



**P U T U S A N**

**Nomor 18 / PDT / 2021 / PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**PEMERINTAH KABUPATEN BADUNG** cq **BUPATI BADUNG**, beralamat di Jalan Raya Sempidi, Kelurahan Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa pada **SURYATIN LIJAYA**, S.H. dkk, Advokat berkantor di Jl. Serma Kawi No. 11 Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat** ;

Lawan

**I WAYAN GEDE ASTAWA**, jenis kelamin Laki – Laki, tempat dan tanggal lahir Kuta / 07 Oktober 1969, beralamat di Jalan Bakungsari No. 14 Lingkungan Teba Sari, Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, agama Hindhu. Pekerjaan wiraswasta, status, kawin, pemegang KTP Nomor 5103010710680004, dalam hal ini diwakili Kuasanya Edward T.P.H.L Tobing, SH, dkk Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor “DSA Law Office & Partners” yang beralamat di Jalan Gunung Soputan Nomor 58, Denpasar Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 10 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat** ;

**1. NOTARIS & PPAT Fransisca Teresa Nilawati, S.H.**, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Notaris/ PPAT, beralamat di Jalan Patimura No.7, Dangin Puri Kaja Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I **semula Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**, beralamat di  
Jalan Dewi Saraswati No. 3 Kelurahan Seminyak,  
Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,  
untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II  
semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 21 Januari  
2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar  
dibawah register Nomor 85/Pdt.G/2020/PN Dps, telah mengajukan gugatan  
sebagai berikut:

Yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini adalah :

Tanah seluas kurang lebih 16 ( Enam belas ) are atau setara dengan 1.600 ( Seribu enam ratus meterpersegi ) M2 dengan ukuran tanah lebar depan kurang lebih 10 Meter dan panjang 100 meter, yang mana obyek tanah dimaksud termasuk bagian di dalam 2 sertifikat hak milik hak dari Penggugat pada waktu itu, yakni :

- Sertifikat Hak Milik nomor ( SHM ) 2021 , luas 1850 m2( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4671/1987, terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa;
- Sertifikat Hak Milik ( SHM ) nomor 2022 , luas 1850 m2 ( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4672/1987, terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta , Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali , tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa;

Dengan batas – batas ( Pada waktu tahun 1985 – tahun 1996 yang masih berupa kawasan pertanian pada waktu itu ) adalah sebagai berikut :

- Timur : Tanah Milik Si Gusti Abianbase ;
- Barat : Tanah Hak Milik Pak Kawi ( Saat ini telah meninggal )
- Selatan : Tanah Hak Milik ;
- Utara : Tanah Hak Milik ;

Bahwa saat ini atas kedua obyek tersebut memiliki batas – batas sebagai berikut :

Halaman 2 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Jalan Patih Jelantik, Kuta, Badung ;
- Barat : Jalan Patih Jelantik , Kuta , Badung ;
- Selatan : Sebagian kawasan central parkir, sebagian Hotel Kuta Central Park, jalan masuk ke kawasan Central Parkir dan beberapa ruko
- Utara : Jalan Dewi Sri Kuta , dan sebagai tanah hak milik ;

1. Bahwa Penggugat sekitar tahun 1985 membeli 2 ( Dua ) bidang tanah dengan luas tanah masing – masing  $1850 \text{ m}^2$  ( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) dari pemilik asal Ni Made Kempering dan I Tasik yang mana keduanya ditransaksikan dihadapan I NENGAH METRA. B.A (PPAT) pada tanggal 23 Februari 1985, kemudian beralih kepada Penggugat yang tercatat dengan Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik nomor ( SHM ) 2021 , luas  $1850 \text{ m}^2$  ( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4671/1987, terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta , Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali , tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa ;
- Sertifikat Hak Milik ( SHM ) nomor 2022 , luas  $1850 \text{ m}^2$  ( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4672/1987, terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta , Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali , tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa ;

2. Bahwa pada rentan waktu tahun 1995 sampai dengan tahun 1996 tanah Penggugat yang menjadi obyek dalam perkara ini (SHM 2021 dan SHM 2022) dengan luas total  $3700 \text{ m}^2$  ( Tiga ribu tujuh ratus meterpersegi ) kurang lebih seluas  $1600 \text{ M}^2$  ( Seribu enam ratus meterpersegi ) oleh Bupati Badung pada waktu itu I Gusti Bagus Alit Putra karena ada program pemerintah terkait ABRI Masuk Desa, tanah Penggugat diminta untuk dipergunakan sebagai akses jalan untuk ke wilayah Kuta demi kepentingan Pemerintah Kabupaten Badung dan atas hal tersebut Penggugat dijanjikan akan diberikan ganti rugi sesuai dengan nilai tanah tersebut pada waktu itu;

3. Bahwa selanjutnya secara jelas dan benar tanah milik Penggugat yang dipakai untuk jalan oleh Pemerintah Kabupaten Badung ( Tergugat ) pada waktu itu seluas  $\pm 1600 \text{ m}^2$  (Seribu enam ratus meterpersegi) dengan panjang 160 meter dan lebar 10 meter dan telah dilakukan pengaspalan (saat ini Jalan Patih Jelantik Kuta) dan kemudian jadilah jalan penghubung antara Jalan Legian dan Jalan Raya Kuta yang sekarang dikenal dengan

Halaman 3 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Jalan Patih Jelantik Kuta, dengan batas – batas tanah milik  
Penggugat yang belum mendapatkan ganti rugi sebagai berikut :

Dengan batas – batas ( Pada waktu tahun 1985 – tahun 1996 yang masih  
berupa kawasan pertanian pada waktu itu ) adalah sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tanah Milik Si Gusti Abianbase ;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Pak Kawi (Saat ini telah meninggal)
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik ;
- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;

Bahwa saat ini atas kedua obyek tersebut memiliki batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Jalan Patih Jelantik, Kuta, Badung ;
- Sebelah Barat : Jalan Patih Jelantik , Kuta , Badung ;
- Sebelah Selatan : Sebagian kawasan central parkir, sebagian Hotel Kuta Central Park, jalan masuk ke kawasan Central Parkir ; dan beberapa ruko ;
- Sebelah Utara : Jalan Dewi Sri Kuta , dan sebagai tanah hak milik ;

4. Bahwa selanjutnya akibat pengaspalan seluas  $\pm 1600 \text{ m}^2$  ( Seribu enam ratus meterpersegi ) dengan panjang 160 meter dan lebar 10 meter tersebut sesuai Posita Poin 3 Gugatan ini , tanah milik Penggugat atas SHM 2021 dan SHM 2022 masih tersisa tanah  $\pm 2.100$  ( Dua ribu seratus meterpersegi ) dan terhadap sisa tanah  $\pm 2.100$  ( Dua ribu seratus meterpersegi ) tersebut oleh Penggugat ingin dibuatkan ruko. Atas dasar itu Penggugat pada tahun 1996 memohonkan ijin untuk memperoleh IMB, namun Bupati Badung (TERGUGAT) pada waktu itu melarang untuk membuat ruko di lokasi tanah tersebut dengan alasan tanah tersebut akan digunakan untuk perluasan sentral parkir ( saat ini ). Kemudian oleh Bupati Badung (TERGUGAT) saat itu meminta lagi tanah milik Penggugat seluas  $450 \text{ m}^2$  ( Empat ratus lima puluh meterpersegi ) untuk dibuatkan jalan masuk ke sentral parkir Kuta dan terhadap tanah  $450 \text{ m}^2$  tersebut Penggugat melalui ayahnya I Nyoman Pudjawan AS telah mendapat kompensasi berupa tanah dengan perbandingan 1:5 di jalan Gatot Subroto Barat ( Subak Muding ) seluas  $\pm 1800 \text{ m}^2$  pada tahun 1998 ;
5. Bahwa pada tanggal 21 Desember 1996 karena kebutuhan akan uang yang mana pada saat itu juga salah satu anak Penggugat akan menikah, maka Penggugat menjual tanahnya sebagian dari Sertifikat Hak Milik nomor

Halaman 4 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 dan sebagian Sertifikat Hak Milik nomor 2022 dengan luas yang ditransaksikan  $\pm 1.650 \text{ m}^2$  ( Seribu enam ratus lima puluh meterpersegi ) kepada Bapak Peter Kurniadi Sugiono melalui kuasa nya I Made Lila Arnawa, pada waktu itu yang ditransaksikan di tempat Turut Tergugat I selaku Notaris dan terdapat catatan kaki dalam akta jual beli tersebut yang isinya (adanya perbedaan luas tanah di lapangan ( Kenyataan ) dengan sertipikat karena adanya pemotongan jalan) yang artinya luas tanah yang ditransaksikan tidak sesuai dengan yang tertera dalam sertifikat karena sebahagian telah dipotong/dipergunakan untuk pembangunan jalan oleh Pemerintah Kabupaten Badung (TERGUGAT). Dan oleh menurut Penggugat hanya menerima dana dari pembeli atas transaksi tersebut sebesar kurang lebih Rp. 1.200.000.000,- ( Satu miliar dua ratus juta rupiah ) dengan harga transaksi pada waktu itu Rp. 70 juta sampai dengan Rp. 75 juta per are. Sedangkan sisa tanah kurang lebih seluas 1.600 Meterpersegi / 16 are tidak dapat dilakukan pembayaran karena telah digunakan untuk akses jalan yang dikenal dengan nama Jalan Patih Jelantik ;

6. Bahwa jelas tanah milik Penggugat seluas  $\pm 1.600 \text{ m}^2$  ( Seribu enam ratus meter persegi ) pada tahun 1996 yang dibuatkan Jalan Patih Jelantik Kuta oleh Pemerintahan Kabupaten Badung (TERGUGAT) sampai saat ini belum mendapat ganti rugi atau kompensasi sesuai janji Pemerintahan Kabupaten (Bupati) Badung pada saat itu sampai sekarang yang telah beberapa kali terjadi pergantian kepemimpinan di Kabupaten Badung ;
7. Bahwa Penggugat baik secara langsung lisan maupun tulisan dan juga melalui ayahnya telah beberapa kali mengirim surat ganti rugi atau permintaan kompensasi atas penggunaan lahan milik Penggugat kepada Bapak Bupati Kabupaten Badung (TERGUGAT) sejak tahun 1997 yakni Bupati I Gusti Bagus Alit Putra , A.A. Ngurah Oka Ratmadi, Anak Agung Gde Agung termasuk I Ketut Sudikerta selaku wakil Bupati Badung terbukti dengan adanya surat tertanggal 10 November 2006, surat tertanggal 10 November 2006, surat 27 Februari 2008, surat tertanggal 28 Juli 2010, namun tidak digubris dan tidak membuahkan hasil positif bagi Penggugat ;
8. Bahwa Penggugat juga memiliki bukti Bupati Badung pada tahun 1996 Bapak I Gusti Bagus Alit Putra juga membenarkan kejadian penggunaan lahan untuk membuat jalan Patih Jelantik Kuta dan mencoba membantu Penggugat untuk mendapat kompensasi, terbukti Bapak I Gusti Bagus Alit Putra juga mengirimkan Surat kepada Bupati Badung tertanggal 08 Agustus 2002 namun hal ini juga tidak membuahkan hasil ;

Halaman 5 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa untuk mendapatkan kejelasan atas permasalahan ini Penggugat melalui kuasanya telah mencoba mengirimkan Surat terkait permohonan kompensasi atau ganti rugi tanah milik Penggugat kepada Bupati Badung (TERGUGAT) tertanggal 21 Mei 2019 namun tidak mendapatkan jawaban, dan juga kuasa Penggugat mengirimkan surat terkait kejelasan tanah milik Penggugat kepada BPN Badung tertanggal 20 Mei 2019 dan tertanggal 22 Juli 2019 dan telah mendapat jawaban dari BPN Badung tertanggal 13 Agustus 2019 yang isinya menerangkan kronologis dari SHM 2021 dan SHM 2022 seperti tercantum pada poin 1 di atas ;
10. Bahwa dari kronologis itu terdapat kesamaan fakta seperti posita yang diuraikan Penggugat dalam Surat Gugatan ini, yang pada intinya dari SHM 2021 dan SHM 2022 atas nama I Wayan Gede Astawa (Penggugat) yang pada tanggal 19 Maret 1997 berubah menjadi SHM 6028 dan SHM 6038 atas nama I Wayan Gede Astawa (Penggugat), fakta ini menunjukkan bahwa peristiwa pembangunan jalan atas SHM tersebut pada tahun 1996 sehingga oleh BPN pada tanggal 19 Maret 1997 SHM 2021 dan SHM 2022 dimatikan dan berubah menjadi SHM 6028 dan SHM 6038 atas nama I Wayan Gede Astawa (Penggugat) padahal dalam proses tersebut Penggugat sama sekali belum mendapat ganti rugi atas pelepasan tanah hak miliknya kepada Tergugat;
11. Bahwa sesuai PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 102 TAHUN 2016 TENTANG PENDANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM RANGKA PELAKSANAAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL pada pasal 1 ayat 2 mengatakan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dan Pasal 1 ayat 6 juga mengatakan Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Yang mana dalam kasus ini Penggugat telah melepaskan hak nya kepada Pemkab Badung untuk tanahnya dibangun jalan demi kepentingan umum namun Penggugat belum mendapatkan ganti rugi atau kompensasi yang layak sesuai isi dari Peraturan Presiden tersebut di atas ;

Halaman 6 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS



12. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang diatur dalam :

**Pasal 1365 KUH PERDATA : “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salah nya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “.**

Yang mana Tergugat belum memberikan kompensasi atau ganti rugi atas penggunaan lahan untuk pembangunan jalan demi kepentingan umum sejak tahun 1996 hingga sekarang tahun 2020 membuat Penggugat mengalami kerugian materiil dan immaterial yang dapat kami perhitungkan sebagai berikut :

**KERUGIAN MATERIIL.**

Harga tanah per are di lokasi Jalan Patih Jelantik adalah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Rp. 5.000.000.000,- X 16.5 are = Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dan jika dihitung selama dari tahun 1996-2020 adalah 24 tahun

**Jadi total kerugian materiil yang dialami Penggugat selama ini adalah**

**Rp. 82.500.000.000,- X 24 = Rp 1.980.000.000.000,- (satu trilyun sembilan ratus delapan puluh milyar rupiah)**

**dan nilai ini akan semakin bertambah apabila Tergugat tidak menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya Putusan Pengadilan ;**

**KERUGIAN IMMATERIIL**

Adalah pengganti kerugian karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun yang telah berlangsung selama puluhan tahun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar **Rp. 2.000.000.000,00 (Dua miliar rupiah),-**

**TOTAL KERUGIAN KESELURUHAN =Rp 1.982.000.000.000,- (satu trilyun sembilan ratus delapan puluh dua milyar rupiah) .**

13. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik dan juga telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, maka bersama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar dalam hal ini Majelis Hakim yang memimpin persidangan ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu, atas objek tanah milik Penggugat terdahulu yang telah dijadikan Jalan umum oleh Tergugat/Pemkab Badung (Jalan Patih Jelantik Kuta);

14. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat dihukum atau membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
16. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### Dalam Tindakan Pendahuluan :

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita jaminan / conservatoir beslaag atas :

Tanah seluas kurang lebih 16 ( Enam belas ) are atau setara dengan 1.600 ( Seribu enam ratus meterpersegi ) M2 dengan ukuran tanah lebar depan kurang lebih 10 Meter dan panjang 100 meter, yang mana obyek tanah dimaksud termasuk bagian di dalam 2 sertifikat hak milik hak dari Penggugat pada waktu itu, yakni :

- Sertifikat Hak Milik nomor ( SHM ) 2021 , luas 1850 m2( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4671/1987, terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta , Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali , tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa;
- Sertifikat Hak Milik ( SHM ) nomor 2022 , luas 1850 m2 ( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4672/1987, terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta ,

Halaman 8 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali , tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa;

Dengan batas – batas ( Pada waktu tahun 1985 – tahun 1996 yang masih berupa kawasan pertanian pada waktu itu ) adalah sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tanah Milik Si Gusti Abianbase ;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Pak Kawi (Saat ini telah meninggal)
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik ;
- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik ;

Bahwa saat ini atas kedua obyek tersebut memiliki batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Jalan Patih Jelantik, Kuta, Badung ;
- Sebelah Barat : Jalan Patih Jelantik , Kuta , Badung ;
- Sebelah Selatan : Sebagian kawasan central parker, sebagaian Hotel Kuta Central Park, jalan masuk ke kawasan Central Parkir ; dan beberapa ruko ;
- Sebelah Utara : Jalan Dewi Sri Kuta , dan sebagai tanah hak milik ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
4. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
5. Menyatakan Hukum Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas obyek tanah seluas kurang lebih 16 ( Enam belas ) are atau setara dengan 1.600 ( Seribu enam ratus meterpersegi ) M2 dengan ukuran tanah lebar depan kurang lebih 10 Meter dan panjang 100 meter, yang mana obyek tanah dimaksud termasuk bagian di dalam 2 sertifikat hak milik hak dari Penggugat pada waktu itu, yakni :
  - Sertifikat Hak Milik nomor (SHM) 2021 , luas 1850 m2( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4671/1987, terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta , Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali , tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa;

Halaman 9 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik ( SHM ) nomor 2022 , luas 1850 m2 ( Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi ) , surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4672/1987, terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta , Kabupaten daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama klien kami I Wayan Gede Astawa;

Dengan batas – batas (Pada waktu tahun 1985 – tahun 1996 yang masih berupa kawasan pertanian pada waktu itu) adalah sebagai berikut :

- Timur : Tanah Milik Si Gusti Abianbase ;
- Barat : Tanah Hak Milik Pak Kawi ( Saat ini telah meninggal)
- Selatan : Tanah Hak Milik ;
- Utara : Tanah Hak Milik ;

Bahwa saat ini atas kedua obyek tersebut memiliki batas – batas sebagai berikut :

- Timur : Jalan Patih Jelantik, Kuta, Badung ;
- Barat : Jalan Patih Jelantik , Kuta , Badung ;
- Selatan : Sebagian kawasan central parkir, sebagian Hotel Kuta Central Park, jalan masuk ke kawasan Central Parkir dan beberapa ruko
- Utara : Jalan Dewi Sri Kuta , dan sebagai tanah hak milik ;

6. Menyatakan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang tidak memberikan ganti rugi yang sepatutnya kepada Penggugat atas pengambilalihan/penggunaan tanah milik Penggugat seluas 1600 m2 (Seribu enam ratus meterpersegi) untuk jalan merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena Penggugat telah melepaskan hak nya kepada Pemkab Badung untuk tanahnya dibangun jalan demi kepentingan umum seluas 1600 m2, namun Penggugat belum mendapatkan ganti rugi atau kompensasi yang layak;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut :

## KERUGIAN MATERIIL.

Harga tanah per are di lokasi Jalan Patih Jelantik adalah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Rp. 5.000.000.000,- X 16.5 are = Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dan jika dihitung selama dari tahun 1996-2020 adalah 24 tahun

Halaman 10 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi total kerugian materiil yang dialami Penggugat selama ini adalah  
Rp. 82.500.000.000,- X 24 = Rp 1.980.000.000.000,- (satu trilyun  
sembilan ratus delapan puluh milyar rupiah)

*dan nilai ini akan semakin bertambah apabila Tergugat tidak  
menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya  
Putusan Pengadilan ;*

## KERUGIAN IMMATERIIL

Adalah pengganti kerugian karena adanya permasalahan ini Penggugat  
merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berpikir tenang dan  
konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun yang telah  
berlangsung selama puluhan tahun, yang semuanya itu menurut hukum,  
dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.  
2.000.000.000,00 (Dua miliar rupiah),-

TOTAL KERUGIAN KESELURUHAN =Rp 1.982.000.000.000,- (satu  
trilyun sembilan ratus delapan puluh dua milyar rupiah) .

8. Menghukum Tergugat untuk membayarkan total kerugian materiil dan  
immaterial kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-  
lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar  
Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi  
putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara  
ini ;

## **Atau**

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani  
perkara in berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et  
bono*)

Menimbang, bahwa bahwa pada saat dilakukan pembacaan gugatan  
Penggugat melakukan perubahan gugatan yang perubahannya sebagai berikut:

1. Pada halaman 5 Posita Poin 12 gugatan awal tertulis sebagai berikut:

## KERUGIAN MATERIIL.

Harga tanah per are di lokasi Jalan Patih Jelantik adalah Rp.  
5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ---- Rp. 5.000.000.000,- X 16.5 are  
= Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dan jika dihitung selama dari tahun 1996-2020 adalah selama 24 tahun

Jadi total kerugian materiil yang dialami Penggugat selama ini adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 82.500.000.000,- X 24 = Rp 1.980.000.000.000,- (satu trilyun sembilan ratus delapan puluh milyar rupiah) dan nilai ini akan semakin bertambah apabila Tergugat tidak menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya Putusan Pengadilan ;

## KERUGIAN IMMATERIIL

Adalah pengganti kerugian karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua miliar rupiah),-

TOTAL KERUGIAN KESELURUHAN = Rp 1.982.000.000.000,- (satu trilyun sembilan ratus delapan puluh dua milyar rupiah) .

## DILAKUKAN PERUBAHAN MENJADI :

### KERUGIAN MATERIIL

Harga tanah per are di lokasi Jalan Patih Jelantik adalah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Rp. 5.000.000.000,- X 16.5 are = Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dan jika dihitung selama dari tahun 1996-2020 adalah 24 tahun atau setara dengan 288 bulan berdasarkan perhitungan bunga bank 1,5 % per bulan, adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah terinci sebagai berikut :

Rp. 82.500.000.000,- X 1,5 % x 288 bulan = Rp 356.400.000.000,- ( Tiga ratus lima puluh enam miliar empat ratus juta rupiah ) dan perhitungan ini akan semakin bertambah apabila Tergugat tidak menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya Putusan Pengadilan ;

Total Pokok + Bunga ---- Rp.82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah) + Rp 356.400.000.000,- (Tiga ratus lima puluh enam miliar empat ratus juta rupiah )

= Rp. 438.900.000.000,- (Empat ratus tiga puluh delapan miliar Sembilan ratus juta rupiah )

### KERUGIAN IMMATERIIL

Adalah pengganti kerugian karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk uang tunai sebesar *Rp. 61.100.000.000,- ( Enam puluh satu miliar seratus juta rupiah ),-*.

TOTAL KERUGIAN KESELURUHAN : kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat adalah

= Rp 500.000.000.000,- ( Lima ratus miliar rupiah) namun nilai ini akan semakin bertambah jika Tergugat tidak menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya Putusan Pengadilan.

2. Pada halaman 6 dan 7 Petitum nomor 6 gugatan awal , pada awalnya tertulis sebagai berikut :

Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil dengan perincian sebagi berikut :

KERUGIAN MATERIIL.

Harga tanah per are di lokasi Jalan Patih Jelantik adalah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Rp. 5.000.000.000,- X 16.5 are = Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dan jika dihitung selama dari tahun 1996-2020 adalah 24 tahun

Jadi total kerugian materiil yang dialami Penggugat selama ini adalah

Rp. 82.500.000.000,- X 24 = Rp 1.980.000.000.000,- (satu trilyun sembilan ratus delapan puluh milyar rupiah)

*dan nilai ini akan semakin bertambah apabila Tergugat tidak menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya Putusan Pengadilan ;*

KERUGIAN IMMATERIIL

Adalah pengganti kerugian karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar *Rp. 2.000.000.000,00 (Dua miliar rupiah),-*

TOTAL KERUGIAN KESELURUHAN = Rp 1.982.000.000.000,- (satu trilyun sembilan ratus delapan puluh dua milyar rupiah) .

DILAKUKAN PERUBAHAN MENJADI :

Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil dengan perincian sebagi berikut :

KERUGIAN MATERIIL.

Harga tanah per are di lokasi Jalan Patih Jelantik adalah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 5.000.000.000,- X 16.5 are = Rp. 82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah).

Dan jika dihitung selama dari tahun 1996-2020 adalah 24 tahun atau setara dengan 288 bulan berdasarkan perhitungan bunga bank 1,5 % per bulan, adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah terinci sebagai berikut :

Rp. 82.500.000.000,- X 1,5 % x 288 bulan = Rp 356.400.000.000,- ( Tiga ratus lima puluh enam miliar empat ratus juta rupiah ) dan perhitungan ini akan semakin bertambah apabila Tergugat tidak menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya Putusan Pengadilan ;

Total Pokok + Bunga ---- Rp.82.500.000.000,- (delapan puluh dua milyar lima ratus juta rupiah) + Rp 356.400.000.000,- ( Tiga ratus lima puluh enam miliar empat ratus juta rupiah )  
= Rp. 438.900.000.000,- ( Empat ratus tiga puluh delapan miliar Sembilan ratus juta rupiah )

## KERUGIAN IMMATERIIL

Adalah pengganti kerugian karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 61.100.000.000,- (Enam puluh satu miliar seratus juta rupiah ),-.

TOTAL KERUGIAN KESELURUHAN : kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat adalah

= Rp 500.000.000.000,- (Lima ratus miliar rupiah) namun nilai ini akan semakin bertambah jika Tergugat tidak menyelesaikan kepada Penggugat secara sekaligus setelah adanya Putusan Pengadilan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa **Pemerintah Kabupaten Badung (Tergugat) tidak pernah melakukan pembebasan tanah untuk kepentingan pembuatan jalan atas seluruh atau sebagian dari tanah hak milik No.2021/Desa Kuta, Gambar Situasi tertanggal 07-05-1987 No. 4671/1987, luas 1850 M2 dan hak milik No.2022/Desa Kuta, Gambar Situasi tertanggal 07-05-**

Halaman 14 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

### Disclaimer

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



**1987 No.4672/1987 luas 1850 M2 uang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;**

Bahwa jika benar ada pembebasan tanah atas hak milik tersebut di atas pada tahun 1996 - *quod non* - ketentuan hukum yang berlaku adalah Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dimana kegiatan tersebut dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan cara musyawarah, yang menghasilkan keputusan yang menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian; Dalam perkara ini **Tergugat mensommer (sommeren) Penggugat untuk membuktikan adanya Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah** sebagaimana dimaksud;

Jika Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Surat Keputusan termasuk maka dalil Penggugat tentang janji Bapak I Gusti Bagus Alit Putra kepada Penggugat adalah merupakan perikatan yang bersifat pribadi (*persoonlijk*) diantara mereka, sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap siapa yang telah berjanji kepadanya yaitu menurut dalil Penggugat Bapak I Gusti Bagus Alit Putra bukan seperti a quo menggugat Pemerintah Kabupaten Badung/Bupati Badung;

3. Bahwa **berdasarkan penjelasan dan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**, ternyata:

a. Tanah Hak Milik No.2021/Desa Kuta, atas nama I WAYAN GEDE ASTAWA terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, luasnya 1850 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 7 Mei 1987 No.4671/1987 telah dijual kepada KURNIADI SUGIONO/PETER KURNIADI SUGIONO berdasarkan Akta Jual-beli No.115/Kuta/1996 tanggal 21 Desember 1996 di hadapan TJIA FRANCISCA TERESA NILAWATI, SH. selaku PPAT yang berwenang;

Bahwa berdasarkan pengukuran ulang sebagaimana Gambar Situasi tertanggal 19 Maret 1997 No.1243/1997 luas tanah (tetap) 1850 M2, menjadi Hak Milik No.6028/Kelurahan Kuta atas nama I WAYAN GEDE ASTAWA yang kemudian dialihkan kepada KURNIADI SUGIONO/PETER KURNIADI SUGIONO berdasarkan atas Akta Jual-beli tersebut di atas;

Bahwa Hak Milik No.6028/Kelurahan Kuta tersebut diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan No.412/Desa Kuta, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1997 Nomor 1243/1997, luas 1850 M2, dan dialihkan



kepada PT.KUTA GALERI GEMILANG berdasarkan Akta Jual-beli No.048 tanggal 30 Januari 2002 yang dibuat oleh NYOMAN SUTJINING, SH. selaku PPAT;

- b. Tanah Hak Milik No.2022/Desa Kuta, atas nama I WAYAN GEDE ASTAWA terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, luasnya 1850 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 7 Mei 1987 No.4672/1987 telah dijual kepada KURNIADI SUGIONO/PETER KURNIADI SUGIONO berdasarkan Akta Jual-beli No.116/Kuta/1996 tanggal 21 Desember 1996 di hadapan TJIA FRANCISCA TERESA NILAWATI, SH. selaku PPAT yang berwenang;

Bahwa berdasarkan pengukuran ulang sebagaimana Gambar Situasi tertanggal 19 Maret 1997 No. 1244/1997 luas tanah (tetap) 1850 M2, menjadi Hak Milik No.6038/Kelurahan Kuta atas nama I WAYAN GEDE ASTAWA, yang kemudian dialihkan kepada KURNIADI SUGIONO/PETER KURNIADI SUGIONO berdasarkan atas Akta Jual-beli tersebut di atas;

Bahwa Hak Milik No.6038/Kelurahan Kuta tersebut diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan No.430/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 1244/1997 luas 1850 M2, dan dialihkan kepada PT.KUTA GALERI GEMILANG berdasarkan Akta Jual-beli No.38/2002 tanggal 14 Maret 2002 yang dibuat oleh I MADE PRIA DARSANA, SH. selaku PPAT;

4. Bahwa kenyataan di lokasi kedua bidang tanah tersebut letaknya bersebelahan dimana Jalan Patih Jelantik, Kuta berada disebelah Utara; sedangkan Hak Guna Bangunan No. 412/Desa Kuta, Gambar Situasi No.1243/1997 luas 1850 M2 terletak disebelah Barat dan Hak Guna Bangunan No. 430/Desa Kuta, Gambar Situasi No. 1244/1997 luas 1850 M2 terletak di sebelah Timur; Kedua bidang tanah tersebut dengan Jalan Patih Jelantik, Kuta masih dibatasi oleh tanah kosong; artinya **tanah-tanah tersebut tidak terpotong oleh jalan (Jalan Patih Jelantik, Kuta)** sebagaimana yang didalilkan Penggugat;
5. Bahwa dari fakta tersebut di atas, **Tergugat tidak ada menguasai tanah yang disengketakan (obyek sengketa)**; Bahwa tanah yang asalnya adalah Hak Milik No.2021/Desa Kuta luasnya 1850 M2 dan Hak Milik No.2022/Desa Kuta luasnya 1850 M2 kini **dikuasai oleh PT.KUTA GALERI GEMILANG** maka jika Penggugat merasa memiliki hak di atas



kedua bidang tanah tersebut seharusnya menggugat yang menguasai obyek tersebut; Dengan **tidak diikuti sertakannya pihak yang secara nyata menguasai obyek** maka gugatan Penggugat cacat dari segi formal yaitu kekurangan pihak yang berakibat gugatan tidak dapat diterima;

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka **Tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat** sebagaimana didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa benar Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja Kota (dahulu Kota Administratif) Denpasar dan semua Kecamatan yang ada di Kabupaten (dahulu Kabupaten Daerah Tingkat II) Badung telah menyaksikan dan membuat Akta Jual-beli sebagai berikut:

1. **Akta Jual-beli Nomor 115/Kuta/1996 tanggal 21 Desember 1996** antara:

I WAYAN GEDE ASTAWA, bertempat tinggal di Jalan Bakung Sari nomor 14, Banjar Buni, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung selaku Penjual, dan

I MADE LIDIA ARNAWA ditulis pula I MADE ARNAWA yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Untuk Membeli dibawah tangan tertanggal 15 Nopember 1996 sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama KURNIADI SUGIONO dikenal pula dengan nama PETER KURNIADI SUGIONO, bertempat tinggal di Jalan Laksmana, Banjar Babakan Sari, Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, selaku Pembeli;

atas:

sebidang tanah Hak Milik No.2021/Desa Kuta atas nama: I WAYAN GEDE ASTAWA, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-5-1987 No.4671/1987. luas 1850 M2 (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) terletak di:

Propinsi Daerah Tingkat I : Bali  
Kabupaten Daerah Tingkat II : Badung  
Kecamatan : Kuta  
Kelurahan : Kuta

Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang 1850 M2 (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) [



satu dan lain sesuai dengan kenyataan tanah dilapangan, karena adanya pemotongan untuk jalan, Sesuai dengan Gambar situasi tanggal 7-5-1987 Nomor: 4671/1987

Jual-beli ini dilakukan dengan harga Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua;

**2. Akta Jual-beli Nomor 116/Kuta/1996 tanggal 21 Desember 1996**  
antara:

I WAYAN GEDE ASTAWA, bertempat tinggal di Jalan Bakung Sari nomor 14, Banjar Buni, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung selaku Penjual, dan

I MADE LIDIA ARNAWA ditulis pula I MADE ARNAWA yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Untuk Membeli dibawah tangan tertanggal 15 Nopember 1996 sebagai kuasa dari dan selaku demikian untuk dan atas nama KURNIADI SUGIONO dikenal pula dengan nama PETER KURNIADI SUGIONO, bertempat tinggal di Jalan Laksmana, Banjar Babakan Sari, Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, selaku Pembeli;

atas:

sebidang tanah Hak Milik No.2022/Desa Kuta atas nama: I WAYAN GEDE ASTAWA, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-5-1987 No.4672/1987. luas 1850 M2 (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) terletak di:

Propinsi Daerah Tingkat I : Bali

Kabupaten Daerah Tingkat II : Badung

Kecamatan : Kuta

Kelurahan : Kuta

Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang 1850 M2 (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) / satu dan lain sesuai dengan kenyataan tanah dilapangan, karena adanya pemotongan untuk jalan, sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 7-5-1987 Nomor: 4672/1987;

Jual-beli ini dilakukan dengan harga Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua;

2. Bahwa ditambahkannya kata-kata: "satu dan lain sesuai dengan kenyataan tanah dilapangan, karena adanya pemotongan untuk jalan"





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah atas permintaan kedua belah pihak berdasarkan atas kesepakatan diantara mereka;

Ketentuan tersebut harus dimaknai, bahwa jual-beli dilakukan atas seluruh luas tanah menurut Gambar Situasi tersebut, berapapun luasnya menurut kenyataannya;

Hal mana di tegaskan di dalam Pasal 4 Akta Jual-beli yang berbunyi:

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual-beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak dengan ini menerima luas tanah dengan tidak akan mengadakan tuntutan apapun kepada siapapun;

3. Bahwa selain dari pada pembuatan Akta Jual-beli tersebut di atas, Turut Tergugat I tidak mengetahuinya dan tidak ada sangkut pautnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI.**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat II;

2. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak.**

- a. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No. 2021/Desa Kuta dan Sertipikat Hak Milik No. 2022/Desa Kuta
- b. Bahwa saat ini, objek gugatan sudah tidak berlaku lagi dan telah dipecah-pecah menjadi beberapa Sertipikat kemudian beralih menjadi atas nama orang lain, maka berdasarkan hal tersebut seharusnya Penggugat mengikutsertakan pemilik Sertipikat Hak Milik yang baru dalam rangka mempertahankan hak keperdataan terhadap Sertipikat Hak Milik yang baru.

3. **Gugatan Penggugat Lampau Waktu**

Bahwa Sertipikat Sertipikat Hak Milik No. 2021/Desa Kuta, Gambar Situasi No. 4671/1987 tanggal 7 Mei 1987 Luas 1850 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 2022/Desa Kuta, Gambar Situasi No. 4672/1987 tanggal 7 Mei 1987 Luas 1850 m2 tidak lagi menjadi atas nama Penggugat sejak 8 Juni 1998 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Januari 2020 sehingga gugatan Para Penggugat telah lampau waktu (Exceptio Temporis) sebagaimana dimaksud pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan:

Halaman 19 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

#### Disclaimer

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



*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut"*

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat II.
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2021/Desa Kuta, Gambar Situasi No. 4671/1987 tanggal 7 Mei 1987 Luas 1850 m2 semula tercatat atas nama Ni Made Kempering diperoleh berdasarkan Permohonan pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari Pipil No. 511, Persil No. 54a, Klas I
4. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2021/Desa Kuta beralih kepada Penggugat berdasarkan Jual beli sesuai akta Jual Beli No. 14/-/1985 tanggal 23 Februari 1985 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nengah Metra, BA selaku Camat Kuta;
5. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2021/Desa Kuta tidak berlaku lagi karena penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 6028/Desa Kuta;
6. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 6028/Desa Kuta tercatat atas nama Penggugat beralih kepada Peter Kurniadi Sugiono dikenal pula dengan nama Kurniadi Sugiono berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 115/Kuta/1996 tanggal 21-12-1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I selaku (PPAT wilayah kecamatan Kuta);
7. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 6028/Desa Kuta berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 412/Desa Kuta berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 tanggal 9/12/1997;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 412/Desa Kuta beralih menjadi atas nama PT. Kuta Galeri Gemilang berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 48/2002 tanggal 30-01-2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyoman Sutjining, SH selaku PPAT Kabupaten Badung;
9. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 412/Desa Kuta tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan menjadi hak atas tanah hasil penggabungan menjadi Hak Guna Bangunan No. 434/ Desa Kuta, yang kemudian telah dipecah-pecah menjadi beberapa Sertipikat yang telah beralih menjadi atas nama orang lain;
10. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2022/Desa Kuta, Gambar Situasi No. 4672/1987 tanggal 7 Mei 1987 Luas 1850 m2 semula tercatat atas nama I Tasik diperoleh berdasarkan Permohonan pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari Pipil No. 479, Persil No. 54a, Klas I
11. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2022/Desa Kuta beralih kepada Penggugat berdasarkan Jual beli sesuai akta Jual Beli No. 15/-/1985 tanggal 23 Februari 1985 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nengah Metra, BA selaku Camat Kuta;
12. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2022/Desa Kuta tidak berlaku lagi karena penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 6038/Desa Kuta ;
13. Bahwa kemudian seluas 450 m2 diubah menjadi Hak Pengelolaan No. 2/Kuta berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 14/HPL/BPN/2003 tanggal 14 Februari 2003;
14. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 6038/Desa Kuta tercatat atas nama Penggugat beralih kepada Peter Kurniadi Sugiono dikenal pula dengan nama Kurniadi Sugiono berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 116/Kuta/1996 tanggal 21-12-1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I selaku (PPAT wilayah kecamatan Kuta);
15. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 6038/Desa Kuta berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 430/Desa Kuta berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 tanggal 9/12/1997;
16. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 430/Desa Kuta beralih menjadi atas nama PT. Kuta Galeri Gemilang berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 38/2002 tanggal 14-03-2002 yang dibuat oleh dan dihadapan I Made Pria Dharsana, SH selaku PPAT Kabupaten Badung;

Halaman 21 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 430/Desa Kuta tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan menjadi hak atas tanah hasil penggabungan menjadi Hak Guna Bangunan No. 435/ Desa Kuta, yang kemudian telah dipecah-pecah menjadi beberapa Sertipikat yang telah beralih menjadi atas nama orang lain;
18. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
19. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan dan menerima eksepsi Turut Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan amarnya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Denpasar memutus perkara No.85 / Pdt.G / 2020 / PN Dps. tanggal 14 Desember 2020 , yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

### MENGADILI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II tersebut;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas obyek tanah seluas kurang lebih 16 (Enam belas) are atau setara dengan 1.600 (seribu enam ratus meter persegi) M2 dengan ukuran tanah lebar depan kurang lebih 10 Meter dan panjang 100 meter, yang mana obyek tanah

Halaman 22 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud termasuk bagian di dalam 2 sertifikat hak milik hak dari Penggugat pada waktu itu, yakni :

- Sertifikat Hak Milik nomor (SHM) 2021, luas 1850 m2 (Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi), surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4671/1987, terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama I Wayan Gede Astawa;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2022, luas 1850 m2 (Seribu delapan ratus lima puluh meterpersegi), surat ukur tertanggal 07 – 05 – 1987 dengan nomor 4672/1987, terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah tingkat II Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama I Wayan Gede Astawa;

Dengan batas – batas (Pada waktu tahun 1985 – tahun 1996 yang masih berupa kawasan pertanian pada waktu itu) adalah sebagai berikut;

- Timur : Tanah Milik Si Gusti Abianbase ;
- Barat : Tanah Hak Milik Pak Kawi (Saat ini telah meninggal);
- Selatan : Tanah Hak Milik;
- Utara : Tanah Hak Milik;

Bahwa saat ini atas kedua obyek tersebut memiliki batas – batas sebagai berikut :

- Timur : Jalan Patih Jelantik, Kuta, Badung ;
- Barat : Jalan Patih Jelantik , Kuta , Badung ;
- Selatan : Sebagian kawasan central parkir, sebagian Hotel Kuta Central Park, jalan masuk ke kawasan Central Parkir dan beberapa ruko;
- Utara : Jalan Dewi Sri Kuta, dan sebagai tanah hak milik;

2. Menyatakan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang tidak memberikan ganti rugi yang sepatutnya kepada Penggugat atas pengambilalihan/penggunaan tanah milik Penggugat seluas 1600 m2 (Seribu enam ratus meterpersegi) untuk jalan merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena Penggugat telah melepaskan hak nya kepada Pemkab Badung untuk tanahnya dibangun jalan demi kepentingan umum seluas 1600 m2, namun Penggugat belum mendapatkan ganti rugi atau kompensasi yang layak;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

Halaman 23 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.756.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Tergugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 98 / Akta. Pdt.Banding / 2020 / PN.Dps, tanggal 21 Desember 2020, yang dibuat oleh I Wayan Karmada, SH., Plh Panitera pada Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing masing tanggal 4 Januari 2021

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Januari 2021, yang diterima di Kepanitraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Januari 2021, dan selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing masing tanggal 19 Januari 2021 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Januari 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Januari 2021, dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 4 Pebruari 2021 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Pebruari 2021, yang diterima di Kepanitraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 Pebruari 2021, dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 19 Pebruari 2021 ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 Januari 2021, kepada Terbanding semula Penggugat, dan kepada Turut Terbanding I semula Turut

Halaman 24 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing masing pada tanggal 4 Januari 2021 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang isinya bahwa gugatan kurang pihak dan sudah lampau waktu ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dipandang telah tepat karena eksepsi – eksepsi yang diajukan telah dilakukan dengan pertimbangan yang cukup, sehingga dapat dibenarkan dan diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi, oleh karenanya eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II haruslah ditolak ;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya menyatakan :

Bahwa Pemerintah Kabupaten Badung (Tergugat) tidak pernah melakukan pembebasan tanah untuk kepentingan pembuatan jalan atas seluruh atau sebagian dari tanah Hak Milik No.2021/Desa Kuta, Gambar Situasi tertanggal 07-05-1987 No. 4671/1987, luas 1850 M2 dan Hak Milik No.2022/Desa Kuta, Gambar Situasi tertanggal 07-05-1987 No.4672/1987 luas 1850 M2 yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;

Tergugat mensommer (*sommeren*) Penggugat untuk membuktikan adanya Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang berhak diterima oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam kontra memori bandingnya menyatakan bahwa :

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2022/Desa Kuta beralih kepada Penggugat berdasarkan Jual beli sesuai akta Jual Beli No. 15/-/1985 tanggal 23

Halaman 25 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Februari 1985 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nengah Metra, BA selaku Camat Kuta;
2. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2022/Desa Kuta tidak berlaku lagi karena penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 6038/Desa Kuta ;
  3. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 6038/Desa Kuta, Gambar Situasi No. 1244/1997, tanggal 19/03/1997 Luas 1850 m2 tercatat atas nama Penggugat beralih kepada Peter Kurniadi Sugiono dikenal pula dengan nama Kurniadi Sugiono berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 116/Kuta/1996 tanggal 21-12-1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I selaku (PPAT wilayah kecamatan Kuta);
  4. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 6038/Desa Kuta berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 430/Desa Kuta berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 tanggal 9/12/1997;
  5. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 430/Desa Kuta beralih menjadi atas nama PT. Kuta Galeri Gemilang berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 38/2002 tanggal 14-03-2002 yang dibuat oleh dan dihadapan I Made Pria Dharsana, SH selaku PPAT Kabupaten Badung;
  6. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 430/Desa Kuta tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan menjadi hak atas tanah hasil penggabungan menjadi Hak Guna Bangunan No. 435/ Desa Kuta, yang kemudian telah dipecah-pecah menjadi beberapa Sertipikat yang telah beralih menjadi atas nama orang lain;
  7. Bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas, dapat disampaikan bahwa Terbanding / Semula Penggugat, telah mengalihkan seluruhnya terhadap Hak Milik No. 2021/Desa Kuta dan Hak Milik No. 2022/Desa Kuta kepada Peter Kurniadi Sugiono dikenal pula dengan nama Kurniadi Sugiono berdasarkan jual beli, sehingga Terbanding / Semula Penggugat bukan lagi pemegang hak yang berhak mengajukan Gugatan karena Terbanding/ Semula Penggugat bukan lagi merupakan pemegang hak dari Hak Milik No. 2021/Desa Kuta dan Hak Milik No. 2022/Desa Kuta.
  8. Bahwa tidak ada tanah milik Penggugat yang dipergunakan sebagai Central Parkir pada Hak Pengelolaan No. 3/Kuta, Surat Ukur No. 496/2001, tanggal 20/02/2001 Luas 29965 m2.

Menimbang , bahwa Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya menyatakan :

Halaman 26 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS



Bahwa Penggugat menjual tanah nya sebagian dari Sertifikat Hak Milik nomor 2021 dan sebagian Sertifikat Hak Milik nomor 2022 dengan luas yang ditransaksikan  $\pm 1.650 \text{ m}^2$  ( Seribu enam ratus lima puluh meterpersegi) kepada Peter Kurniadi Sugiono melalui kuasa nya I Made Lila Arnawa, pada waktu itu yang ditransaksikan di tempat Turut Tergugat I selaku Notaris dan terdapat catatan kaki dalam akta jual beli tersebut yang isinya (*adanya perbedaan luas tanah di lapangan ( Kenyataan ) dengan sertipikat karena adanya pemotongan jalan*) **yang artinya luas tanah yang ditransaksikan tidak sesuai dengan yang tertera dalam sertifikat karena sebagian telah dipotong/dipergunakan untuk pembangunan jalan oleh Pemerintah Kabupaten Badung (TERGUGAT) dan hal ini diakui oleh Turut Tergugat I ;**

Menimbang , bahwa berdasarkan memori banding dan kontra memori banding dapatlah diketahui bahwa yang dipermasalahkan oleh Terbanding semula Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) 2021, luas 1850 m<sup>2</sup>, surat ukur tertanggal 07-05-1987 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) 2022, luas 1850 m<sup>2</sup>, surat ukur tertanggal 07-05-1987 ;

Menimbang , bahwa kedua sertipikat tersebut beralih ke Peter Kurniadi Sugiono berdasarkan Akta Jual Beli No. 115 / Kuta / 1996 , tanggal 21 Desember 1996 , dan Akta Jual Beli No. 116 / Kuta / 1996 , tanggal 21 Desember 1996 ( bukti T.T - I dan T.T – 2 ) ;

Menimbang , bahwa dari kedua bukti tersebut dapatlah diketahui adanya kalimat yang berbunyi bahwa “ satu dan lain sesuai dengan kenyataan tanah di lapangan , karena adanya pemotongan untuk jalan “ ;

Menimbang , bahwa berdasarkan keterangan saksi I Wayan Puspa Negara , SP , M.Si dapatlah diketahui bahwa Pujawan ( orang tua Terbanding semula Penggugat ) pernah melayangkan surat dan saksi membaca yang isinya bahwa Pujawan memiliki tanah yang dipakai jalan dan saksi tahu kalau tanah Astawa yang dipakai jalan berada di jalan Patih Jelantik setelah saksi menjadi anggota DPR ;

Menimbang , bahwa berdasarkan keterangan saksi I Gusti Bagus Alit Putra dapatlah diketahui bahwa tanah yang disengketakan terletak di Jalan Patih Jelantik , Kuta , dahulunya adalah hamparan sawah dan tanah sawah itu bukanlah berasal dari tanah milik Negara melainkan berasal dari tanah milik warga ;



Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut dan jawaban dari Pembanding semula Tergugat dapatlah diketahui bahwa tidak ada tim pengadaan ganti rugi terhadap tanah masyarakat pada waktu itu dan menurut saksi Gusti Bagus Alit Putra selaku Bupati Badung waktu itu membuat policy ( kebijakan ) untuk dibuatnya jalan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, dengan alasan sebagaimana terurai dalam isi putusan tersebut sudah tepat dan benar, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar , Nomor 85/Pdt.G/2020/PN Dps., tanggal 14 Desember 2020, harus dikuatkan;

Menimbang, karena Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rechts reglement voor de Buiten Gewesten (Rbg), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar , Nomor 85/Pdt.G/2020/PN Dps. tanggal 14 Desember 2020, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);





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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 16 Maret 2021 oleh kami ZAID UMAR BOBSAID, SH.,MH., Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan Dr. PUDJIASTUTI HANDAYANI, SH.,MH dan H. AMIN ISMANTO, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 25 Januari 2021, Nomor 18/PDT/2021/PT.DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan WAYAN RAHADIAN, SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Dr.PUDJIASTUTI HANDAYANI, SH.,MH.

ZAID UMAR BOBSAID, SH.,MH

Ttd.

H. AMIN ISMANTO, SH.MH

Panitera Pengganti

Ttd.

WAYAN RAHADIAN, SH.

Rincian Biaya :

1.Meterai .....Rp. 10.000,00

2.Redaksi ..... Rp. 10.000,00

3. Pemberkasan.....Rp. 130.000,00

Rp. 150. 000, 00 ( Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Untuk Salinan resmi

Denpasar, Maret 2021

Plt.Panitera

WAYAN RAHADIAN,S.H.

NIP.19621224 199303 1 004

Halaman 29 dari 29 Putusan No. 18/PDT/2021/PT DPS