



P U T U S A N

Nomor 219 / Pdt / 2017 / PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

LINDA RAHMAWATI: Perempuan, WNI, lahir di Jakarta, 22 Mei 1968, pekerjaan wiraswasta, agama Islam, NIK 5103026205680003, beralamat di Lingkungan Semate Abianbase, Kelurahan Abianbase, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : RIZAL AKBAR MAYA POETRA,SH Advokat / Penasehat Hukum, berkantor di JL .A Yani NO.169 Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Agustus 2017, disebut sebagai: **Pembanding semula Penggugat**;

M E L A W A N :

1.I WAYAN TANGKI, Laki-laki, lahir di Jimbaran, 7 Januari 1942, pekerjaan wiraswasta, agama Hindu, beralamat di Jln Rtz Carlton, Banjar Pantai Sari, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TOGI P.O SILALAH, SH dari Togi Silalahi Law Office**, Advokat yang beralamat di Jalan Raya Semer No. 881, lantai 2, Kuta 80361, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 November 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar No : 2975/Daf/2016 tanggal 22 November 2016, disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;

2.PT. CITRATAMA SELARAS : berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Nomor 177,

Halaman. 1 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Denpasar, Bali, dalam hal ini NANANG SUPRAPTO selaku Direktur PT Citratama Selaras memberikan kuasa kepada **SURYATIN LIJAYA, SH, NYOMAN PUTRA, SH dan IDA BAGUS TRISNA WISESA, SH**, Advokat, sama-sama berkantor di Jalan Hayam Wuruk No. 184 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 November 2017, disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

3.PT. JIMBARAN HIJAU : berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Nomor 177, Denpasar, Bali, dalam hal ini PUTU AGUNG PRIANTA selaku Direktur Utama PT Jimbaran Hijau memberikan kuasa kepada **SURYATIN LIJAYA, SH, NYOMAN PUTRA, SH dan IDA BAGUS TRISNA WISESA, SH**, Advokat, sama-sama berkantor di Jalan Hayam Wuruk No. 184 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 November 2017, disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III ;

4.BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG : beralamat di Jalan Dewi Saraswati No.3, Seminyak, Kuta Badung, Bali, dalam hal ini diwakili oleh I Made Daging, A.Ptnh, M.H, I Gusti Agung Wayan Suprasta, SH, Gede Yuda Setiawan, SH dan Anak Agung Sri Partami, SH berdasarkan Surat Tugas Nomor 5892/St/13-51.03.600/XII/2016 tertanggal 5 Desember 2016, disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

PENGADILAN TINGGI BALI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar NO.800 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 16 Agustus 2017 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;
TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatannya tertanggal 7 November 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 November 2016 dibawah Register Nomor 800/Pdt.G/2016/PN Dps mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

I. DALAM POSITA

1. Bahwa **Penggugat** adalah pembeli sebidang tanah milik **Tergugat**

Halaman. 2 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pipil No.667, Persil No.3, Kelas VII, Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Februari 1964, No. A/ 18/A/ Agr/ Bd yaitu seluas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi) berdasarkan **Akta Perjanjian No. 37 dibuat di hadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benjamin Adjana Oka, SH., Notaris di Kota Denpasar pada tanggal 4 Juli 1995** yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung. adapun batas-batas tanah yang di beli **Penggugat** adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Laut.
- Sebelah Timur : Sungai.
- Sebelah Selatan : I Ngawit.
- Sebelah Barat : Tanah I Rundu dan Rontong.

Untuk selanjutnya dalam perkara ini disebut : **Obyek Sengketa**.

2. Bahwa **Tergugat I** dahulu adalah pemilik sebidang tanah seluas 20.300 M² (dua puluh ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan Pipil No.667, Persil No.3, Kelas VII dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Februari 1964, No. A/ 18/A/ Agr/ Bd dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut;

Sebelah Timur : Sungai;

Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi/Dian Wiriyawan;

Sebelah Barat : Tanah Ni Rundu (Sekarang HGB. **Tergugat III**);

3. Bahwa sebelumnya **Tergugat I** pernah memberitahukan kepada **Penggugat** tentang sebagian tanah di sebelah barat milik **Tergugat I** seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No. 512 telah dijual kepada **Tergugat II** sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 tertanggal 10 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tjia Fransisca Teresa Nilawati, S.H Notaris berkedudukan di Denpasar, sedangkan sisa tanah yang sebelah timur seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) tidak pernah dijual kepada siapapun, termasuk kepada kepada **Tergugat II**.

4. Bahwa **Tergugat I** juga menunjukan bukti kepemilikan tanah yang merupakan obyek sengketa tersebut kepada **Penggugat**, yaitu berupa dokumen-dokumen antara lain : SPPT tanah No. 51.03.005.015.000.0911.1/95-01, Persil No.3, Kelas 41, Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Februari 1964, No. A/ 18/A/ Agr/ Bd,

Halaman. 3dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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 yang kesemuanya dokumen tersebut atas nama **Tergugat I**;

5. Bahwa dengan telah ditunjukkannya dokumen-dokumen yang menyatakan Obyek Sengketa adalah milik **Tergugat I**, maka **Penggugat** sepakat untuk membeli sebidang tanah seluas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi) dari **Tergugat I** dan dibuatlah Pengikatan Jual beli yaitu **Akta Perjanjian No.37 di buat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benjamin Adjana Oka, SH., Notaris di Kota Denpasar pada tanggal 4 Juli 1995**, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
6. Bahwa berdasarkan pada Akta Perjanjian No. 37 telah disepakati oleh Pengugat dan **Tergugat I** harga jual beli tanah tersebut yaitu sebesar Rp 221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) yang telah dibayarkan lunas oleh **Penggugat** dengan rincian sebagai berikut:
 - Rp 31.231.500,- (tiga puluh satu juta dua ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah) telah dibayarkan sebelum ditandatanganinya perjanjian;
 - Rp 190.268.500,- (seratus Sembilan puluh juta dua ratus enam puluh delapan ribu lima ratus rupiah) setelah di terbitkannya Sertifikat Hak Milik;
7. Bahwa *dengan* telah diketahuinya latar belakang dan dasar kepemilikan atas Obyek Sengketa sebelum membeli dari **Tergugat I** baik secara lisan maupun secara formil, maka secara hukum **Penggugat** dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik, dan sudah sepatutnya mendapat perlindungan hukum;
8. Bahwa kemudian untuk melaksanakan isi perjanjian, maka **Tergugat I** mengajukan permohonan pembuatan sertifikatan Obyek Sengketa pada **Tergugat IV** hingga terbitlah kartu kuning. Namun di tengah jalan, **Penggugat** mendapatkan infomasi bahwa proses permohon pembuatan sertifikatan Obyek Sengketa yang sedang di proses oleh **Tergugat IV** tiba-tiba dihentikan tanpa alasan, maka dengan adanya informasi tersebut kemudian **Penggugat** meminta klarifikasi mengenai penghentian proses pembuatan sertifikatan tersebut kepada **Tergugat I**. Berdasarkan penjelasan dari **Tergugat I**, diketahui bahwa Badan Pertanahan Nasional kabupaten Badung telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 atas nama **Tergugat II** terhadap seluruh tanah milik **Tergugat I** seluas 20.300 M² (dua puluh ribu tiga ratus meter persegi) termasuk didalamnya Obyek Sengketa, sehingga permohonan pembuatan sertifikatan yang diajukan oleh **Tergugat I** tidak dapat diproses oleh **Tergugat IV**;

Halaman. 4 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

9. Bahwa dengan adanya telah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.

313 milik **Tergugat II** tersebut yang mengambil tanah milik Tergugat I yang tidak pernah dijual olehnya kepada **Tergugat II**, melainkan dijual kepada **Penggugat** berdasarkan Akta Perjanjian No. 37 di buat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benjamin Adjana Oka, SH., Notaris di Kota Denpasar pada tanggal 4 Juli 1995. **Tindakan Tergugat II yang mengambil dan membuat setifikat atas tanah tersebut merupakan tindakan yang tidak benar karena tidak berdasar hukum yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;**

10. Bahwa jika dilihat dari batas-batas tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 maupun dalam Sertifikat Hak Milik No. 512 yaitu:

- Sebelah Utara : Laut;
- Sebelah Timur : Sungai;
- Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi/Dian Wiriyawan
- Sebelah Barat : Tanah Ni Rundu (Sekarang Hak Guna Bangunan **Tergugat III**).

Batas-batas tanah tersebut diatas adalah tidak sesuai dengan jumlah luasan bidang tanah yang dibeli oleh **Tergugat II** dari **Tergugat I** yaitu seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi);

11. Bahwa batas-batas tanah yang benar setelah terjadi jual beli tanah antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 tertanggal 10 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tjia Fransisca Teresa Nilawati, S.H Notaris berkedudukan di Denpasar, adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : laut;
- Sebelah Timur : Tanah **Tergugat I** (Obyek Sengketa);
- Sebelah Selatan : tanah I Ngawi/ Dian Wiriyawan;
- Sebelah Barat : Tanah Ni Rundu (Sekarang Hak Guna Bangunan**Tergugat III**);

12. Bahwa dikarenakan **Tergugat II** tidak pernah melakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang dibelinya dari **Tergugat I** dan tidak menentukan batas-batas tanah yang baru, dan hanya menggunakan batas-batas yang lama, maka **Tergugat II** telah mengambil secara sepihak dan melawan hukum tanah yang bukan menjadi haknya;

13. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada Pasal 73 ayat (2a) dan Pasal 74 ayat

Halaman. 5dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

(1) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk keperluan permohonan hak baru, maka prasyarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh pihak yang berkepentingan yaitu melakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang akan dimintakan hak baru tersebut. Jika dikaitkan dengan permintaan pengajuan hak baru dari Hak Milik No.512 ke Hak Guna Bangunan No.313, sudah sepatutnya ketika terjadi permohonan hak baru baik perubahan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan, maka Pemohon yang dalam hal ini adalah **Tergugat II** yang merupakan Pemilik yang membeli tanah dari **Tergugat I** harus mengajukan pengukuran ulang kepada **Tergugat IV** sebagai prasyarat dalam mengajukan permohonan

hak baru yaitu Hak Guna Bangunan No.313;

14. Bahwa dengan demikian, **Penggugat mensomir baik terhadap Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membuktikan dipersidangan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 telah dilakukan pengukuran ulang dengan luas dan batas-batas yang telah ada sesuai dengan ketentuan Pasal 73 ayat (2a) dan Pasal 74 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk membuktikan luas tanah yang ada dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 adalah adalah seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi);**
15. Bahwa tidak sesuai nya penunjukkan batas-batas pada saat permohonan pembuatan Sertifikat Hak Milik No.512, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 atas nama **Tergugat II** yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah tersebut diatas dan juga tindakan mengambil tanah milik orang lain tanpa hak, maka **Tergugat II** telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik oleh karenanya tidak mendapatkan perlindungan hukum dan sudah sepatutnya batas-batas yang ada pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
16. Bahwa dengan adanya permasalahan hukum mengenai penunjukkan batas-batas pada tanah milik **Tergugat I** yang telah dibeli oleh **Tergugat II** seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) sesuai dengan

Halaman. 6dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 dan pada batas Obyek Sengketa yang dibeli oleh **Penggugat** dari **Tergugat I** seluas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi) sesuai Akta Perjanjian No.37, maka pernah dimohonkan oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat IV** untuk dilakukan pengukuran ulang terhadap Obyek Sengketa, namun dari tahun 1995 hingga saat ini **Tergugat IV** tidak pernah menunjukkan hasil pengukuran ulang Obyek Sengketa tersebut baik kepada **Tergugat I** maupun kepada **Penggugat**, sehingga tindakan **Tergugat IV** tersebut menyebabkan ketidak pastian hukum terhadap luas kepemilikan tanah baik yang dibeli oleh **Tergugat II** maupun Obyek Sengketa yang dibeli oleh **Penggugat**;

17. Bahwa tindakan dari **Tergugat IV** yang tidak memberitahukan dan mengumumkan hasil pengukuran ulang terhadap tanah milik **Tergugat I** dan Obyek Sengketa kepada pemohon pengukuran ulang yaitu **Tergugat I** telah melanggar ketentuan Pasal 86 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tindakan **Tergugat IV** tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan **Penggugat** hingga saat ini tidak dapat memperoleh kepemilikan atas Obyek Sengketa baik secara fisik maupun secara hukum selama 21 (dua puluh satu) tahun;
18. Bahwa pada tahun 2005, **Penggugat** pernah melihat adanya tembok pembatas diantara tanah milik **Tergugat II** dengan tanah Obyek Sengketa, namun sekitar tahun 2006 tembok tersebut telah dirobohkan, sehingga saat ini tidak ada pembatas antara tanah milik **Tergugat II** dengan Obyek Sengketa;
19. Bahwa pada tahun 2011 **Tergugat II** mengalihkan hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 termasuk di dalamnya Obyek Sengketa kepada **Tergugat III** dengan maksud akan dibangun Bali Internasional Park (BIP) yang rencananya akan dipergunakan untuk mensukseskan kegiatan Konferensi Tingkat Tinggi Asia-Pasific Economic Cooperation (KTT APEC) XXI tahun 2013 dan hingga gugatan *a quo* diajukan kepemilikan atas Obyek Sengketa masih tetap ada pada **Tergugat III** dan pada tanah tersebut belum dilakukan pembangunan sebagaimana direncanakan oleh **Tergugat III** sehingga telah melanggar ketentuan Pasal 30 dan Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. Sebagai

Halaman. 7 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

seorang pembeli **Tergugat III** tidak pernah melakukan pengecekan dan pengukuran ulang pada saat pembelian tanah dari **Tergugat II** serta tidak dilakukan pembangunan diatas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 sebagaimana peruntukannya, maka secara hukum tindakan **Tergugat III** yang menguasai Obyek Sengketa yang bukan milik **Tergugat III** dan tidak pernah merealisasikan rencana pembangunan diatas tanah tersebut selama ini dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sebagai seorang pembeli **Tergugat III** dapat dikategorikan sebagai pembeli bukanlah beritikad baik dan sudah sepatutnya tidak mendapatkan perlindungan hukum;

20. Bahwa walaupun telah dibayarkan lunas pembelian Obyek Sengketa sebesar Rp 221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) kepada **Tergugat I** serta telah diajukan pengukuran dan pengurusan sertifikat oleh **Tergugat I** atas Obyek Sengketa yang dibeli oleh **Penggugat** berdasarkan pada Akta Perjanjian No.37 di buat dihadapan Notaris/PPAT Benjamin Adjana Oka, SH., Notaris di Kota Denpasar pada tanggal 4 Juli 1995, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, namun hingga saat ini **Tergugat I** tidak pernah menyerahkan kepemilikan Obyek Sengketa kepada **Penggugat**, sehingga tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
21. Bahwa akibat tindakan dari **Tergugat I** yang tidak menyerahkan kepemilikan tanah kepada **Penggugat**, tindakan **Tergugat I** yang telah membuat sertifikat atas Obyek Sengketa kedalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 meskipun bukan merupakan tanah bagian yang dibeli **Tergugat II** dan atas tindakan **Tergugat IV** yang tidak pernah mengumumkan hasil pengukuran ulang sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum terhadap luas tersebut serta Obyek Sengketa hingga saat ini yang penguasaannya berada pada **Tergugat III** meskipun bukan bagian dari tanah sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313, maka tindakan-tindakan yang dilakukan oleh **Para Tergugat** tersebut diatas tergolong kedalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga mengakibatkan kerugian kepada **Penggugat** antara lain sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil**

Bahwa akibat serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV**, hingga saat

Halaman. 8 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

ini **Penggugat** tidak pernah mendapatkan kepemilikan Obyek Sengketa dan tidak bisa menikmati hasil-hasil yang diperoleh dari Obyek Sengketa selama 21 (dua puluh satu) tahun, pada hal jika dinilai harga Obyek Sengketa saat ini per are adalah Rp 1.500.000.000,-(satu setengah miliar) dengan luas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi)/70 are (tujuh puluh), maka total nilai ekonomis yang sudah sepatutnya **Penggugat** peroleh yaitu Rp 105.000.000.000,- (seratus lima miliar rupiah). Jadi total kerugian Materiil yang **Penggugat** alami selama ini yaitu Rp 105.000.000.000,- (seratus lima miliar rupiah) + Rp 221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) = Rp 105.221.000.000,- (seratus lima miliar dua ratus dua puluh satu juta rupiah);

- **Kerugian Imateriil**

Akibat serangkaian perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan

Para Tergugat dimaksud, **Penggugat** harus menyediakan waktu,

tenaga, dan pikirannya guna mengurus penyelesaian perkara *a quo* selama 21 (dua puluh satu) tahun, dimana akibat tersitanya perhatian dan waktu **Penggugat** untuk mengurus perkara *a quo*, **Penggugat** telah kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan/berusaha (investasi), termasuk namun tidak terbatas pada keuntungan dari investasi tanah. Oleh karena itu nyata kiranya bahwa **Penggugat** telah mengalami, kerugian immaterial selama ini. Dengan demikian **Penggugat** menuntut kepada **Para Tergugat** untuk mengganti kerugian immateriil dimaksud dalam perkara *a quo* dengan uang yang senilai dengan Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah);

PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI

22. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum karena tidak dilakukannya pengukuran ulang pada saat permohonan Hak Guna Bangunan No.313 terhadap batas-batas tanah yang ada pada Sertifikat Hak Milik No. 512 dan pada tanah sisa sebelah timur seluas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi) yang dibeli oleh **Penggugat** sesuai dengan Akta Perjanjian No.37, sebagai akibat dari serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan **Para Tergugat** yang sebagaimana telah **Penggugat** uraikan tersebut diatas, perlu kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman. 9dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* untuk memberikan suatu putusan provisional guna menjamin kedudukan dan hak-hak **Penggugat** selaku pembeli tanah yang beritikad baik dan memerintahkan **Tergugat IV** untuk melakukan pengukuran ulang terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 milik **Tergugat III** yang bertujuan agar menjadi jelas dan terang permasalahan tersebut, sehingga para pihak yang bersengkata dalam perkara *a quo* mengetahui dengan jelas berapa luas tanah yang tertera dalam sertifikat tersebut. Oleh karenanya dengan ini **Penggugat** memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memutus dalam

putusan provisi sebagai berikut :

- Menyatakan dalam keadaan status quo Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 atas nama **Tergugat III**, selama perkara *a quo* diperiksa perkaranya hingga adanya putusan berkekuatan hukum tetap
- Memerintah kepada **Tergugat IV** untuk melakukan pengukuran ulang terhadap tanah milik **Tergugat III** sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 dan terhadap tanah sisa sebelah timur yang dibeli oleh **Penggugat** sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian No.37 agar dapat memastikan batas-batas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan pada luas tanah yang ada pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 yaitu 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) dan yang ada pada Akta Perjanjian No.37 yaitu 7000 M² (tujuh ribu meter persegi);
- Memerintahkan kepada **Tergugat III** untuk memberikan akses kepada **TERGUGAT IV** agar dapat memasuki tanah miliknya sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 untuk dapat dilakukan pengukuran ulang secara menyeluruh terhadap tanah tersebut;
- Memerintahkan kepada **Tergugat III** untuk menghentikan segala tindakan hukum baik menjual atau mengalihkan kepemilikan terkait Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 dan Obyek Sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

PERMOHONAN SITA JAMINAN

23. Bahwa untuk melindungi kepentingan **Penggugat** sehubungan dengan gugatan *a quo*, serta demi menghindari adanya upaya-upaya **Para Tergugat** pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 karena di dalamnya terdapat Obyek Sengketa yangpada saat ini ada kekuasaan

Halaman. 10 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tergugat III, sehingga gugatan ini menjadi sia-sia (*ellusionir*) dan agar gugatan **Penggugat** tidak menjadi hampa jika terjadi peralihan hak, maka dengan ini **Penggugat** mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313;

24. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka **Penggugat** mohon agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);
25. Bahwa untuk menghindari itikad buruk dari **Para Tergugat** yang menunda-nunda pelaksanaan putusan dalam perkara *a quo* maka **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar menghukum **Para Tergugat** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) kepada **Penggugat** dalam perkara *a quo* untuk setiap hari lalai melaksanakan Putusan ini;

Berdasarkan uraian fakta-fakta yang senyatanya terjadi sebagaimana tersebut di atas, maka **Penggugat** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amar bunyinya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menyatakan dalam keadaan status quo Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 atas nama **Tergugat III**, selama perkara *a quo* diperiksa perkaranya hingga adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan kepada **Tergugat IV** untuk melakukan pengukuran ulang terhadap tanah milik **Tergugat III** sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 dan terhadap tanah sisa sebelah timur yang dibeli oleh **Penggugat** sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian No. 37 agar dapat memastikan batas-batas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan pada luas tanah yang ada pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 yaitu 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) dan yang ada pada Akta Perjanjian No. 37 yaitu 7000 M² (tujuh ribu meter persegi);
3. Memerintahkan kepada **Tergugat III** untuk memberikan akses kepada **Tergugat IV** agar dapat memasuki tanah miliknya sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 untuk dapat dilakukan pengukuran ulang

Halaman. 11 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

secara menyeluruh terhadap tanah tersebut;

4. Memerintahkan kepada **Tergugat III** untuk menghentikan segala tindakan hukum baik menjual atau mengalihkan kepemilikan terkait Serifikat Hak Guna Bangunan No. 313 dan Obyek Sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat I** adalah pemilik sebidang tanah sebelah timur seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Pipil No.667, dan Persil No.3, Kelas VII, Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Februari 1964, No. A/ 18/A/ Agr/ Bd dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Laut;
 - Sebelah Timur : Sungai;
 - Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi/Dian Wiryawan
 - Sebelah Barat : Sekarang Tanah Hak Guna Bangunan **Tergugat III**.
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli antara **Tergugat I** dan **Penggugat** terhadap Obyek Sengketa seluas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi) yang telah dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.37 di buat dihadapan Notaris/PPAT Benjamin Adjana Oka, SH., Notaris di Kota Denpasar pada tanggal 4 Juli 1995, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
4. Menyatakan secara hukum **Penggugat** adalah pembeli yang beritikad baik, dan sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan secara hukum **Tergugat II dan Tergugat III** adalah pembeli yang beritikad tidak baik, dan sudah sepatutnya tidak mendapatkan perlindungan hukum;
6. Menyatakan secara hukum **Para Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV** untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng kepada **Penggugat** yakni :
 - a. Kerugian materiil sebesar sebesar Rp 105.221.000.000,- (seratus lima miliar dua ratus dua puluh satu juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah);

Halaman. 12 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

8. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai

kekuatan hukum batas-batas tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 yaitu :

- Sebelah Utara : Laut;
- Sebelah Timur : Sungai;
- Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi/Dian Wiryawan;
- Sebelah Barat : Tanah Ni Rundu (Sekarang Hak Guna Bangunan

Tergugat I);

9. Menyatakan dalam keadaan status quo Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 atas nama **Tergugat III**, selama perkara *a quo* diperiksa perkara nya hingga adanya putusan berkekuatan hukum tetap;

10. Memerintahkan kepada **Tergugat IV** untuk melakukan pengukuran ulang terhadap tanah milik **Tergugat III** sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 dan terhadap tanah sisa sebelah timur yang dibeli oleh **Penggugat** sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian No. 37 agar dapat memastikan batas-batas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan pada luas tanah yang ada pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 yaitu 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) dan yang ada pada Akta Perjanjian No. 37 yaitu 7000 M² (tujuh ribu meter persegi);

11. Memerintahkan kepada **Tergugat III** untuk memberikan akses kepada **Tergugat IV** agar dapat memasuki tanah miliknya sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 untuk dapat dilakukan pengukuran ulang secara menyeluruh terhadap tanah tersebut;

12. Memerintahkan kepada **Tergugat III** untuk menghentikan segala tindakan hukum baik menjual atau mengalihkan kepemilikan terkait Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313 dan Obyek Sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

13. Memerintahkan kepada **Tergugat IV** untuk mengubah batas-batas tanah sebelah barat milik **Tergugat III** seluas 10.150 M² (sepuluh ribu lima ratus meter persegi) pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 menjadi :

- Sebelah Utara : laut;
- Sebelah Timur : Tanah **Tergugat I** (Obyek Sengketa);
- Sebelah Selatan : tanah I Ngawi/ Dian Wiryawan;
- Sebelah Barat : Tanah Ni Rundu (Sekarang Hak Guna Bangunan

Tergugat I);

Halaman. 13 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

14. Menyatakan sah dan berharga batas-batas tanah sebelah timur yang dibeli oleh

Penggugat seluas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian No.37 dari hasil pengukuran ulang antara lain sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Laut;
- Sebelah Timur : Sungai;
- Sebelah Selatan : I Ngawit;
- Sebelah Barat : Tanah Milik **Tergugat III**;

15. Menghukum **Tergugat III** untuk menyerahkan tanah sisa sebelah timur seluas 10.150 M² (sepuluh ribu lima ratus meter persegi) kepada **Tergugat I** dan menerima luasan tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 dengan batas-batas sesuai dengan hasil pengukuran ulang yang dilakukan **Tergugat IV**;

16. Menghukum **Tergugat I** untuk menyerahkan tanah sisa hasil pengukuran ulang yang dilakukan oleh **Tergugat IV** , yang letaknya di sebelah timur sebagian dari 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) yaitu seluas 7000 M² (tujuh ribu meter persegi) sesuai dengan Akta Perjanjian No.37 kepada **Penggugat**;

17. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 milik **Tergugat III** hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

18. Menyatakan Putusan Provisi sah dan berharga serta tetap berlaku hingga diperolehnya Putusan Yang Berkekuatan Hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

19. Menghukum **Para Tergugat** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) kepada **Penggugat** dalam perkara *a quo* untuk setiap hari lalai melaksanakan Putusan ini;

20. Menghukum **Para Tergugat** untuk patuh dan tunduk pada patuh terhadap putusan pengadilan dalam perkara ini;

21. Menghukum kepada **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

22. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).

Menimbang atas gugatan **Penggugat** tersebut pihak **Tergugat I** telah

Halaman. 14 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

mengajukan jawaban, tertanggal 30 Januari 2017 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGGUGAT TELAH SALAH MENARIK TERGUGAT I DALAM GUGATAN, OLEH KARENA PENGUASAAN OBYEK SENGKETA TIDAK ADA PADA TERGUGAT I (EKSEPSI *EROR IN PERSONA*)

1. Bahwa Tergugat I yang merupakan pemilik tanah berdasarkan Pipil No.667, Persil No.3, Kelas VII, Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Februari 1964, No.A/18/A/Agr/Bd yang secara hukum telah menjual sebagian tanah milik Tergugat I seluas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No.512 kepada Tergugat II sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.25 tertanggal 10 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH Notaris dan sebagian tanah yang merupakan Obyek sengketa seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Akta Perjanjian No.37 dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benjamin Adjana Oka, SH., Notaris di Kota Denpasar pada tanggal 4 Juli 1995 dijual kepada Penggugat pada tahun 1995;
2. Bahwa semenjak tanah Tergugat I dijual kepada Tergugat II hingga gugatan ini diajukan, Tergugat I tidak pernah menguasai obyek sengketa hal ini terlihat dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 dan juga telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam dalil gugatannya pada poin 19 (sembilan belas);
3. Bahwa dengan tidak adanya penguasaan obyek sengketa pada Tergugat I, maka sudah sepatutnya Penggugat hanya menjadikan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menjadi pihak yang digugat oleh karena akibat perbuatan melawan hukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang mengakibatkan Tergugat I hingga saat ini tidak dapat menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dan tidak memasukkan Tergugat I dalam gugatan ini;
4. Bahwa dengan dimasukkannya Tergugat I dalam gugatan pada hal secara riil penguasaan obyek sengketa tidak pada Tergugat I, maka secara hukum gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi sebagai gugatan *Error In Persona*, karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo

Halaman. 15 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet*

Onvankelijke Verklaard)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala dalil-dalil Tergugat I yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya;
3. Bahwa memang benar Tergugat I merupakan pemilik tanah berdasarkan Pipil No.667, Persil No.3, Kelas VII, Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Februari 1964, No.A/18/A/Agr/Bd dengan total luas tanah 20.300 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang telah dijual kepada Tergugat II sebagian dengan luas 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) untuk tanah sebelah barat sesuai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.25 tertanggal 10 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH Notaris berkedudukan di Denpasar dan seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) untuk tanah sebelah timur Akta Perjanjian No.37 dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Benjamin Adjana Oka, SH, Notaris di Kota Denpasar pada tanggal 4 Juli 1995;
4. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 20 (dua puluh), oleh karena tidak benar jika Tergugat I tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, karena fakta sebenarnya adalah :

- 1) Tergugat I telah menjalankan kewajiban sebagai pemilik tanah dengan mengajukan permohonan pembuatan pensertifikatan obyek sengketa kepada Tergugat IV, namun hingga hari ini permohonan Tergugat I tidak pernah ditindak lanjuti oleh Tergugat IV dengan alasan bahwa obyek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 atas nama Tergugat II dan kepemilikannya kini telah beralih kepada Tergugat III, pada hal secara hukum sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.25 tertanggal 10 Agustus 1993, Tergugat I hanya menjual sebagian tanah yaitu seluas 10.150 M² (sepuluh ribu meter persegi) kepada Tergugat II, yang mana seharusnya kini sisa tanah milik Tergugat I yaitu 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter

Halaman. 16 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persagi), namun jika dilihat dari peta bidang tanah baik pada Sertifikat

Hak Milik No.512 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 ternyata sisa tanah tersebut telah disertifikatkan oleh Tergugat II ke dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313;

- 2) Bahwa secara hukum berdasarkan Akta Pelapasan Hak Atas Tanah No.25 tertanggal 10 Agustus 1993 tidak pernah Tergugat I menjual seluruh semua tanah Pipil No.667, Persil No.3, Kelas VII, Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Februari 1964, No.A/18/A/Agr/Bd dengan total luas tanah 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi);
- 3) Bahwa walaupun telah dimohonkan pengukuran ulang kepada tergugat IV, namun hingga hari ini hasil dari pengukuran tersebut tidak pernah ditunjukkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I hingga hari ini, sehingga Tergugat I tidak mengetahui luasan sebenarnya keseluruhan tanah milik Tergugat III;
- 4) Bahwa penguasaan obyek sengketa selama ini ada pada tergugat II dan Tergugat III, sehingga sampai hari ini permohonan yang telah diajukan Tergugat I untuk penerbitan Sertifikat untuk tanah sebelah timur seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) tidak bisa dilanjutkan, sehingga tidak benar dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I tidak menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat;
- 5) Bahwa dengan demikian, maka tidak benar dan tidak sesuai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil tersebut;
5. Bahwa hal-hal lain dan selebihnya tidak perlu Tergugat I tanggapi karena tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Tergugat I mohor kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amar bunyinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara

Halaman. 17 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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 teruat 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 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II dan III telah mengajukan jawaban tertanggal 30 Januari 2017 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak segala dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakuiinya;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan dan mendasarkan gugatannya berdasarkan peristiwa sebagai berikut:
 - Berdasarkan **Akta Perjanjian Nomor 37 tanggal 4 Juli 1995** yang dibuat di hadapan Notaris Benyamin Adnyana Oka, SH. Notaris di Denpasar, Penggugat membeli dari Tergugat I (I WAYAN TANGKI) sebidang tanah seluas 7000 M2 (tujuh ribu meter persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; yaitu sebagian dari tanah pipil No.667, persil No.3, Kelas VII, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Laut
 - Sebelah Timur : Sungai
 - Sebelah Selatan : I Ngawit
 - Sebelah Barat : tanah I Rundu dan Rontong
 - Bahwa luas seluruhnya pipil No.667, persil No.3, Kelas VII, adalah 20.300 M2 (duapuluh ribu tiga ratus meter persegi) yang batas-batasnya:
 - Sebelah Utara : Laut
 - Sebelah Timur : Sungai
 - Sebelah Selatan : tanah I Ngawi/Dian Wiryawan
 - Sebelah Barat : tanah NI Rundu (sekarang HGB Tergugat III)
 - Bahwa sebagian dari tanah yang luas seluruhnya 20.300 M2 tersebut yaitu seluas 10.150M2 (sepuluhribu seratus limapuluh meter persegi) yang terletak di sebelah Barat yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik No.512 telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II (PT.CITRATAMA SELARAS) sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.25 tanggal 10 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH., Notaris di Denpasar;
 - Bahwa sisanya seluas 10.150M2 (sepuluhribu seratus limapuluh meter persegi) **yang terletak di sebelah Timur**, tetap dikuasai oleh Tergugat I (I WAYAN TANGKI), SPPT No.51.03.005.015. 000.0911.1/95-01, persil No.3, kelas 41; tanah inilah yang dibuatkan pengikatan jual-beli dengan Penggugat seluas 7000 M2;
 - Bahwa tanah tersebut di atas telah diambil oleh dan disertifikatkan

Halaman. 18 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 atas nama Tergugat II

(PT.CITRATAMA SELARAS);

(vide: posita gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 5 dan angka 8 dan 9);

Bahwa **dengan dalil yang sama** seperti tersebut di atas I WAYAN TANGKI (kini Tergugat I) telah menggugat PT.CITRATAMA SELARAS (kini Tergugat II) dan PT.JIMBARAN HIJAU (kini Tergugat III) di Pengadilan Negeri Denpasar dalam **perkara Nomor 66/Pdt.G/2015/PN.Dps.** dengan tuntutan pada pokoknya:

- Menyatakan obyek sengketa berupa tanah yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang merupakan bagian dari pipil No.677, persil No.3, Kelas VII, luas 10.150 M2 dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Laut
Sebelah Timur : Sungai
Sebelah Selatan : tanah I Ngawit/Dian Wiryawan
Sebelah Barat : tanah HGB PT.Citratama Selaras;
Adalah hak milik Penggugat (I WAYAN TANGKI)
- Menyatakan bahwa penguasaan obyek sengketa dan tindakan menghancurkan bangunan milik Penggugat diatas obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat yang paling berhak atas obyek sengketa tanpa syarat dan beban apapun juga, segera setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa selama persidangan tidak terbukti tanah obyek sengketa seluas 10.150 m2 adalah merupakan bagian dari tanah luas 20.300 m2 yang diperoleh I Wayan Tangki melalui redistribusi dan yang dikuasai oleh Para Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum; melainkan bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan bidang tanah seluas 10.150m2 yang telah terdaftar sebagai Hak Milik No.512 yang telah dijual oleh I Wayan Tangki kepada PT.Citratama Selaras (vide: halaman 31 sampai dengan halaman 34 putusan No.66/Pdt.G/2015/PN.Dps. tanggal 17 Desember 2015);

Oleh karena itu maka pengadilan telah menjatuhkan **putusan yang berkekuatan hukum tetap MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA** (vide: putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.66/Pdt.G/2015/PN.Dps. tanggal 17 Desember 2015 jo. putusan

Halaman. 19dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 37/PDT/2016/PT.DPS. tanggal 14 April 2016);

Dalam perkara mana **LINDA RAHMAWATI** (kini Penggugat) tidak melakukan intervensi selaku *voeging* atau *tussenkomst*, melainkan telah mengajukan diri sebagai saksi dari pihak penggugat (**I Wayan Tangki**) dan juga turut hadir dalam pemeriksaan setempat;

3. Bahwa **Akta Perjanjian Nomor 37 tanggal 4 Juli 1995 hanyalah merupakan perikatan** diantara Penggugat (Linda Rahmawati) dan Tergugat I (**I Wayan Tangki**) **bukan berisi perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah**; Dan telah terbukti berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap seperti tersebut di atas bahwa **I Wayan Tangki (Tergugat I) tidak mempunyai hak atas tanah yang diperjanjikannya akan dijual dan akan diserahkan kepada Linda Rahmawati (Penggugat); Maka Penggugat tidak mempunyai hak apapun atas tanah Hak Guna Bangunan No.313/Desa Jimbaran, luas 10.150 m2 yang dimiliki oleh PT.Citratama Selaras dan kini oleh PT.Jimbaran Hijau yang menjadi landasan hukum baginya untuk mengajukan gugatan a quo**;
 4. Bahwa **Hak Guna Bangunan Nomor 313/Desa Jimbaran** semula atas nama PT.Citratama Selaras (Tergugat II) dan kemudian telah dialihkan menjadi atas nama PT.Jimbaran Hijau (Tergugat III) diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali tanggal 17 Pebruari 1994 No.SK/8/HGB/BPN/B/ PMDN/Bd/1994 **berasal dari Pelepasan Hak atas sebidang tanah Hak Milik nomor 512/Desa Jimbaran, seluas 10.150 M2** (sepuluhribu seratus lima puluh meter persegi) terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Jimbaran, sebagaimana diuraikan dalam **Gambar Situasi tanggal 10 September 1987 nomor 7947/1987**, terdaftar dalam sertifikat pada tanggal 10 September 1987 atas nama **I TANGKI**, berdasarkan **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 10 Agustus 1993 Nomor 25** yang dibuat di hadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH., Notaris di Denpasar antara **I TANGKI (I WAYAN TANGKI/ I WAYAN FANGKI)** dan **HENDRO WARDOYO** bertindak mewakili **PT. CITRATAMA SELARAS**;
- Bahwa **sejak dilepaskannya hak atas tanah Hak Milik No.512 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10-9-1987 nomor 7947/1987 maka I WAYAN TANGKI (Tergugat I) sudah tidak mempunyai**

Halaman. 20dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

hak atas tanah tersebut. Namun Tergugat I melakukan pengikatan jual-beli atas sebagian dari tanah tersebut dengan LINDA RAHMAWATI (Penggugat) dengan **Akta Perjanjian tanggal 4 Juli 1995 Nomor 37** yang dibuat dihadapan Notaris Benjamin Adnjana Oka, SH.

Bahwa atas perbuatan I WAYAN TANGKI seperti tersebut diatas **pengadilan menyatakan I Wayan Tangki terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam dengan pidana dalam pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) dan kepadanya dijatuhkan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan** (vide: putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.56/PID/2015/PT.DPS. tanggal 27 Januari 2016 jo. putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 228/Pid.B/2015/PN.Dps. tanggal 3 September 2015) karena terbukti tanah terdakwa yang telah dijual kepada PT.Citratama Selaras dijual kembali kepada pihak lain yaitu Linda Rahmawati;

Bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini, **yang terbukti melakukan perbuatan yang melawan hukum adalah I WAYAN TANGKI (Tergugat I) bukan Tergugat II dan Tergugat III**, maka seharusnya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dengan siapa ia telah mengadakan perikatan akan jual-beli;

5. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 228/Pid.B/2015/PN.Dps. tanggal 3 September 2015 diungkapkan fakta berupa keterangan saksi atas nama **I KETUT SUBURJO, SH.MH.**, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor BPN Kabupaten Badung yang menerangkan dibawah sumpah, Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor BPN Kabupaten Badung **tanah Hak Milik Nomor 512 atas nama I TANGKI asalnya adalah tanah pipil 667, persil 3, klas VII, luas 20.300 M2 atas nama I CETEG, yang didistribusikan seluas 10.150 M2 kepada I TANGKI** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali tanggal 20 Pebruari 1964 No.A.8/18/Agr/Bd., dan **sisanya seluas 10.150 M2 didistribusikan kepada I Ngawit**;

Bahwa fakta tersebut di atas menunjukkan bahwa **Tergugat I (I Wayan Tangki) hanya memiliki tanah berasal dari redistribusi seluas 10.150 M2 - bukan seluas 20.300 M2 -** yang oleh I Wayan Tangki disertifikatkan menjadi Hak Milik Nomor 512, adapun tanah obyek Hak Milik No.512 tersebut adalah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10 September 1987 nomor 7947/1987 dimana **batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh I**

Halaman. 21 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wayan Tangki dan perbandingnya yang disaksikan oleh I Wayan Balok

(Kelian Dinas Br.Panti Sari) adalah:

Sebelah Utara : Laut

Sebelah Timur : Tukad Bene (*tukad = sungai*)

Sebelah Selatan : Tanah Milik

Sebelah Barat : Tanah Milik

Bahwa tanah tersebut diatas dilepaskan haknya kepada PT.Citratama Selaras dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 10 Agustus 1993 Nomor 25 yang dibuat di hadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH., Notaris di Denpasar, dan kemudian diterbitkan Hak Guna Bangunan Nomor 313 atas nama PT.Citratama Selaras dimana **Gambar Situasi tanggal 10 September 1987 nomor 7947/1987 disalin menjadi Gambar Situasi dari Hak Guna Bangunan Nomor 313**; maka tidak perlu dilakukan pengukuran ulang atas tanah Hak Guna Bangunan No.313 sebagaimana didalilkan penggugat pada posita angka 14, sebab obyek Hak Guna Bangunan tersebut sudah jelas adalah tanah bekas Hak Milik No.512 yang sudah dilepaskan haknya oleh I Wayan Tangki;

Bahwa sekaligus membuktikan bahwa obyek sengketa *a quo* yang diklaim oleh Penggugat adalah merupakan tanah Hak Guna Bangunan milik Tergugat III (PT.Jimbaran Hijau);

6. Bahwa berdasarkan atas segala hal yang telah diuraikan di atas maka gugatan Penggugat haruslah DITOLAK SELURUHNYA, demikian pula Tuntutan Provisi (*Provisionelle eis*) harus ditolak sebab sudah nyata Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah Hak Guna Bangunan No.313/Desa Jimbaran milik Tergugat III (PT.Jimbaran Hijau) semula Tergugat II (PT.Citratama Selaras) sehingga tidak berhak untuk mohon untuk mengukur tanah Hak Guna Bangunan No.313/Desa Jimbaran tersebut;

Menimbang atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat IV telah mengajukan jawaban tertanggal 30 Januari 2017 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan Tergas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas.
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat IV tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai Lembaga yang bertugas untuk pencatatan, pemeliharaan data dan pendaftaran tanah.

Halaman. 22 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

DALAM POKOK PERKARA
putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat IV;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.512/Desa Jimbaran, luas 10.150 m², Gambar Situasi tanggal 6-10-1987, atas nama I Tangki, yang merupakan sebagian dari Pipil No.677, Persil No.3. Klas VIII, luas asal 20.300 m², terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali, tanggal 20 Pebruari 1964, No.A.8/18/A/Agr/Bd.
4. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No.512/Desa Jimbaran, luas 10.150 m², Gambar Situasi No.7947/1987, 6-10-1987, atas nama I Tangki dimatikan karena pelepasan hak menjadi Hak Guna Bangunan No.313/Desa Jimbaran, tercatat atas nama PT. Citratama Selaras, berkedudukan di Denpasar yang terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali, tgl. 17 Pebruari 1994, No:SK.8/HGB/BPN/B/PMDN/Bd/1994.
5. Bahwa proses pemberian hak dan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. PMDN No.6 Tahun 1972 jo. PMDN No.5 Tahun 1973 jo. PMDN No.1 Tahun 1975.
6. Bahwa selanjutnya Hak Guna Bangunan No.313/Desa Jimbaran, luas 10.150 m², tercatat atas nama PT. Citratama Selaras, beralih kepada PT. Jimbaran Hijau, berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli No.392/2011, tanggal 07-10-2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Dewi Eka Koreawati, SH., PPAT di wilayah Kabupaten Badung.
7. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tebtang Pendaftaran Tanah.
8. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat IV.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan

Halaman. 23dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

memberikan putusan sebagai berikut :
putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini perhitungannya sejumlah Rp. 4.416.000,- (empat juta empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang isinya sebagai berikut :

Adapun mengenai keberatan-keberatannya adalah sebagai berikut :

Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Dps Tanggal 16 Agustus 2017, halaman 17 angka.13 dan halaman 18 angka 15 terdapat kesalahan dan kekeliruan yang nyata, yakni seluas 10.150 M2 ditulis ...(sepuluh ribu lima ratus meter persegi).... seharusnya ditulis (sepuluh ribu lima ratus lima puluh meter persegi)... sehingga putusan mengandung cacat yuridis dan harus dibatalkan serta batal demi hukum;

1. Bahwa **PENGUGAT** sekarang **PEMBANDING** sangat **berkeberatan** terhadap Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang

Halaman. 24 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

p memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor.800/Pdt.G/2016/PN.Dps dalam putusannya halaman 26 angka 3 dan halaman 27 angka 4 yang memberi pertimbangan bahwa Akta Perjanjian Nomor 37 Tanggal 4 Juli 1995 hanyalah merupakan perikatan diantara **PENGUGAT** (UndaRahmawati) dan **TERGUGAT I** bukan berisi perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah, bahwa **I WAYAN TANGKI (TERGUGAT 1)** tidak mempunyai hak atas tanah Hak Guna Bangunan No.313/Desa Jimbaran, Luas : 10.150 M2, karena yang obyek yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 37 Tanggal 4 Juli 1995 adalah sebidang tanah seluas : 10.150 M2, sesuai dengan SPPT No.51.03.005.015.000.0911.1/95-01, bukan Hak Guna Bangunan No.313/Desa Jimbaran, Luas : 10.150 M2, oleh karena itu jelas telah terdapat kekeliruan nyata dari Majelis Hakim, karena Akta Perjanjian Nomor 37 Tanggal 4 Juli 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Benyamin Adnyana Oka, SH merupakan Akta Notariil yang mempunyai nilai pembuktian sempurna;

2. Bahwasemula**PENGUGAT**sekarang**PEMBANDING**sangat berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.DpsTanggal16Agustus2017sesuaidengan pertimbanganMajelisHakimdalamhalaman58.disebutkanbahwa masalah intinya adalah mengenai penjualan obyek sengketa sebanyak 2 (dua) kali oleh **TERGUGAT I**, yaitu pertama kepada **TERGUGAT II** dan kedua kepada **PENGUGAT**, padahal obyek sengketa yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebidang tanah dengan luas asal seluas : 10.50 M2, sesuai dengan SPPT No.51.03.005.015.000.0911,1/95-01, Kelas 41 dan sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali Tanggal 20 Pebruari 1964 No.A/18/A/Agr/Bali atas-nama **TERGUGAT I** , sedangkan obyek tanah yang dijual oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** adalah sebidang tanah dengan hak berupa Sertipikat Hak Milik No.512, sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 25 Tanggal 10 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan **Notaris / PPAT TjiaFransisca Teresa Nilawati**, SH, sehingga pertimbangan Hakim terdapat kekhilafan dan kekeliruan yang nyata;
3. Bahwaalat-alatbuktisuratmaupunsaksiyangdiajukanoleh **PENGUGAT**asal,sekarang**PEMBANDING**dalamPerkara No.800/Pdt.G/2016/PN.Dps ini, dalam amar putusannya sama sekali tidak dipertimbangkan, sehingga terdapat kekeliruan yang nyata dari Majelis Hakim yang mengadili dan memutuskan perkara ini, oleh karena itu putusanyamengandungcacatyuridis,disampingkurangcukup

Halaman. 25dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

p **dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd)** alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh **PENGUGAT** sekarang **PEMBANDING** sehingga putusan tersebut perlu untuk dibatalkan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas **PENGUGAT** sekarang **PEMBANDING** mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Denpasar, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari **PEMBANDING**;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Agustus 2017 No.800/Pdt.G/2016/PN.Dps;

MEMBERIKAN PUTUSAN SENDIRI

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan dalam keadaan status quo Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 atas-nama **TERGUGAT III**, selama perkara a quo diperiksa perkaranya hingga adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan kepada **TERGUGAT IV** untuk melakukan pengukuran ulang terhadap tanah milik **TERGUGAT III**, sebagaimana terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 dan terhadap tanah sisa sebelah timur yangdibeli oleh **PENGUGAT** sebagaimanaterdapat Akta Perjanjian No.37 agar dapat memastikan batas-batas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan pada luas tanah yang ada pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 yaitu 10.150 M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) dan yang ada pada Akta Perjanjian No.37, yaitu 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi);
3. Memerintahkan kepada **TERGUGAT III** untuk memberikan akses kepada **TERGUGAT IV** agar dapat memasukan tanahnya sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 untuk dapat dilakukan pengukuran ulang secara menyeluruh terhadap tanah tersebut;
4. Memerintahkan kepada **TERGUGAT III** untuk menghentikan segala tindakan hukum baik menjual atau mengalihkan kepemilikan terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 dan Obyek Sengketa sehingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Halaman. 26 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** sekarang **PEMBANDING** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** adalah pemilik sebidang tanah sebelah timur seluas : 10.150 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Pipil No.667, dan Persil No.3, Klas VII, Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Bali Tanggal 20 Pebruari 1964, No. A/18/A/Agr/Bd, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Laut;
 - Sebelas Timur : Sungai;
 - Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi / Dian Wiriyawan;
 - Sebelah Barat : sekarang tanah HGB Tergugat III;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli antara **TERGUGAT I dan PENGUGAT** terhadap Obyek Sengketa seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) yang telah dituangkan kedalam Akta Perjanjian No.37 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Benjamin Adnjana Oka, SH, Notaris di Kota Denpasar pada Tanggal 4 Juli 1995, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
4. Menyatakan secara hukum **PENGUGAT** adalah pembeli yang beritikad baik, dan sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan secara hukum **TERGUGAT II dan TERGUGAT III** adalah pembeli yang beritikad tidak baik, dan sudah sepatutnya tidak mendapatkan perlindungan hukum;
6. Menyatakan secara hukum **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV** untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng kepada **PENGUGAT** yakni:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp.105.221.000.000,- (seratus lima milyar dua ratus dua puluh satu juta rupiah);
 - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);
8. Menyatakan tidak sah, batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum batas-batas tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No,313, yaitu :

Halaman. 27 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu- Sebelah Utara : Laut;

- Sebelas Timur : Sungai;
- Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi / Dian Wiriyawan;
- Sebelah Barat : sekarang tanah HGB Tergugat III;

9. Menyatakan dalam keadaan status quo Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 atas-nama **TERGUGAT III**, selama perkara aquo diperiksa perkaranya hingga adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Memerintahkan kepada **TERGUGAT IV** untuk melakukan pengukuran ulang terhadap tanah milik **TERGUGAT III** sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 dan terhadap tanah sisa sebelah timur yang dibeli oleh **PENGUGAT** sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian No.37 agar dapat memastikan batas-batas kedua bidang tanah tersebut berdasarkan luas tanah yang ada pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 yaitu 10.150 M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) dan yang ada pada Akta Perjanjian No.37 yaitu 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi);
11. Memerintahkan kepada **TERGUGAT III** untuk memberikan akses kepada **TERGUGAT IV** agar dapat memasuki tanah miliknya sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 untuk dapat dilakukan pengukuran ulang secara menyeluruh terhadap tanah tersebut;
12. **Memerintahkan** kepada **TERGUGAT III** untuk menghentikan segala tindakan hokum baik menjual atau mengalihkan kepemilikan terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 dan Obyek Sengketa hingga adanya putusan yang berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Memerintahkan kepada **TERGUGAT IV** untuk mengubah batas-batas tanah sebelah barat milik **TERGUGAT HI** seluas 10.150 M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 menjadi:
 - Sebelah Utara : Laut;
 - Sebelas Timur : Sungai;
 - Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi / Dian Wiriyawan;
 - Sebelah Barat : sekarang tanah HGB Tergugat III;
14. Menyatakan sah batas-batas tanah sebelah timur yang dibeli oleh **PENGUGAT** seluas 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian No.37 dan hasil pengukuran ulang antara lain sebagai berikut;

Halaman. 28dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

putu- Sebelah Utara : Laut;

- Sebelah Timur : Sungai;
- Sebelah Selatan : Tanah I Ngawi / Dian Wiryawan;
- Sebelah Barat : sekarang tanah HGB Tergugat III;

15. Menghukum **TERGUGAT III** untuk menyerahkan tanah sisa sebelah timur seluas 10.150 M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) kepada **TERGUGAT I** dan menerima luasan tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 dengan batas-batas sesuai dengan hasil pengukuran ulang yang dilakukan **TERGUGAT IV**;
16. Menghukum **TERGUGAT I** untuk menyerahkan tanah sisa hasil pengukuran ulang yang dilakukan oleh **TERGUGAT IV**, yang letaknya di sebelah timur sebagian dari 10.150 M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh meter persegi) yaitu seluas 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi) sesuai dengan Akta Perjanjian No.37 kepada **PENGUGAT**;
17. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoirbeslag*) yang diletakkan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.313 milik **TERGUGAT III** hingga putusan ini berkekuatan tetap (*inkracht vangewijsde*);
18. Menyatakan Putusan Provisi sah dan berharga serta tetap berlaku hingga diperolehnya Putusan Yang Berkekuatan Hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
19. Menghukum **PARATERGUGAT** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada **PENGUGAT** dalam perkara *a quo* untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan ini;
20. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk patuh dan tunduk pada patuh terhadap putusan pengadilan dalam perkara ini;
21. Menghukum kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
22. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaarbijvoorraad*);
Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :
Bahwa atas memori banding tersebut Tergugat-II/Terbanding-II dan Tergugat-III/ Terbanding-III menyampaikan tanggapan/jawaban sebagai berikut:
 1. Bahwa Tergugat-II/Terbanding-II dan Tergugat-III/Terbanding-III menyimak

Halaman. 29 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat/Pembanding didalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan terhadap yang sudah dikemukakannya dalam pemeriksaan di tingkat pertama dan yang sudah dipertimbangkan secara benar dan tepat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili di tingkat pertama;

2. Bahwa kekeliruan didalam menulis 10.150 M2 dengan huruf menjadi sepuluh ribu limaratus meter persegi, di halaman 17 angka 13 dan di halaman 18 angka 15 putusan *a quo* bukan merupakan kesalahan yang dibuat oleh Hakim sebab hal tersebut merupakan bagian dari uraian tentang duduk perkaranya yang dikutip oleh Majelis Hakim dari bunyi gugatan Penggugat dan yang **persis sama dengan yang tertulis di dalam surat gugatan Pengugat** tertanggal 7 Deseber 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 7 November 2016 dengan register Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Dps. yaitu tepatnya seperti tertulis dalam surat gugatan Penggugat tertulis pada petitum angka 13 dan 15 di halaman 15 artinya itu memang merupakan kehendak Penggugat sendiri; Majelis Hakim *a quo* hanya mengkonstatir fakta;
3. Bahwa alasan Pengugat/Pembanding keberatan atas pertimbangan hukum Mejelis Hakim bahwa Akta Perjanjian No.37 tanggal 4 Juli 1995 hanya merupakan perikatan antara Pengugat dan Tergugat I (I Wayan Tangki) bukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah; **patut dikesampingkan** sebab itu bukan pertimbangan hukum Majelis Hakim melainkan hanya dikutip dari jawaban Tergugat-II dan Tergugat-III untuk diuraikan dalam duduknya perkara;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tentang hal ini adalah, *bahwa berdasarkan bukti-bukti dari Penggugat tersebut terbukti adanya fakta hukum bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I baru membuat perikatan awal tentang jual-beli namun belum sampai ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual-beli terhadap tanah obyek sengketa* (vide: halaman 60 aline ke satu);

Bahwa namun **sudah benar**, bahwa **peralihan hak tas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang**; sedangkan bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT tersebut diatr oleh Menteri (vide: Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 19;

Halaman. 30dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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 Mahkamah Agung Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah pasal 37 dan 38);

4. Bahwa **tidak benar alasan banding Penggugat/Pembanding sebagaimana diuraikan pada angka 3 memori banding** bahwa pertimbangan Hakim terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata;

Bahwa Penggugat/Pembanding pada pokoknya mendalilkan dalam gugatannya bahwa tanah obyek sengketa diperolehnya berdasarkan membeli dari Tergugat-I/ Terbanding-I yaitu sebagian dari pipil No.667, persil No.3, Kelas VII seluas 70000 M2 dari luas seluruhnya 10.150 M2 yang merupakan sisa dari tanah milik Tergugat-I/Terbanding-I yang luas asalnya 20.300 M2 setelah dijual dan dilepaskan haknya kepada Tergugat-II/Terbanding-II (PT.CITRATAMA SELARAS) seluas 10.150 M2 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 512 berdasarkan atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.25 tanggal 10 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH., Notaris di Denpasar; Namun tanah milik Tergugat-I/Terbanding-I tersebut termasuk yang dijual oleh Tergugat-I/ Terbanding-I kepada Pengugat/Pembanding seluas 70.000 M2 telah diambil dan disertifikatkan oleh Tergugat-II/Terbanding-II menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.313 atas nama Tergugat-II/Terbanding-II dan kini telah menjadi atas nama Tergugat-III/ Terbanding-III;

Bahwa maka **sudah benar pertimbangan hukum Majelis Hakim**, bahwa berdasarkan bukti T.II.III-2 berupa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 66/Pdt.G/2015 tanggal 17 Desember 2015, Tergugat I dengan alasan yang sama dengan dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini telah menggugat PT.Citratama Selaras sebagai Tergugat I, PT.Jimbaran Hijau sebagai Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat III, dimana dalam perkara tersebut gugatan Penggugat (Tergugat I dalam perkara ini) ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan rekonsensi dikabulkan, sehingga tidak terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang kemudian dijual kepada Penggugat, dan bukti T.II.III-2 tersebut diperkuat oleh bukti T.II.III-3 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 14 April 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, bahkan berdasarkan bukti T.II.III-4 dan T.II.III-5 Tergugat I dijatuhi pidana Penjara selama 3 (tiga) bulan karena terbukti bersalah secara melawan hukum menjual tanah yang bukan menjadi haknya lagi karena sudah menjadi hak orang lain (vide: halaman 60 alinea ke tiga putusan)

Halaman. 31 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

Bahwa kemudian Majelis Hakim a quo berkesimpulan, ketika terjadi peralihan atau jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II beralihlah hak kepemilikan tanah obyek sengketa menjadi hak milik Tergugat II kemudian seterusnya antara Tergugat I dengan Penggugat dengan dalih menjual tanah sisa dari yang dijual kepada Tergugat II itu sesungguhnya tanah obyek sengketa itu sudah bukan hak atau milik Tergugat I lagi, maka dapat dikatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I itu tidak sah (vide: halaman 61 aline ke tiga); oleh karenanya gugatan Penggugat ditolak;

5. Bahwa tidak benar alasan Penggugat/Pembanding bahwa alat-alat bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

Bahwa dalam pemeriksaan di tingkat pertama Majelis Hakim sudah menerapkan asas *audi et alteram partem*, mempertimbangkan dengan seksama semua bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

Bahwa berdasarkan atas alasan sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat-II/ Terbanding-II dan Tergugat-III/Terbanding-III mohon agar Yth.Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat banding ini berkenan memutuskan:

- Menolak permohonan banding Pengugat/Pembanding untuk seluruhnya;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 800/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 16 Agustus 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara;

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar , yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Agustus 2017 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar NO.800 / Pdt.G / 2016 / PN.Dp tanggal 16 Agustus 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 13 Oktober 2017, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 10 Oktober 2017 , pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 10 Oktober 2017 , pada Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 5 Oktober 2017 ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 17 Oktober 2017, yang diterima oleh Juru sita Pengadilan

Halaman. 32 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

Negeri Denpasar, tanggal 17 Oktober 2017, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 20 Oktober 2017, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 15 Nopember 2017, pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 15 Nopember 2017, pada Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 20 Oktober 2017 ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 4 Desember 2017, yang diterima oleh jurusita Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Desember 2017, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tertanggal 13 Oktober 2017, pada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 14 Desember 2017, pada Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 14 Desember 2017

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat tertanggal 17 Oktober 2017, pada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 13 Oktober 2017, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 10 Oktober 2017, pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 10 Oktober 2017, pada Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 5 Oktober 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah dilakukan dalam tenggang waktu, menurut cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi isi memori banding dari Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut : adanya kekeliruan dari Pengadilan Negeri Denpasar memberikan pertimbangan tentang fakta – fakta hukum dan kesalahan menilai bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa secara seksama berita acara sidang yang menyangkut tentang bukti – bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sudah sesuai dengan fakta persidangan sebagaimana yang dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan

Halaman. 33 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Negeri Denpasar dan yang dikehendaki dalam memori banding tidak ada hal – hal baru lagi karena sudah dipertimbangkan secara tepat dan benar dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar serta Pengadilan Tinggi mengambil – alih pertimbangan hukum tersebut dan dijadikan pertimbangan hukum ditingkat banding, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Denpasar NOMOR : 800 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 16 Agustus 2017 harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang dikedua tingkat pengadilan , yang ditingkat banding ditetapkan sebagaimana amar dibawah ini ;

Mengingat :

1. Undang – Undang N0.48 th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang – Undang N0.2 th 1986 yg beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang N0.49 th 2009 Tentang Peradilan Umum ;
3. Undang – Undang N0.20 th 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;
4. Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205) ;
5. Peraturan – Peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar NOMOR : 800 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 16 Agustus 2017, yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan , yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman. 34 dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari : Senin tanggal 5 Pebruari 2018, oleh Kami :MADE NGURAH ATMADJA,S.H.sebagai Hakim Ketua, HIDAYATUL MANAN,S.H.,M.H. dan BUDI SANTOSO,S.H.,M.H.masing – masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali No.219/ Pen.Pdt / 2017 / PTDPS tanggal 8 Desember 2017, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Selasa tanggal 13 Pebruari 2018oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu oleh :BAMBANG HERMANTO WAHID,S.H.,M.H.,Panitera Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA.

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

1. HIDAYATUL MANAN ,S.H.,M.H.

MADE NGURAH ATMADJA,S.H.

ttd

2. BUDI SANTOSO,S.H.,M.H.

PANITERA ,

ttd

BAMBANG HERMANTO WAHID,S.H.,M.H.

Halaman. 35dari 36 Putusan Nomor 219/ PDT/2017/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)



Perincian Biaya – Biaya :

1.	Meterai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
3.	Pemberkasan	Rp. <u>139.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 150.000 ,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi,

Denpasar, Pebruari 2018

Panitera,

BAMBANG HERMANTO WAHID,S.H.,M.H.