepada Penggugat atas dua bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, masing-masing seluas \pm 1000 M² (seribu meter persegi), dan telah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 dan 8615 atas nama I KADEK SWANJAYA SE.,MBA (bukti P-1 dan P-2), yang sebelumnya tercatat atas nama I Ketut Suteja (bukti P-3 dan P-4);

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat membantah bukti tersebut dengan menyatakan bahwa Tergugat II tidak berhak menjual objek sengketa karena objek sengketa bukan milik Tergugat II, melainkan milik Tergugat III yang diperoleh dari warisan orang tua Tergugat III yaitu I Made Pakeh, sedangkan Tergugat II juga sudah mendapatkan tanah warisan di tempat berbeda; Untuk mendukung dalilnya, Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti T-1

Hal 62 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa surat ketetapan iuran pembangunan daerah atas nama I Nengah Narda, bukti T-2 berupa gambar, letak tanah, asal tanah dan peta blok tanah Subak Suwung, bukti T-3 berupa informasi data pembayaran, Selajutnya bukti T-10 tentang Surat Pernyataan Silsilah, bahwa almarhum Narda memiliki 2 anak yaitu almarhum I Made Pakeh dan I Nyoman Merasa; Almarhum I Made Pakeh mempunyai anak yaitu: Ni Wayan Sepet, Ni Made Suadi (almarhum), Ni Nyoman Sumadri (almarhum), I Ketut Mudita (Tergugat IV), I Made Muriana (Tergugat III), I Nyoman Suardana (Tergugat V), dan I Ketut Suteja (Tergugat II), sedangkan I Nyoman Merasa (Tergugat I) mempunyai anak, yaitu: Ni Pt. Wiratni, I Made Wirata (Turut Tergugat I), I Nyoman Mardana (Turut Tergugat II), dan Ni Ketut Apriani;

Menimbang, bahwa bukti silsilah Para Tergugat dan turut Tergugat tersebut bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yaitu: bukti P-9 tentang Silsilah Keluarga, bukti P-10 tentang Surat Pernyataan Silsilah Keluarga, bukti P-11 tentang Surat Pernyataan Waris, bukti P-12 tentang Surat Pernyataan tanggal 22 Mei 2006, bukti P-13 tentang Surat Pernyataan Pajak, bukti P-14 tentang surat pernyataan pembagian waris, dihubungkan dengan keterangan saksi penggugat yaitu I Ketut Dudug selaku Kelian Dinas Banjar Pegok, dan keterangan saksi I Nyoman Sarna selaku Kepala Lingkungan di Lingkungan Suwung Batan Kendal, serta keterangan saksi I Made Sumarsana, SE., sebagai Lurah Seseitan dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2002 yang membenarkan tanda tangannya pada surat-surat tersebut di atas; Oleh karenanya berdasarkan bukti-bukti tersebut terungkap bahwa tanah yang terletak di Suwung Batan Kendal dengan SPPT Nomor 51.71.010.003.029.0023.0 luas 3.582 M2 berasal dari tanah warisan almarhum Narda (orang tua dari almarhum I Made Pakeh dan I Nyoman Merasa) yang menjadi pembagian I Made Pakeh almarhum (orang tua dari Tergugat II, III, IV, V); Dan kedua bidang tanah obyek sengketa masing-masing seluas 1.000 M2 yang terletak di Suwung Batan Kendal adalah bagian dari tanah seluas 3.582 M2 tersebut;

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

Hal 63 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dua bidang tanah masing-masing seluas 1.000 M2 yang dimohonkan sertifikat oleh Tergugat II yaitu tanah SHM No.8614 dan SHM No.8615 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, menurut para Tergugat dan Turut Tergugat bukanlah hak Tergugat II melainkan hak pembagian Tergugat III, dan hal itu diakui oleh Tergugat II bahwa tanah-tanah tersebut adalah hak Tergugat III, dimana Tergugat II mensertifikatkan tanah obyek sengketa tersebut untuk dijual kepada Penggugat sebagai pembayaran hutang Tergugat II kepada Penggugat sejumlah Rp.1.872.000.000,- (bukti T-12); Sehingga dengan adanya pengakuan dari Tergugat II merupakan bukti sempurna bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat III dan bukan milik Tergugat II ;

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

Menimbang, bahwa sementara dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang merupakan dokumen kelengkapan permohonan pendaftaran hak,

Hal 64 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/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

yakni: bukti P-14 tentang Surat Pernyataan Pembagian Waris, bukti P-15 tentang Surat Pernyataan Tidak Keberatan, bukti P-16 tentang permohonan Tergugat II kepada Badan pertanahan nasional, bukti P-17 tentang Peta Situasi, bukti P-18 tentang surat kuasa, bukti P-19, P-20 dan P-24 tentang Surat Pernyataan, bukti P-22 tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), bukti P-23 tentang Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah, ternyata permohonan pendaftaran hak atas tanah dengan SPPT No.51.71.010.003.029-0023.0 seluas 3.582 M2 diajukan dan ditanda tangani sendiri oleh I Ketut Suteja, demikian pula pada saat pengukuran dan penentuan batas-batas tanah yang dimohonkan hak hanya ditunjukkan oleh I Ketut Suteja, sehingga I Made Muriana (Tergugat III) tidak mengetahui tanah mana yang menjadi hak pembagiannya dan tanah mana yang menjadi hak pembagian I Ketut Suteja (Tergugat II), karena didalam dokumen kelengkapan pendaftaran tanah yang ditanda tangani oleh I Made Muriana (Tergugat III) tidak disebutkan secara tegas dan rinci mengenai batas-batas tanah yang menjadi hak pembagian Tergugat III maupun batas-batas tanah yang menjadi hak pembagian Tergugat II;

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

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

Hal 65 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-7 tentang Surat Pernyataan Tukar Menukar Tanah tertanggal 31 Mei 2006, memang benar I Nyoman Merasa, I Made Muriana, dan I Ketut Suteja menyatakan bahwa apabila tanah SPPT No.51.71.010.003.029.0023.0 telah diterbitkan sertifikatnya sesuai dengan luas yang dikuasai oleh masing-masing ahli waris I Made Pakeh (almarhum), maka akan dilakukan tukar menukar sesuai luas yang dikuasai dan adapun batas-batas tanah yang akan ditukar oleh ahli waris I Made Pakeh adalah:

- Sebelah Utara : Tanah milik I Nyoman Muriana;
- Sebelah Timur : Tanah milik Anak Agung Pugeh;
- Sebelah Selatan : Tanah milik I Nyoman Muriana;
- Sebelah Barat : Tanah milik I Nyoman Merasa;

seluas kurang lebih 1.000 M2

dengan obyek (tanah) milik I Nyoman Merasa sesuai dengan SHM No.5577/Desa Sesetan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik sisa I Nyoman Merasa;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Suteja;
- Sebelah Selatan : Tanah milik;
- Sebelah Barat : Jalan;

seluas kurang lebih 1.000 M2

Menimbang, bahwa dalam surat pernyataan (bukti P-7) dan Surat Pernyataan I Ketut Suteja tanggal 3 Agustus 2006 (bukti P-36), disebutkan tentang maksud diadakannya tukar menukar tanah tersebut adalah dengan maksud agar tanah yang dikuasai oleh ahli waris I Made Pakeh (almarhum) antara lain: I Made Muriana dan I Ketut Suteja memperoleh jalan, tetapi apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat sendiri dan dalil Tergugat II didalam jawabannya dalam perkara Nomor 06/Pdt.G/2017/PN.Dps (bukti T-12), bahwa dibuatnya surat pernyataan tukar menukar (tukar guling) oleh Tergugat II dengan maksud agar Penggugat mau membeli tanah tersebut sebagai pembayaran hutang Tergugat II kepada Penggugat;

Hal 66 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/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

Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-31 tentang Surat Pernyataan, bukti P-32 tentang Proyeksi Laba PT Dharma Riski Utama yang dibuat dan ditanda tangani oleh I Ketut Suteja selaku Direktur, serta keterangan saksi I Dewa Made Dwi Putrawan, SE. (mantan Direktur PT. Brata Ventura), yang menerangkan bahwa Tergugat II pernah mengajukan permohonan pinjaman kepada perusahaan untuk modal usaha sebesar Rp.1.840.000.000,- namun di pertengahan jalan ternyata macet lalu diambil alih oleh secara pribadi Penggugat, demikian pula saksi I Wayan Ardipa, SH., juga menerangkan bahwa ada pemberian modal Ventura kepada Tergugat II yang dituangkan dalam bentuk kerja sama dengan pembagian keuntungan, namun setelah 1 (satu) bulan dicairkan, ternyata Tergugat II tidak ada kemampuan untuk bayar dan dari hasil tim survey bahwa di perusahaan Tergugat II tidak ada kegiatan usaha lagi, sehingga untuk memenuhi kewajibannya Tergugat II mengatakan mempunyai asset berupa tanah yang terletak di Suwung Batan Kendal yang ditawarkan kepada penggugat dengan menunjukkan SPPT, namun tanah itu tidak ada akses jalan karena tanah di bagian depan tanah tersebut adalah milik pamannya yang bernama I Nyoman Merasa, dan setelah dilakukan pendekatan oleh Tergugat II, I Nyoman Merasa mau menanda tangani surat pernyataan tukar guling atas tanah miliknya dengan tanah yang ditawarkan oleh Tergugat II sebagaimana bukti P-7;

Menimbang, bahwa tentang adanya pinjaman modal oleh Penggugat kepada Tergugat II, juga terungkap dari bukti surat T-8 berupa rincian hutang Tergugat II kepada Penggugat yang membuktikan bahwa benar Tergugat II menerima pinjaman modal dan belum dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut di atas, diperoleh suatu fakta bahwa kehendak untuk membuat surat pernyataan tukar menukar tanah tidaklah murni atas kehendak dari Tergugat II melainkan didorong oleh kehendak dan untuk kepentingan Penggugat sebagai pembayaran hutang Tergugat II, sehingga I Made Muriana (Tergugat III) dan I Nyoman Merasa (Tergugat I) setelah mengetahui hal itu mereka berkeberatan untuk memenuhi pernyataannya tersebut (T-6);

Hal 67 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 dan P-6, disebutkan bahwa dalam jual beli kedua bidang tanah objek sengketa, Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah objek sengketa, dan berdasarkan kuasa menjual tersebut Penggugat telah membuat dan menanda tangani akta jual beli No.89 tanggal 4 Desember 2006 atas tanah SHM No.8614 dan akta jual beli No.92 tanggal 15 Desember 2006 atas tanah SHM No.8615;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi I Putu Hamirtha, SH., (Notaris) di persidangan, bahwa kuasa menjual itu dibuat adalah untuk pelunasan pinjaman Tergugat II kepada Penggugat, namun karena sertifikat tanah yang akan dijual masih dalam proses, maka dibuatlah akta kuasa menjual, dan setelah sertifikat tanah itu terbit, Penggugat selaku pembeli menghadap sendiri dan menanda tangani akta jual beli dihadapan saksi;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi I Putu Hamirtha, SH. tersebut di atas, diperoleh suatu fakta bahwa akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II dengan Penggugat adalah bersifat proforma (pura-pura), karena sebenarnya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II adalah pinjam meminjam dalam bentuk pembiayaan modal ventura yang diberikan oleh Penggugat selaku pemilik PT Brata Ventura, namun karena Tergugat II tidak bisa memenuhi kewajibannya maka Tergugat II menyerahkan kedua bidang tanah tersebut untuk mengembalikan pinjaman modal yang diberikan oleh Penggugat;

Hal 68 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/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

Menimbang, bahwa dalam hukum perjanjian disebutkan bahwa, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan diri dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" (Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Sementara menurut doktrin, "Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum." Bahwa suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Dengan dipenuhinya empat syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya; Sementara berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; Lebih lanjut dalam ayat 3 menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Asas itikad baik mengandung pengertian suatu keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Selanjutnya pendapat dari Prof. R. Subekti, dalam buku Hukum Perjanjian, terbitan 1998, hal. 41, menunjukkan bahwa jika pelaksanaan perjanjian menurut hurufnya, justru akan menimbulkan ketidakadilan, sehingga hakim mempunyai wewenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya. Dengan demikian jika pelaksanaan suatu perjanjian menimbulkan ketidak seimbangan atau melanggar rasa keadilan, hakim dapat mengadakan penyesuaian terhadap hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut

Menimbang, bahwa jika fakta-fakta hukum diatas dikaitkan dengan teori tentang perjanjian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat II, bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak sebagaimana ketentuan Pasal

Hal 69 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena Tergugat II selaku penjual tidak dapat menentukan secara bebas sesuai kehendaknya dalam menentukan harga tanah yang akan diperjual-belikan, dan perjanjian yang dibuat secara proforma (pura-pura) tidaklah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena tidak dilandasi sesuatu sebab yang halal, dimana menurut undang-undang, causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum. Bahwa selain itu, tidak ada etiked baik Penggugat dalam membuat perjanjian akta jual beli, karena telah dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan adanya fakta bahwa Tergugat II sejak semula sudah mengetahui objek sengketa bukanlah miliknya, namun tetap dijadikan objek dalam jual beli dengan Penggugat, sehingga terbukti adanya sebab tidak halal dan itiked tidak baik dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa disamping itu perjanjian jual beli objek sengketa secara pura-pura yang dilakukan Penggugat untuk pembayaran hutang atau pengembalian pinjaman oleh Tergugat II, merupakan suatu penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II karena adanya ketidakseimbangan posisi ekonomi antara Penggugat dengan Tergugat II yang terbelit hutang kepada Penggugat yang mengakibatkan Tergugat II tidak memiliki pilihan lain untuk melunasi utangnya tersebut; Bahwa sebagaimana dinyatakan oleh ahli hukum Prof. Azikin Kusuma Atmadja dalam makalahnya berjudul, Pembatasan Rentenir sebagai Perwujudan Pemerataan Keadilan, Varia Peradilan Tahun II, No. 27, Februari 1987, yang berpendapat bahwa “ kebebasan berkontrak harus beritiked baik dan mengindahkkan Moral, dimana dalam ilmu hukum tidak mengindahkkan moral disebut *Misbruik Van Osstandigheden* (penyalahgunaan kesempatan atau penyalahgunaan

Hal 70 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan) yang berakibat cacat kehendak dalam memberikan persetujuan dalam perjanjian; Hal ini akan membatasi kehendak bebas dari pembuat perjanjian. Keadaan yang disalah gunakan karena adanya kekuatan ekonomi (*economish overwicht*) pada salah satu pihak sehingga mengganggu keseimbangan salah satu pihak sehingga kebebasan untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian tidak terwujud (kehendak yang cacat)”; Bahwa pendapat ahli tersebut sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan bahwa terhadap azas penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*) tersebut, Mahkamah Agung berpendapat dapat dijadikan alasan pembatalan suatu perjanjian (vide putusan Mahkamah Agung No.1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984 jo. putusan Mahkamah Agung No.3431 K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada kaidah hukum tersebut di atas, maka terhadap jual beli atas kedua bidang tanah obyek sengketa SHM No.8614 dan SHM No.8615, menurut Majelis Hakim tidak sah dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan batal demi hukumnya jual beli atas dua objek sengketa yaitu akta jual beli No.89 tanggal 4 Desember 2006 dan akta jual beli No.92 tanggal 15 Desember 2006, maka sebagai akibat hukumnya kepemilikan Penggugat atas objek sengketa dengan SHM Nomor: 8614 dan 8615 atas nama I KADEK SWANJAYA SE.,MBA., yang muncul karena jual beli tersebut pun menjadi tidak berkekuatan hukum pula; Sehingga Penggugat bukanlah pemilik sah atas kedua sertifikat tersebut; Dengan demikian petitum gugatan nomor 2 dan 3 ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum nomor 4 dan 5, sebagaimana telah dipertimbangkan dipertimbangkan diatas, bahwa telah terbukti dua bidang tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, masing-masing seluas $\pm 1.000 M^2$ (seribu meter persegi), dan telah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 dan 8615 atas nama I KADEK SWANJAYA SE.,MBA., adalah terbukti milik dari tergugat III dan

Hal 71 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/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

bukannya milik Penggugat ataupun Tergugat II, oleh karenanya petitum nomor 4 dan 5 ditolak;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat karena Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan penyerobotan atas objek sengketa dan tidak melaksanakan tukar menukar tanah sebagaimana yang dimaksud dalam surat pernyataan tukar menukar tanah tertanggal 31 Mei 2006, Majelis Hakim berpendapat perlu mempertimbangkannya dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum ;
2. Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat ;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat ;
4. Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara hubungan pihak Penggugat atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa kriteria melawan hukum sebagaimana dimuat dalam yurisprudensi HIR sejak tahun 1919 (Arrest Lindebauw Chohen, tanggal 31 Januari 1919) telah menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia dan menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, sehingga pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas dan terdiri dari 4 (empat) kategori perbuatan, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam hubungan antar sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya, bahwa dua bidang objek sengketa yang terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan

Hal 72 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali, masing-masing seluas ± 1.000 M2 (seribu meter persegi), dan telah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8614 dan 8615 atas nama I KADEK SWANJAYA SE.,MBA., adalah terbukti milik Tergugat III yang dijual secara tidak sah oleh Tergugat II kepada Penggugat dan tanpa adanya etiked baik kedua belah pihak tersebut, yang mengakibatkan akta jual beli atas kedua objek sengketa yaitu akta jual beli nomor No.89 tanggal 4 Desember 2006 dan akta jual beli No.92 tanggal 15 Desember 2006 batal demi hukum, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah beralasan hukum dan tidak melanggar hak subyektif orang lain dalam hal ini Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat, tidak melanggar kaidah tata susila, maupun dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam hubungannya dengan orang lain maupun benda lain, sehingga penguasaan Para Tergugat dan Turut Tergugat atas kedua bidang objek sengketa adalah memiliki alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa demikian pula atas dalil perbuatan melawan hukum karena tidak dilaksanakannya tukar menukar tanah sebagaimana yang dimaksud dalam surat pernyataan tukar menukar tanah tertanggal 31 Mei 2006, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagai konsekuensi hukum batalnya jual beli atas kedua objek sengketa dengan SHM No. 8614 dan SHM 8615, maka tidak ada kewajiban hukum bagi I Nyoman Merasa (Tergugat I), I Made Muriana (Tergugat III) dan Tergugat II untuk melaksanakan tukar menukar tanah sebagaimana yang tercantum dalam surat pernyataan tukar menukar tanah tertanggal 31 Mei 2006 tersebut;

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

Hal 73 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan sita jaminan, oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan, maka petitum nomor 9 menjadi tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum karena telah melakukan penyerobotan dan tidak melaksanakan tukar menukar objek sengketa tidak terbukti, maka tidak ada kewajiban hukum bagi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dan melaksanakan tukar menukar objek sengketa maupun melaksanakan ganti kerugian seperti yang didalilkan Penggugat; Demikian pula halnya dengan tuntutan dwangsom dan agar putusan dilaksanakan lebih dulu, tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lagi sehingga petitum nomor 10, 11, 12, 13 dan 14 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Para Penggugat maupun bukti-bukti Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang tidak dipertimbangkan secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam semua uraian pertimbangan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

Hal 74 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam konpensasi secara mutatis mutandis merupakan pertimbangan hukum pokok perkara dalam rekonsensi ;

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi dan Para Turut Penggugat Rekonsensi pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat III Rekonsensi adalah pemilik tanah sengketa dan perbuatan Tergugat Rekonsensi yang telah membuat akta jual beli no. 89 tahun 2006 dan Nomor 92 tahun 2006 adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat III rekonsensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonsensi tersebut, Tergugat rekonsensi membantahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam hal inii gugatan pokok Tergugat Rekonsensi sebagaimana telah dipertimbangkan diatas telah ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim, dimana kedua bidang tanah objek sengketa telah terbukti adalah milik Penggugat III Rekonsensi, dimana Tergugat Rekonsensi telah terbukti melakukan jual beli yang tidak sah dan tidak beritikad baik sehingga hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang memberi konsekuensi hukum bahwa akta jual beli batal demi hukum; Bahwa demikian pula dengan SHM nomor 8614 dan SHM Nomor 8615 telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum sebagai akibat dari batal demi hukumnya akta jual beli atas objek sengketa; Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Rekonsensi dan Turut Penggugat Rekonsensi dalam petitum kedua, ketiga, keempat dan kelima menjadi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selanjutnya mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil, oleh karena petitum ini tidak dirinci dan juga tidak ada bukti-bukti dari Para Penggugat Rekonsensi yang mendukung dalilnya tersebut, maka petitum kelima ini ditolak;

Hal 75 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan sita jaminan, oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan, maka petitum keanam menjadi tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan rekonsensi untuk sebahagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Para Penggugat rekonsensi dan Turut Penggugat Rekonsensi maupun bukti-bukti Tergugat rekonsensi yang tidak di pertimbangkan secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam semua uraian pertimbangan tersebut diatas ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan rekonsensi Para Tergugat dalam Kompensi dan Turut Tergugat/Para Penggugat dalam Rekonsensi dan Para Turut Penggugat Rekonsensi dikabulkan sebahagian, maka Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi merupakan pihak yang kalah dan Para Tergugat dalam Kompensi dan Para Turut Tergugat/Para Penggugat dalam Rekonsensi dan Para Turut Penggugat merupakan pihak yang menang, oleh karenanya kepada Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan, Pasal 283 Rbg, Pasal 1320, 1338, 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

Hal 76 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Penggugat Rekonpensi untuk sebahagian;

- Menyatakan hukum tanah sengketa seluas 20 are (2.000 M2) yang sekarang telah disertifikatkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik no.8614 dan 8615 adalah sah hak milik dan bagian warisan dari Penggugat III Rekonpensi di mana tanah seluas 20 are tersebut adalah sebagian dari keseluruhan tanah seluas 3582 M2 milik Penggugat III Rekonpensi yang didapat dari I Made Pakeh.

- Menyatakan hukum akta jual beli nomor 89/2006 dan akta jual beli nomor 92/2006 atas tanah seluas masing-masing 10 are (1.000 M2) yang dilakukan antara Penggugat II Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum.

- Menyatakan akta jual beli nomor 89/2006 dan akta jual beli 92/2006 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha,SH. adalah batal demi hukum;

- Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 8614 dan 8615 tidak mempunyai kekuatan hukum.

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi dan Para Turut Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

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

Demikianlah diputuskan pada hari Senin , tanggal 30 Oktober 2017, dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dipimpin oleh: MADE SUKERENI, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, I WAYAN SUKANILA, S.H.,M.H., dan I DEWA MADE BUDI WATSARA, S.H. masing-masing sebagai

Hal 77 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, putusan mana pada hari Selasa tanggal 7 Nopember 2017 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu pula oleh: EVIE LIBRATA SINTA, S.Si., SH., Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

I WAYAN SUKANILA,S.H.,M.H.

MADE SUKERENI, S.H.,M.H.

t.t.d

I DEWA MADE BUDI WATSARA,S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

EVIE LIBRATA SINTA, S.Si., S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan....Rp.	30.000,-
2.	Biaya proses..... Rp.	50.000,-
3.	Biaya Panggilan.....Rp.	1.000.000,-
4.	PNBP Relas Panggilan.....Rp.	40.000,-
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat.. Rp.	600.000,-
6.	Materai.....Rp.	6.000,-

Hal 78 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Redaksi Putusan.....Rp. 5.000,-

Jumlah.....Rp. 1.731.000,-

(Satu juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari ini Selasa tanggal 21 Nopember 2017 Kuasa Penggugat telah mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 142/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 7 Nopember 2017 tersebut ;

Panitera Pengganti,

t.t.d

EVIE LIBRATA SINTA, S.Si., SH.

Untuk Salinan resmi,

P a n i t e r a

Mustafa Djafar, S.H., MH.

Nip. 19720411 199203 1 001.

Hal 79 dari 79 Putusan Nomor 142/Pdt.G/2017/PN.Dps