



PUTUSAN

Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ida Bagus Mayun, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tangeb, Ds. Banjar Tegehe, Kec. Banjar, Kab. Buleleng, Provinsi Bali, Banjar Tegeha, Banjar, Kabupaten Buleleng, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syamsudin, S.H., dan Gede Arya Putra S.H., Advokat yang beralamat di Jalan R.A Kartini Gg Komodo V No.2 Monjok Gerya Kecamatan Selaparang Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 29 Juli 2024 dengan Register Nomor 601/Sk.Pdt/2024/PN Mtr, sebagai **Penggugat**

Lawan

- Dr. Ida Bagus Eka Erlangga.**, bertempat tinggal di Jl. Anyelir N0:9 Banjar Tanjung Bungkak I, Kel. Sumerta, Kec. Denpasar Timur, Prov. Bali., Sumerta, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, sebagai **Tergugat I**
- Rani Ratna Sari**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali I, Ling. Gerya Menare, Kel. Cakra Timur, Kec. Cakranegara, Kota Mataram., Cakranegara Timur, Cakranegara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Tergugat II**
- Putu Wira Darma, Se**, bertempat tinggal di Jalan Anyelir N0:49 Banjar Tanjung Bungkak I, Kel. Sumerta, Kec. Denpasar Timur, Prov. Bali., Sumerta, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I s/d III memberikan kuasanya kepada I KETUT SUWINDRA, SH.,M.H., I GUSTI NGURAH KETUT TRIADI YULIARDANA, S.H., & I GUSTI AGUNG NGURAH THOMAS WISNU, S.H., para Advokat pada “SUWINDRA LAW OFFICE & PARTNERS”, yang beralamat di Jalan Trengguli No. 61, Kelurahan Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 7 Agustus 2024, 9 Agustus 2024 dan 9 Agustus 2024, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 15 Agustus 2024 dengan register no 677/ SK.PDT/2024/PN Mtr, 678/ SK.PDT/2024/PN Mtr, 679/ SK.PDT/2024/PN Mtr

4. **Pemerintah Ri, cq. Kementerian Dalam Negeri, cq. Pemerintah Provinsi Ntb, cq. Pemerintah Kota Mataram, cq. Badan Keuangan Daerah Kota Mataram.,** tempat kedudukan Alamat Jl Hos Cokroaminoto N0: 1 Mataram., Mataram Barat, Selaprang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Turut Tergugat I;**

Memberikan kuasa kepada Beni Bakari, SH., Advokat pada kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Akurasi NTB beralamat di Jalan Pariwisata No.39 B Gunung Sari Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 9 September 2024 dengan Register Nomor 738/SK.Pdt/2024/PN Mtr dan Hadir kuasanya Lalu Alwan Basri, Dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 5 September 2024 dengan Register Nomor 745/SK.Pdt/2024/PN Mtr;

Halaman 2 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



5. **Pemerintah Ri, cq. Kementerian Atr/bpn, cq. Kantor Wilayah Atr/bpn, cq. Kepala Kantor Atr/bpn Kota Mataram.**, tempat kedudukan Jl Pariwisata N0:61 Ling. Majeluk, Kec. Selaparang, Kota Mataram., Monjok, Selaprang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Turut Tergugat II;**

Memberikan kuasa kepada I Komang Asmiarta,S.SIT.,dan rekan beralamat di Kantor Pertanahan Kota Mataram di Jalan Pariwisata No.61 Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 15 Agustus 2024 dengan Register Nomor 681/SK.Pdt/2024/PN Mtr;

6. **Ni Putu Rediyanti, S.H.inta, S.H., M.Kn, Ppat.,** bertempat tinggal di Jl Sriwijaya N0:51, Kel. Cilinaya, Kec. Mataram, Kota Mataram., Cilinaya, Cakranegara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 2 Agustus 2024 dalam Register Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Azas : Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan adanya peristiwa hukum yang tidak normal/menyalahi prosedur hukum positif yang direkayasakan, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian Moril dan Materiil, oleh Tergugat dengan oknum di tingkat desa sampai kementerian atas

Halaman 3 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan peninggalan orangtua Penggugat dalam Pipil Garuda buku C.112 Percil 18/58 kelas 1;

In Cacu:Putusan Mahkamah Agung RI Tgl 18 Sept 1976 N0:157 K/Sip/1975 menyatakan: "Hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang telah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluarsa".

1. Bahwa sekitar tahun 1971 sepeninggal ayah Penggugat (Ida Ketut Nuh/mantan Polisi) ada meninggalkan setempat tanah sesuai Pipil Garuda buku C.112 Percil 18 kelas 1 tahun 1958 atas nama Ida Ketut Nuh, dengan SPPT-PBB atas nama Ida Ketut Nuh, yang di atasnya terdapat bangunan permanen (sesuai gambar situasi dalam Sertifikat N0: 6/1972 yang ditempati oleh anak-anak alm. Ida Ketut Nuh, termasuk saudara wanita Penggugat yaitu bernama Ida Aju Njoman Maart/Ida Ayu Maret Rianiwati (ibu kandung TERGUGAT I) kemudian setelah kawin keluar, maka Ida Ayu Maret Rianiwati tinggal bersama suaminya di Bali ;
2. Bahwa obyek yang diwariskan oleh ayah PENGGUGAT terletak di Jalan AA Gde Ngurah N0:126 (dulu Jl. Rajawali N0:126) Lingkungan Abian Tubuh Utara, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, kota Mataram, seluas + 201M2 (sesuai Pipil Garuda buku C.112 Pc 18 tanggal 15/04/58 kelas 1 dengan Keterangan Tanah Nomor: Ket. 914/WPJ.OB/KT.3213/1989 dan SPPT-PBB tahun 1987 Nomor Kohir :54 atas nama Ida Ketut Nuh) dengan batas-batasnya adalah :

- ✓ Sebelah Utara : Tanah milik Sujana.
- ✓ Timur : Tanah milik Jamal Buyung.
- ✓ Sebelah Selatan : Tanah milik Jamal Buyung.
- ✓ Barat : Jalan raya AA Gde Ngurah.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : ----- Obyek Sengketa.

3. Bahwa sekitar tahun 1972 Ida Ayu Maret Rianiwati membuat rekayasa hukum yang melawan hukum, dengan cara berpura-pura melakukan proses jual beli dengan Akta N0:100/1972 yang data obyek jual beli tidak sesuai dengan Pipil Garuda buku C.112 Pc 18 tanggal 15/04/58 kelas 1 atas nama Ida Ketut Nuh, yaitu bahwa sebagai dasar Jual Beli Adalah Percil N0:25530, Kohir N0:1655, kelas III, padahal Ida Ayu Maret Rianiwati tau Obyek Sengketa adalah milik ayahnya (karena pernah tinggal bersama satu keluarga) yang status hukum Ida Ayu Maret

Halaman 4 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rianiwati adalah berposisi sebagai "PEMBELI" atas Obyek Sengketa berdasarkan Surat Pendaftaran Nomor : 08/1972 Percil N0:25530, Kohir N0:1655 kelas III, tetapi BUKAN berdasarkan Pipil Garuda buku C.112 Percil 18 kelas 1 tanggal 15/04/58 atas nama Ida Ketut Nuh ;

Sehingga obyek Jual Beli Akta N0:100/1972 adalah berbeda dengan Obyek Sengketa ;

4. Bahwa alas hak Milik ayah PENGGUGAT adalah berupa PIPIL (alas hak yang mempunyai kekuatan Yuridis Materiil dan Yuridis Formil) dibandingkan dengan Surat Keterangan kantor Pengawasan Pendaftaran Nomor : 08/1972 serupa dengan Surat Keputusan Gubernur atas pembebasan tanah Negara berdasarkan KONVERSI (terbaca pada SHM N0:6/1972) ;

Hal ini nampak pada AKTA DJUAL BELI No. 100/1972, yang tersimpan dalam buku Warkah pada kantor TURUT TERGUGAT II, sebagai dasar syarat penerbitan Sertifikat Hak Milik N0:6/1972 JO. N0:294/2011 (yang wajib dijelaskan dalam persidangan oleh TURUT TERGUGAT II, sehingga duduk persoalannya menjadi jelas) ;

5. Bahwa atas Obyek Sengketa, sepeninggal ayah PENGGUGAT, telah pernah sebagai penanggung Pajak adalah IDA AYU KT GENDRA tahun 2013 (istri ke 3 Ida Ketut Nuh) apakah data ini masih tersimpan pada kantor TURUT TERGUGAT I...?) ;

6. Bahwa ditariknya TURUT TERGUGAT I (BADAN KEUANGAN DAERAH kota Mataram) sebagai pihak adalah agar memberikan informasi positif tentang Pipil Garuda buku C.112 Percil 18 tanggal 15/04/58 kelas 1 atas nama Ida Ketut Nuh dan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Ida Ketut Nuh dan IDA AYU KT GENDRA serta Keterangan Tanah Nomor: Ket. 914/WPJ.OB/KT.3213/1989 apakah masih tercatat dalam buku Warkah yang diperuntukkan untuk itu, akan tetapi apabila ada perubahan, maka apa dasar perubahannya..?

7. Bahwa ditariknya TURUT TERGUGAT II (Kepala kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kota Mataram) sebagai pihak adalah agar memberikan informasi tentang proses permohonan sertifikat, memenuhi syarat dan pembuatan segala bentuk Surat Pernyataan serta foto dokumen yang di bawah tangan, apakah ada..?

Halaman 5 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena titik persoalan menjadi keruh ada pada TURUT TERGUGAT II sebagai akibat penerbitan surat tanpa prosedur (segala bentuk surat adalah sah apabila dilakukan dihadapan pejabat yg berwenang untuk itu/Notaris) ;

8. Bahwa sekitar tahun 2011 Ida Ayu Maret Rianiwati telah menjual sendiri Obyek Sengketa (karena 11 saudaranya tinggal di tempat lain) kepada TERGUGAT II (RANI RATNA SARI) tanpa pemberitahuan kepada sebelas (11) orang saudara, dari tiga (3) ibu (Ida Ketut Nuh punya 3 istri) bertempat di TURUT TERGUGAT III ;

9. Bahwa bangunan permanen di Obyek Sengketa pada tahun + 2014 dibongkar oleh TERGUGAT II yang sempat dicegah melalui surat oleh anak/mantu dari alm. Ida Ketut Nuh, tetapi tidak berhasil, karena TERGUGAT II mengaku sudah ada Sertifikat, maka oleh pihak kepolisian menyuruh para pihak menempuh upaya hukum ;

10. Bahwa hasil penjualan Obyek Sengketa dibeli rumah di Jl. Anyelir N0:9 Banjar Tanjung Bungkak I, Kel. Sumerta, Kec. Denpasar Timur, Prov. Bali (diajukan untuk sita jaminan dan data obyek akan menyusul) sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Ida Ayu Maret Rianiwati yang saat ini ditempati sendiri oleh TERGUGAT I (Dr. IDA BAGUS EKA ERLANGGA) ;

11. Bahwa Ida Ayu Maret Rianiwati meninggal di rumahnya sendiri Jalan Anyelir Denpasar Bali = TERGUGAT I (Dr. IDA BAGUS EKA ERLANGGA) pada tahun + 2014 ;

12. Bahwa proses penjualan atas Obyek Sengketa (penunjukan batas) adalah dijalani oleh TERGUGAT III (PUTU WIRA DARMA, SE), yang khusus datang dari Bali ke Obyek Sengketa berdasarkan Kuasa Penuh di bawah tangan/illegal (atas hal ini akan ditempuh upaya hukum Pidana, karena pemberian kuasa wajib oleh yg berwenang dan perbuatannya berakibat menimbulkan kerugian Moril dan Materiil) ;

13. Bahwa TERGUGAT III dalam menunjukkan batas-batas Obyek Sengketa adalah salah, karena tanpa berkoordinasi dengan RT/RW dan Kepala Lingkungan berwenang setempat, sehingga obyek yang dijual kepada TERGUGAT II adalah salah tempat, yaitu Obyek Sengketa adalah tanah dengan kondisi klasifikasi kelas 1 (sesuai Pipil), sementara

Halaman 6 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



obyek yang diperjual belikan adalah tanah kelas 3 (sesuai SHM N0:6/1972, atas nama IDA AJU NJOMAN MAART) ;

14. Bahwa hasil penjualan Obyek Sengketa juga dipergunakan untuk membeli rumah milik TERGUGAT III di Jalan Anyelir Denpasar Bali (diajukan untuk sita jaminan) sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT III (data obyek akan menyusul) ;

15. Bahwa proses pensertifikatan yang diajukan oleh Ida Ayu Maret Rianiwati kepada TURUT TERGUGAT II terkesan adanya penyimpangan yaitu bahwa Obyek Sengketa masih tercatat sebagai pemilik adalah Ida Ketut Nuh, Pipil Garuda buku C.112 Pc 18 klas 1 tanggal 15/04/58 dan tidak pernah ada mutasi (sesuai Keterangan Tanah Nomor: Ket. 914/WPJ.OB/KT.3213/1989) sehingga Sertifikat Hak Milik N0:6/1972 J0. N0:294/2011 adalah Tidak Mempunyai Nilai Pembuktian ;

Vide : Putusan Mahkamah Agung RI tgl 2 Nop 1976 N0:327 K/Sip/1976 menyatakan : *"Ketentuan mengenai Sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik, tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa Sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar"*.

Dalam hal ini adalah PENGGUGAT ada bukti Pipil Garuda buku C.112 Pc 18 kelas 1 tanggal 15/04/58 atas nama Ida Ketut Nuh (ayah PENGGUGAT) ;

16. Bahwa ditariknya TURUT TERGUGAT III sebagai pihak adalah karena adanya proses transaksi Jual Beli yang dilakukan dihadapan TURUT TERGUGAT III adalah tidak normal (Pasal 1320 KUHPerdara) yaitu TURUT TERGUGAT III tidak meminta persetujuan para ahli waris lainnya (11 saudara dari Ida Ayu Maret Rianiwati) dan buku Pipil serta obyek pajak masih atas nama Ida Ketut Nuh dan IDA AYU KT GENDRA. Dalam hal ini, sudah pernah dilakukan pencegahan oleh saudara Penggugat, akan tetapi tidak mendapat tanggapan ;

17. Bahwa untuk menjamin agar Obyek Sengketa tidak dipindah tangankan dan tidak rusak, maka mohon diletakkan Sita Jaminan ;

18. Bahwa adanya rekayasa dari TURUT TERGUGAT II, yang menyebabkan peristiwa hukum menjadi keruh krusial, sehingga dianggap tidak berwenang (Staf kantor ATR/BPN kota Mataram, TURUT

Halaman 7 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III dan Ida Ayu Maret Rianiwati, yang hal ini akan ditempuh upaya hukum Pidana) ;

19. Bahwa kehadiran TURUT TERGUGAT III di kantor ATR/BPN kota Mataram pada tahun 2012 untuk mengambil foto Ida Ayu Maret Rianiwati yang duduk bersama saudara Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, karena jabatan sebagai Notaris/PPAT tidak dibenarkan untuk keluar kantor, tetapi hanya menunggu di kantornya/pasif (hal ini sedang dalam proses Etik profesi dan Pidana) ;

20. Bahwa persidangan atas perkara ini adalah bersifat Terbuka, sehingga jika ada para pihak tidak hadir untuk menggunakan haknya, maka para pihak yang tidak hadir dalam persidangan Majelis Hakim Yang Mulya ini, dianggap membenarkan dalil –dalil Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

In Casu : Yurisprudensi MA RI N0:117 K/Sip/1972 Tgl 18 Mei 1977 yang menyatakan : *“Tergugat yang tidak menghadiri persidangan perkara, walaupun telah dipanggil secara layak, dianggap tidak mengajukan perlawanan”.*

21. Bahwa *“ Demi Hukum”* maka PARA TERGUGAT dihukum untuk menyerahkan *“ Obyek Sengketa “* dan/atau memberi gantirugi senilai dengan nilai nominal Obyek Sengketa beserta denda setiap hari Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) jika lalai, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dengan jaminan Obyek Sengketa dan/atau rumah milik Para Tergugat ;

22. Bahwa *“ Demi Hukum”* maka PARA TURUT TERGUGAT diperintahkan untuk mentaati putusan dan/atau memberikan informasi data atas Obyek Sengketa sebagai Pelayanan Publik yang terbuka dan jujur ;

23. Bahwa kepada *“Barangsiapa”* yang terlibat dalam proses Obyek Sengketa, akan menjadi persoalan, sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang wajib dituntaskan secara hukum, di Negara yang berdasarkan Atas Hukum ;

Berdasarkan Posita tersebut di atas maka PENGGUGAT mohon agar diputuskan :

Halaman 8 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan sah Surat Kuasa Khusus hari Senin, tanggal 29 Juli 2024 Register No.: 601/SK.PDT/2024/PN.MTR dengan Surat Gugatan hari Selasa, 30-07-2024 ;
2. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan Hukum bahwa, PENGGUGAT sebagai Subyek Hukum yang benar ;
4. Menyatakan Hukum bahwa, Pipil Garuda buku C.112 Percil 18 kelas 1 atas nama Ida Ketut Nuh adalah benar dan sah serta mempunyai nilai pembuktian yang sempurna ;
5. Menyatakan Hukum bahwa, Pipil Garuda buku C.112 Percil 18 kelas 1 tanggal 15/04/58 dan Keterangan Tanah Nomor: Ket. 914/WPJ.OB/KT.3213/1989 adalah HAK MILIK sah atas nama Ida Ketut Nuh ;
6. Menyatakan Hukum bahwa, perbuatan PARA TERGUGAT adalah MELAWAN HUKUM ;
7. Menyatakan Hukum bahwa, segala bentuk surat yang dibuat di bawah tangan secara illegal adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian ;
8. Menyatakan Hukum bahwa, Jual Beli yang dilakukan di camat adalah tidak benar ;
9. Menyatakan Hukum bahwa, Sertifikat Hak Milik N0:6/1972 J0. N0:294/2011 adalah Tidak Mempunyai Nilai Pembuktian ;
10. Menyatakan Hukum bahwa, Jual Beli yang dilakukan di TURUT TERGUGAT III adalah tidak benar ;
11. Menyatakan Hukum bahwa, Sita Jaminan atas Obyek Sengketa adalah sah berharga ;
12. Menyatakan Hukum bahwa, Sita Jaminan atas rumah TERGUGAT I dan TERGUGAT III di Denpasar Bali adalah sah dan beralasan hukum ;
13. Menghukum kepada TERGUGAT II dan/atau siapa saja, untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan sediakala (ada bangunan permanen) ;
14. Menghukum kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III untuk membayar kerugian Moril sejumlah Rp10.000,-

Halaman 9 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh ribu rupiah) dan Materiil sejumlah Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng ;

15. Menghukum kepada TERGUGAT I dan TERGIGAT II serta TERGUGAT III untuk membayar *denda setiap hari sejumlah Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) jika lalai, terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;*

16. Menyatakan hukum bahwa rumah TERGUGAT I dan TERGIGAT II serta TERGUGAT III untuk disita lelang di alamat masing-masing, dengan bantuan Pengadilan setempat ;

17. Menghukum kepada TERGUGAT I dan TERGIGAT II serta TERGUGAT III dan/atau kepada "Barangsiapa" saja yang terlibat dalam proses rekayasa di Obyek Sengketa ;

18. Menghukum kepada TERGIGAT II dan/atau siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak daripadanya, secara tidak sah, untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun, bila perlu dengan bantuan dari juru sita eksekusi Pengadilan dan didukung oleh aparat keamanan ;

19. Menyatakan Hukum bahwa, PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang tidak hadir dalam persidangan, dianggap membenarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT ;

20. Dan/atau menjatuhkan putusan yang adil dan bermanfaat bagi Para Pihak ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak menghadap kuasanya kecuali turut Tergugat III tidak pernah hadir dan juga tidak menyuruh orang lain untuk hadir kepersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lalu Moh. Sandi Iramaya, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I s/d III:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*

Bahwa yang menjadi pokok permasalahan di dalam gugatan Para Penggugat adalah tentang :

- a. Objek sengketa perkara *a quo* yang diklaim Penggugat sebagai warisan dari Ida Ketut Nuh (alm) yang merupakan ayah Penggugat dan Tergugat I;
- b. Keabsahan Sertifikat Hak Milik No.6/Desa Cakra Selatan, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat, dengan Gambar Situasi No. 29 tanggal 29 Juni 1972 sebagaimana terakhir diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm);
- c. Keabsahan **Akta Jual-Beli No. 06/2012, tanggal 31 Januari 2012**, antara Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) selaku Penjual dengan Tergugat II (Rani Ratna Sari) sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Rediyanti Shinta,SH, M.Kn. (Turut Tergugat III);
- d. Keabsahan balik nama Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 semula tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati menjadi atas nama Tergugat II (Rani Ratna Sari);

Halaman 11 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor. 29 / Pdt.G / 2014 / PN.Mtr tanggal 14 Agustus 2014, Jo Putusan Pengadilan Tinggi mataram Nomor. 157/PDT/2014/PT.MTR tanggal 17 Pebruari 2015, Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3071/K/PDT/2015 tanggal 11 Pebruari 2016 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diperoleh fakta – fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat *a quo* pernah di putus oleh Pengadilan Negeri Mataran dalam perkara Nomor. 29 / Pdt.G / 2014 / PN.Mtr tanggal 14 Agustus 2014, Jo Putusan Pengadilan Tinggi mataram Nomor. 157/PDT/2014/PT.MTR tanggal 17 Pebruari 2015, Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3071/K/PDT/2015 tanggal 11 Pebruari 2016 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;---

2. Bahwa pihak – pihak dalam perkara terdahulu :
- a. Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Para Penggugat sekarang sebagai Penggugat;
 - b. Terdahulu **Ida Ayu Maret Rianiwati (alm)** sebagai Tergugat I, karena Ida Ayu Maret Rianiwati telah meninggal dunia, sekarang yang digugat adalah anak dari Ida Ayu Maret Rianiwati yaitu dr. Ida Bagus Eka Erlangga sebagai Tergugat I;
 - c. Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Tergugat 7 sekarang sebagai Tergugat II.

3. Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* dengan perkara terdahulu adalah sama, yaitu :

- a. Tanah Sertifikat Hak Milik No.6/Desa Cakra Selatan, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat, dengan Gambar Situasi No. 29 tanggal 29 Juni 1972 sebagaimana terakhir diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara

Halaman 12 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm);

b. Akta Jual-Beli No. 06/2012, tanggal 31 Januari 2012, antara Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) selaku Penjual dengan Tergugat II (Rani Ratna Sari) sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Rediyanti Shinta, SH, M.Kn. (Turut Tergugat III);

c. Tanah Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 semula tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati menjadi atas nama Tergugat II (Rani Ratna Sari);

4. Bahwa Putusan terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu dengan amar masing - masing putusan sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor. 29 / Pdt.G / 2014 / PN.Mtr tanggal 14 Agustus 2014 dengan amar Putusan:

Mengadili

Dalam eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat 1 sampai dengan Tergugat VI maupun eksepsi Tergugat VII.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.845.000,- (satu juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Tinggi mataram Nomor. 157/PDT/2014/PT.MTR tanggal 17 Pebruari 2015, dengan amar Putusan :

Mengadili

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding / semula Penggugat.

Halaman 13 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor. 29 / Pdt.G / 2014 / PN.Mtr tanggal 14 Agustus 2014 yang dimohonkan banding tersebut.

3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3071/K/PDT/2015 tanggal 11 Pebruari 2016, dengan amar putusan:

Mengadili

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. Ida Bagus Ngurah Alit, 2. Ida Bagus Ketut Adi dan Nyonya Widiawati, 3. Tuan Ida Bagus Mayun dan Tuan Ida bagus Suamba** tersebut.

2. Menghukum para Pemohon kasasi /Para Penggugat/ Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus ribu rupiah).

Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019, dengan amar putusan:

Mengadili

- Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **IDA BAGUS NGURAH ALIT** tersebut;

- Menghukum pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

• Bahwa berdasarkan **Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 232/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 1 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 131/PDT/2017/PT.MTR tanggal**

Halaman 14 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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)



29 Agustus 2017 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diperoleh fakta – fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat aquo pernah di putus oleh Pengadilan Negeri Mataran dalam perkara Nomor: 232/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 1 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 131/PDT/2017/PT.MTR tanggal 29 Agustus 2017, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- 2. Bahwa pihak – pihak dalam perkara terdahulu :
 - a. Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Turut Tergugat 6 sekarang sebagai Penggugat;
 - b. Terdahulu **Ida Ayu Maret Rianiwati (alm)** telah meninggal dunia, sekarang yang digugat adalah anak dari Ida Ayu Maret Rianiwati yaitu dr. Ida Bagus Eka Erlangga sebagai Tergugat I;
 - c. Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Tergugat 1 sekarang sebagai Tergugat II.

3. Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* dengan perkara terdahulu adalah sama, yaitu :

- a. Tanah Sertifikat Hak Milik No.6/Desa Cakra Selatan, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat, dengan Gambar Situasi No. 29 tanggal 29 Juni 1972 sebagaimana terakhir diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm);
- b. **Akta Jual-Beli No. 06/2012,tanggal 31 Januari 2012**, antara Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) selaku Penjual dengan Tergugat II (Rani Ratna Sari) sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Rediyanti Shinta,SH, M.Kn. (Turut Tergugat III);
- c. Tanah Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas

Halaman 15 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 m2 semula tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati menjadi atas nama Tergugat II (Rani Ratna Sari);

4. Bahwa Putusan terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu dengan amar masing - masing putusan sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor: 232/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 1 Maret 2017, dengan amar Putusan:

Mengadili

Dalam eksepsi

1. Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat 1 s/d 4;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Turut Tergugat 5, Turut Tergugat 7 dan Turut Tergugat 9 untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ditetapkan sejumlah Rp.1.624.000,- (satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Tinggi mataram Nomor: 131/PDT/2017/PT.MTR tanggal 29 Agustus 2017, dengan amar Putusan :

Mengadili

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding / semula Penggugat.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 232/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 1 Maret 2017, yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Penggugat/Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 16 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor. 48/Pdt.G/2018 tanggal 3 Oktober 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 49/PDT/2019/PT.MTR tanggal 26 April 2019 Jo. Putusan tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1178 K/PDT/2020 tanggal 13 Mei 2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diperoleh fakta – fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat *a quo* pernah di putus oleh Pengadilan Negeri Mataran dalam perkara Nomor. 48/Pdt.G/2018 tanggal 3 Oktober 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 49/PDT/2019/PT.MTR tanggal 26 April 2019 Jo. Putusan tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1178 K/PDT/2020 tanggal 13 Mei 2020, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Bahwa pihak – pihak dalam perkara terdahulu :
- a. Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Turut Tergugat 10 sekarang Penggugat
 - b. Terdahulu **dr. Ida Bagus Eka Erlangga** sebagai Turut Tergugat 1 sekarang Tergugat I;
 - c. Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Turut Tergugat 14 sekarang sebagai Tergugat II.

3. Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* dengan perkara terdahulu adalah sama, yaitu :

- a. Tanah Sertifikat Hak Milik No.6/Desa Cakra Selatan, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat, dengan Gambar Situasi No. 29 tanggal 29 Juni 1972 sebagaimana terakhir diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm);
- b. Tanah Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas

Halaman 17 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 m2 semula tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati menjadi atas nama Tergugat II (Rani Ratna Sari);

c. Bahwa tanah tersebut dijadikan obyek sita jaminan dalam perkara sebelumnya;

4. Bahwa Putusan terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu dengan amar masing - masing putusan sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor. 48/Pdt.G/2018 tanggal 3 Oktober 2018 dengan amar Putusan:

Mengadili

Dalam eksepsi

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat 1, 2, 3, 4, 5 dan 14;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum surat perjanjian pinjam uang yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada 21 Juni 2012 dan tanggal 21 Juni 2014 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan hukum Tergugat telah berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 337.500.000,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah);
4. Menetapkan hutang Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp. 337.500.000,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah);
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat dengan belum dibayarkannya uang jaminan pokok sebesar Rp. 250.000.000, beserta bunga 10 % sebesar Rp. 87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayarkan uang pengembalian atas hutang Penggugat beserta bunga sebesar Rp. 337.500.000,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 18 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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)



8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.742.000,- (tiga juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor. 49/PDT/2019/PT.MTR tanggal 26 April 2019, dengan amar Putusan :

Mengadili

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor. 48/Pdt.G/2018 tanggal 3 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 155.000.000 (seratus lima puluh lima ribu rupiah).

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 1178 K/PDT/2020 tanggal 13 Mei 2020, dengan amar putusan:

Mengadili

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi **I WAYAN DARMA TANAYA** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus ribu rupiah).

- Bahwa berdasarkan **Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor. 95/Pdt.G/2020/PN Mtr tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 28/PDT/2021/PT.MTR tanggal 4**

Halaman 19 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Maret 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2203 K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 261 PK/Pdt/2024 tanggal 28 Maret 2024 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diperoleh fakta – fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat *a quo* pernah di putus oleh Pengadilan Negeri Mataran dalam perkara Nomor. 95/Pdt.G/2020/PN Mtr tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 28/PDT/2021/PT.MTR tanggal 4 Maret 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2203 K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 261 PK/Pdt/2024 tanggal 28 Maret 2024, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Bahwa pihak – pihak dalam perkara terdahulu :
 - a. Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Turut Tergugat I sekarang sebagai Penggugat;
 - b. Terdahulu **dr. Ida Bagus Eka Erlangga** sebagai Tergugat II sekarang Tergugat I;
 - c. Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Tergugat V sekarang sebagai Tergugat II;
 - d. Terdahulu **Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram** sebagai Turut Tergugat 11 sekarang sebagai Turut Tergugat II;
 - e. Terdahulu **Ni Putu Rediyanti Shinta, SH., M.Kn.** sebagai Turut Tergugat 12 sekarang sebagai Turut Tergugat III.
3. Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* dengan perkara terdahulu adalah sama, yaitu :
 - d. Tanah Sertifikat Hak Milik No.6/Desa Cakra Selatan, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat, dengan Gambar Situasi No. 29 tanggal 29 Juni 1972 sebagaimana terakhir diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara

Halaman 20 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm);

e. **Akta Jual-Beli No. 06/2012, tanggal 31 Januari 2012**, antara Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) selaku Penjual dengan Tergugat II (Rani Ratna Sari) sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Rediyanti Shinta, SH, M.Kn. (Turut Tergugat III);

f. Tanah Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 semula tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati menjadi atas nama Tergugat II (Rani Ratna Sari);

4. Bahwa Putusan terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu dengan amar masing - masing putusan sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor. 95/Pdt.G/2020/PN Mtr tanggal 15 Desember 2020, dengan amar Putusan:

Mengadili

Dalam eksepsi

- *Menerima eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V;*

Dalam Pokok Perkara

1. *Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)*
2. *Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.8.188.000,- (delapan juta seratus delapan puluh delapan ribu rupiah).*

Putusan Pengadilan Tinggi mataram Nomor. 28/PDT/2021/PT.MTR tanggal 4 Maret 2021, dengan amar Putusan :

Mengadili

Halaman 21 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 95/Pdt.G/2020/PN. Mtr tanggal 15 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Para Penggugat, Tergugat 1, Tergugat 2 s/d Tergugat 4 (anak dari Ida Ayu Maret Raniawati almarhum), dan Para Turut Tergugat 1 S/D Turut Tergugat 10 adalah ahli waris sah dari Ida Ketut Nuh Almarhum dan karenanya berhak mewarisi harta warisan dari Ida Ketut Nuh almarhum;
3. Menyatakan hukum tanah Obyek Sengketa berupa sebidang tanah seluas kurang lebih 2000 m², yang terletak di jalan AA Gde Ngurah Nomor 126 RT. 01, Lingkungan Abian Tubuh, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik Sujana

Sebelah Timur : Tanah Milik Jamal Buyung

Sebelah Selatan : Tanah Milik Jamal Buyung

Sebelah Barat : Jalan AA Gede Ngurah

Adalah merupakan tanah warisan dari almarhum Ida Ketut Nuh;

4. Menyatakan hukum sah bukti kepemilikan, yaitu Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia, Petikan dari buku Pendaftaran Huruf C 112, Desa Dasan Cermen, Nomor 18, Distrik Tjakranegara, Kewedanan Lombok Barat, Kabupaten Lombok, Provinsi Nusa Tenggara, yang dikeluarkan oleh Kepala Djawatan Pendaftaran dan Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia

Halaman 22 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 15-04-1958 (lima belas april seribu sembilan ratus lima puluh delapan) dan Surat Keterangan Tanah Nomor: Ket: 914/WPJ.08/KI.3213/1989 yang menerangkan atas nama IDA KT. NUH, pipil 112, alamat Abian Tubuh tercatat dalam buku "C" sector: Pedesaan, Pembekel Pekasih: Ds. Dasan Cermen No. 18, Sedahan Kecamatan: P.P sesaot II, Kabupaten/Kotamadya: Lombok Barat, Pesil No. 54 kelas I, luas: 0.201 Ha;

5. Menyatakan hukum batal dan tidak sah jual beli antara Ida Ayu Maret Rianiwati dengan Ni Kadek Wisti dan batal / tidak sah juga Akta Jual Beli Nomor: 06/2012 tanggal 31 Januari 2012 dibuat di hadapan Tergugat 12 (Notaris Ni Putu Redianty, SH., M.Kn.);

6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 294/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, bertanggal 17 November 2011 adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Para Penggugat maupun pihak ketiga lainnya;

7. Menghukum Tergugat 5 dan atau siapa saja yang memperoleh manfaat darinya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat yaitu tanah pekarangan yang terletak di jalan AA Gede Ngurah Nomor 126 RT 01 Lingkungan Abian Tubuh Utara, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, seluas 20 are (dua puluh are) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Sujana
- Sebelah Timur : Tanah Milik Jamal Buyung
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Jamal Buyung
- Sebelah Barat : Jalan AA Gede Ngurah

Segera setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa syarat dan beban biaya apapun juga;

8. Menetapkan bagian masing-masing para ahliwaris dari Ida Ketut Nuh sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini pada kedua tingkat Pengadilan yang pada pada tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 23 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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

10. Menolak gugatan Pembanding semula Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 2203 K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022, dengan amar putusan:

Mengadili

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Dr. IDA BAGUS EKA ERLANGGA, 2. IDA AYU ASTARINI, 3. IDA AYU LANI TRIKAYANI, 4. RANI RATNA SARI, 5. IDA AYU PUTU NOVIANTI, 6. IDA BAGUS JONIANTHA, 7. IDA AYU KETUT DEWI YANTI** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 28/PDT/2021/PT. MTR tanggal 4 Maret 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 95/Pdt.G/2020/PN. Mtr., tanggal 15 Desember 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)
2. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 261 PK/Pdt/2024 tanggal 28 Maret 2024, dengan amar putusan:

Mengadili

Halaman 24 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **IDA BAGUS NGURAH ALIT** tersebut;
- Menghukum pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut diatas gugatan Penggugat dalam perkara a quo merupakan perkara Ne bis in idem.

Bahwa suatu keputusan melekat *ne bis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat :

- a. **Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya;**
- b. **Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*);**
- c. **Putusan yang berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa;**
 - Menolak gugatan seluruhnya atau;
 - Mengabulkan sebagian atau seluruhnya gugatan;
- d. **Subjek yang menjadi pihak sama;**
- e. **Objek perkara sama;**

(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Grafika, hal 448).

Bahwa dihubungkan antara perkara a quo dengan uraian tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut ;

1. Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya.

Bahwa kasus perkara yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini adalah kasus perkara yang sama dengan kasus perkara terdahulu sebagaimana dalam Putusan sebagai berikut:

- a. **Perkara tahun 2014** (Putusan Pengadilan Negeri Mataran dalam perkara Nomor. 29 / Pdt.G / 2014 / PN.Mtr tanggal 14 Agustus 2014, Jo Putusan Pengadilan Tinggi mataram Nomor.

Halaman 25 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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

157/PDT/2014/PT.MTR tanggal 17 Pebruari 2015, Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3071/K/PDT/2015 tanggal 11 Pebruari 2016 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap);-----

b. Perkara tahun 2016 (Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 232/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 1 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 131/PDT/2017/PT.MTR 29 Agustus 2017 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap);

c. Perkara tahun 2018 (Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 48/Pdt.G/2018 tanggal 3 Oktober 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 49/PDT/2019/PT.MTR tanggal 26 April 2019 Jo. Putusan tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1178 K/PDT/2020 tanggal 13 Mei 2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap).-----

d. Perkara tahun 2020 (Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 95/Pdt.G/2020/PN Mtr tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 28/PDT/2021/PT.MTR tanggal 4 Maret 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2203 K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 261 PK/Pdt/2024 tanggal 28 Maret 2024 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap).

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara terdahulu materi/substansinya pada dasarnya sama dengan dalil yang dikemukakan dalam perkara sekarang ini. Bahwa kemudian tidak menjadi soal, pihak mana yang kembali mengajukan gugatan bisa pihak penggugat atau tergugat;

2. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum (*res judicata,gezaag van gewijsde*)

Bahwa kasus perkara yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini adalah kasus perkara yang sama dengan kasus perkara terdahulu sebagaimana

Halaman 26 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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)



nomor perkara yang telah diuraikan tersebut diatas yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;

3. Putusan yang berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif.

Putusan atas perkara terdahulu adalah putusan bersifat positif yaitu: dalam *dictum* perkara terdahulu telah dinyatakan menolak gugatan para Penggugat seluruhnya dimana dalam pertimbangan hukum putusan perkara terdahulu telah mencantumkan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek yang disengketakan;

4. Subjek yang menjadi pihak sama.

Bahwa kasus perkara yang diajukan penggugat dalam perkara sekarang ini, *pihak-pihaknya adalah sama dengan pihak-pihak dalam perkara terdahulu yaitu:*

a. Perkara tahun 2014

- Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Para Penggugat sekarang sebagai Penggugat;
- Terdahulu **Ida Ayu Maret Rianiwati (alm)** sebagai Tergugat I, karena Ida Ayu Maret Rianiwati telah meninggal dunia, sekarang yang digugat adalah anak dari Ida Ayu Maret Rianiwati yaitu dr. Ida Bagus Eka Erlangga sebagai Tergugat I;
- Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Tergugat 7 sekarang sebagai Tergugat II.

b. Perkara tahun 2016

- Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Turut Tergugat 6 sekarang sebagai Penggugat;
- Terdahulu **Ida Ayu Maret Rianiwati (alm)** telah meninggal dunia, sekarang yang digugat adalah anak dari Ida Ayu Maret Rianiwati yaitu dr. Ida Bagus Eka Erlangga sebagai Tergugat I;
- Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Tergugat 1 sekarang sebagai Tergugat II.

c. Perkara tahun 2018

- Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Turut Tergugat 10 sekarang Penggugat

Halaman 27 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Terdahulu **dr. Ida Bagus Eka Erlangga** sebagai Turut Tergugat 1 sekarang Tergugat I;
- Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Turut Tergugat 14 sekarang sebagai Tergugat II.

d. Perkara tahun 2020

- Terdahulu **Ida Bagus Mayun** sebagai Turut Tergugat I sekarang sebagai Penggugat;
- Terdahulu **dr. Ida Bagus Eka Erlangga** sebagai Tergugat II sekarang Tergugat I;
- Terdahulu **Rani Ratna Sari** sebagai Tergugat V sekarang sebagai Tergugat II;
- Terdahulu **Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram** sebagai Turut Tergugat 11 sekarang sebagai Turut Tergugat II;
- Terdahulu **Ni Putu Rediyanti Shinta, SH., M.Kn.** sebagai Turut Tergugat 12 sekarang sebagai Turut Tergugat III.

5. Objek perkara sama.

Bahwa obyek dalam perkara terdahulu adalah sama dengan obyek sengketa dalam perkara sekarang ini, yaitu ;

- a.** Tanah Sertifikat Hak Milik No.6/Desa Cakra Selatan, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat, dengan Gambar Situasi No. 29 tanggal 29 Juni 1972 sebagaimana terakhir diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm);
- b.** Akta Jual-Beli No. 06/2012,tanggal 31 Januari 2012, antara Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) selaku Penjual dengan Tergugat 5 (Rani Ratna Sari) sebagai Pembeli, dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Rediyanti Shinta,SH, Magister (Turut Tergugat 12);
- c.** Tanah Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk

Halaman 28 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 semula tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) menjadi atas nama Tergugat 5 (Rani Ratna Sari);

Bahwa selain uraian-uraian diatas sehubungan dengan fakta-fakta tersebut perlu kiranya diperhatikan **pendapat Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976**, dengan kaidah hukumnya” **Ada atau tidak ada azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan dasarnya adalah sama”**;

Bahwa selanjutnya dalam **putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K /Sip/1982 tanggal 10 Maret 1083**, dengan kaidah hukumnya “ **Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu yang telah ada putusan Mahkamah Agung berlaku azas ne bis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah tersebut dan pihaknya pada pokoknya juga sama”** ;

Bahwa selanjutnya **Putusan Mahkamah Agung RI menunjuk No. 123.K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 yang pada pokoknya berbunyi : “Gugatan baru menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht”, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Nebis in idem.”-**

Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas yang telah memenuhi secara kumulatif syarat-syarat *Ne bis in idem*, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ***Ne bis in idem***, berdasar hukum bila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini, sudah sepatutnya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Halaman 29 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



2. **Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**

Bahwa *ekseptie plurium litis consortium* ini adalah jenis eksepsi yang diajukan karena orang / pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, atau orang / pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. karena masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat / Penggugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Bahwa dalam praktek di persidangan terdapat prinsip umum yang bersifat imperatif diterapkan khususnya dalam sengketa tanah, yang mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, apabila tanah yang disengketakan diperoleh oleh Tergugat dari pihak ketiga. **hal mana dapat dilihat dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI, salah satunya Putusan MA No. 2752K/Pdt/1983 (12-12-1984) yang menyatakan:**

“ 1. secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat. 2. Tergugat memperoleh tanah sah berdasar surat penyerahan tanah (SPT) No. SHPT 554/12/58, 16-12-1959 yang dikeluarkan Penguasa Perang Daswati I Sumut atas persil No. 585, 3. semula yang memperoleh dari penguasa perang adalah J.B. dan mengalihkan kepada B.S., kemudian Tergugat memperolehnya dari B.S. dengan membayar ganti rugi berdasarkan surat ganti rugi 10-3-1972. 4. Memperhatikan fakta-fakta tersebut MA berpendapat, supaya gugatan tidak mengandung cacat *plurium litis consortium*, Penggugat harus menarik J.B dan B.S sebagai Tergugat.”

Bahwa gugatan Para Penggugat cacat *plurium litis consortium* dapat dilihat dari hal: Penggugat seharusnya juga menarik Ni Kadek Wisti sebagai pihak dalam perkara ini, mengingat dasar perolehan hak atas objek sengketa adalah berasal dari saudari Ni Kadek Wisti melalui **jual beli** (Vide akte Jual Beli No. 100/1972 tanggal 7 Juni 1972, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Lalu Rachman.)

Bahwa kemudian dalam gugatan *a quo* dalam peristiwa hukumnya menjelaskan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh oknum perangkat desa sampai kementrian, sehingga agar menjadi jelas dan terang benderang perkara yang digugat oleh Penggugat, maka sudah seharusnya

Halaman 30 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



dan sepatutnya perangkat desa yang dimaksud dalam gugatan Penggugat ditarik sebagai pihak perkara *a quo*.

Bahwa dengan tidak di ikut sertakanya Ni Kadek Wisti dan oknum perangkat desa yang dimaksud dalam gugatan sebagai Pihak dalam perkara ini sekiranya telah mengakibatkan surat gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*, dan adalah berdasar hukum bila Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini, sudah sepatutnya dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya – tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

3. Eksepsi Daluarsa (*Exeptione Temporalis*)

a. Bahwa, ketentuan pasal 1967 KUH Perdata menyatakan:

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwasa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwasa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

- (1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang*
Halaman 31 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

b. Bahwa dengan memperhatikan kedua ketentuan tersebut, Gugatan ataupun keberatan Penggugat atas kepemilikan bidang tanah sengketa oleh Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) adalah telah melampaui waktu untuk mengajukan tuntutan atau daluarsa. Mengingat kepemilikan Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) atas objek sengketa adalah sejak tahun 1972 dan sertifikat atas tanah *a quo* telah pula diterbitkan ke atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) pada tahun yang sama 1972.

c. Bahwa perihal peralihan hak atas objek sengketa ini ke atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) telah diketahui oleh Penggugat sejak awal meskipun dalam Gugatannya Penggugat telah mengingkari perbuatan hukum berupa jual beli yang dilakukan pada tahun 1972 tersebut, lantas bilamana menurut Penggugat hal tersebut adalah benar dan bidang tanah sengketa tersebut adalah harta warisan yang belum terbagi, lantas mengapa Penggugat baru menyatakan keberatannya dan mengajukan tuntutan setelah lebih dari 40 tahun berlalu.

d. Bahwa faktanya selama **40 tahun lebih** Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) memiliki tanah obyek sengketa, dan penguasaan objek sengketa diberikan kepada Ida Ayu Ketut Gendra (alm) dengan status pinjam pakai tanpa pernah adanya gangguan maupun keberatan dari pihak Penggugat dan pihak lainnya yang merasa memiliki hak atas tanah objek sengketa tersebut;

e. Bahwa terlepas dari dapat dibuktikan atau tidak didepan persidangan nantinya perihal dalil Penggugat yang menyatakan Jual Beli yang dilakukan Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) adalah tidak sah, tetapi sikap Penggugat yang telah membiarkan objek sengketa dimiliki dan dikuasai oleh Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) dalam kurun waktu lebih dari 40 tahun, maka Penggugat dapat dipandang telah melepaskan haknya atas objek sengketa (*rechtsverwerking*). dan berkenaan dengan lembaga *rechtsverwerking* dapat dicermati dalam putusan maupun yurisprudensi berikut:

- **“Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan**

Halaman 32 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik". Putusan MA No. 499K/Sip/1970 (4 Pebruari 1970);

- "Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum". Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241;

- "Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum". (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269);

- "Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwasa dalam waktu 30 tahun (Ps 835 BW). (MA 19 April 1972 No. 26K/Sip/1972);

- "Dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, Penggugat yang kemudian mengajukan gugatan, dianggap telah melepaskan haknya (PT Surabaya, 24 Nopember 1952);

- "Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat contant, sedangkan pendaftaran menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif (MA 29 Agustus 1970 No. 123K/Sip/1970.);

- "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Karena para penggugat terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking);

- "Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh tergugat I adalah tanpa ijin penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut. (MA 21-1-1974 No. 695K/Sip/1973);

Halaman 33 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- "...mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang tergugat pbanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa. (MA 9-12-1975: No. 295K/Sip/1973);
- **Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (rechtsverwerking).** (MA 11-12-1975 No. 200K/Sip/ 1974). Catatan: Dari yurisprudensi MA ini membuktikan dari sisi akibat, bahwa daluwarsa mempunyai persamaan dengan rechtsverwerking. Daluwarsa mengacu pada lamanya waktu tertentu menyebabkan hapusnya hak disatu pihak atau diperolehnya hak dipihak lain. Demikian juga rechtsverwerking sebagaimana dalam hukum adat mengacu pada pelepasan hak yang didasarkan berlangsungnya jangka waktu yang lama tertentu. Sementara dipihak lain memperoleh/menimbulkan sesuatu hak. Substansi kedua-duanya sama yakni (1) tergantung pada lamanya waktu tertentu, dan (2) akibat hukumnya juga sama yakni disatu pihak, hapusnya hak (hukum perdata) atau pelepasan hak (hukum adat), dan dipihak lain memperoleh hak;
- **Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (rechtsverwerking).** (MA 24-9-1958. No. 329K/Sip/1957);
- **Bahwa seandainya memang penggugat terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum**

Halaman 34 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

Disclaimer

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



bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking) (MA: 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973);

- Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Penggugat terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum. (MA 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973);

Bahwa dengan memperhatikan pada hal-hal tersebut diatas sekiranya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan eksepsi Para Tergugat ini dan menyatakan gugatan Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

4. Eksepsi Gugatan kabur (obscuur libel)

Petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila saling terjadi bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel). (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, hal 66).

Bahwa kecerobohan Penggugat dalam gugatannya tidak mencantumkan secara rinci obyek sita yang ditujukan kepada Tergugat I maupun Tergugat III, dimana tidak jelas batas-batas serta bukti kepemilikan (Sertiikat Hak Milik) yang diajukan sebagai obyek sita jaminan.

Bahwa kecerobohan lainnya adalah gugatan Para Penggugat tidak didasarkan alas hukum yang sah, dimana dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang diklaim sebagai tanah waris tersebut diperoleh alm. Ida Ketut Nuh. Peralihan hak atas tanah tidak cukup dilakukan secara nyata, melainkan wajib dilakukan secara terang dan tunai, artinya dilakukan dihadapan atau oleh Pejabat yang berwenang yang dituangkan dalam suatu akta otentik dan didaftarkan pada Pejabat yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Atas dasar dan prinsip hukum tersebut kemudian memperhatikan dalil gugatan Penggugat angka 4 maka sangat jelas bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan hanyalah bersifat coba-coba tanpa didasarkan pada alas hak yang sah.

Halaman 35 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan memperhatikan pada hal-hal tersebut diatas sekiranya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan eksepsi Para Tergugat ini dan menyatakan gugatan Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang Para Tergugat uraikan dalam bagian eksepsi dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;

2. Bahwa Para Tergugat menolak keseluruhan dalil-dalil dan tak terkecuali posita gugatan Penggugat selain dari pada apa yang secara tegas diakui dan terbukti secara hukum;

3. Bahwa perlu kami jelaskan terhadap tanah objek sengketa sudah pernah ajukan gugatan oleh **IDA BAGUS MAYUN** dan saudaranya, yaitu :

a. **Perkara tahun 2014 (Putusan Pengadilan Negeri Mataran dalam perkara Nomor. 29 / Pdt.G / 2014 / PN.Mtr tanggal 14 Agustus 2014, Jo Putusan Pengadilan Tinggi mataram Nomor. 157/PDT/2014/PT.MTR tanggal 17 Pebruari 2015, Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 3071/K/PDT/2015 tanggal 11 Pebruari 2016 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap);**

b. **Perkara tahun 2016 (Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 232/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 1 Maret 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 131/PDT/2017/PT.MTR 29 Agustus 2017, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap);**

c. **Perkara tahun 2018 (Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 48/Pdt.G/2018 tanggal 3 Oktober 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 49/PDT/2019/PT.MTR tanggal 26 April 2019 Jo. Putusan tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1178 K/PDT/2020 tanggal 13 Mei 2020, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap).**

d. **Perkara tahun 2020 (Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 95/Pdt.G/2020/PN Mtr tanggal 15 Desember 2020 Jo.**

Halaman 36 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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

Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 28/PDT/2021/PT.MTR tanggal 4 Maret 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2203 K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 261 PK/Pdt/2024 tanggal 28 Maret 2024, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap).

4. Bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, dan 5 dapat Para Tergugat tanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah yang terletak pada jalan AA Gde Ngurah No. 126, Lingkungan Abian Tubuh Utara, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram atau Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Rani Ratna Sari (Tergugat II) adalah sah milik Tergugat II;
- b. Bahwa dapat dijelaskan objek sengketa mulai dikuasai oleh Ida Ketut Nuh sejak tahun 1963 **hanya sebatas pinjam pakai**;
- c. Bahwa awalnya tanah objek sengketa adalah milik Ni Kadek Wisti, yang kepemilikannya dibuktikan dengan surat keterangan Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah tanggal 6 Juni 1972 nomor : 88/1972, persil No. 2530, kahir no. 1655, klas III (Vide akte Jual Beli No. 100/1972 tanggal 7 Juni 1972);
- d. Bahwa setelah kematian Ida Ketut Nuh sekitar tahun 1971, I Gde Tantra dan Ni Kadek Wisti meminta Ida Ayu Gendra (istri ketiga Ida Ketut Nuh alm.) untuk pergi dari tanah objek sengketa, dengan dalih bahwa tanah tersebut hanya sebatas dipinjamkan kepada Ida Ketut Nuh, bahwa Ida Ayu Gendra/Ibu Penggugat pada saat disuruh pergi dari tanah sengketa oleh I Gde Tantra dan Ni Kadek Wisti, Ida Ayu Gendra/Ibu Penggugat sangat bingung, tidak bisa berbuat apa dan harus tinggal dimana bersama anak – anaknya yang waktu itu masih kecil – kecil, mengingat keadaan ekonomi Ida Ayu Gendra/Ibu Penggugat pada saat itu sangat terpuruk;

Halaman 37 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



e. Bahwa prihatin melihat keadaan Ida Ayu Gendra (istri ketiga Ida Ketut Nuh alm.) yang juga merupakan ibu tiri Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm), akhirnya Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm) yang pada saat itu telah kawin keluar pada tanggal 08 Oktober 1964 sesuai surat keterangan kawin No.107/B-X/E.II/64, memutuskan untuk membeli objek sengketa a quo dengan harga yang disepakati saat itu sebesar Rp.100.000. (seratus ribu rupiah) yang pembayarannya dibayar oleh Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm) bersama suami disaksikan langsung oleh Ida Ayu Gendra (istri ketiga Ida Ketut Nuh alm.), dan Ida Ayu Widiastari (anak dari Ida Ketut Nuh alm.) dan selanjutnya dibuatkan akta Jual Beli No. 100/1972 tanggal 7 Juni 1972, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lalu Rachman;

f. Bahwa atas dasar akta jual beli tersebut kemudian diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik No. No. 6, Gambar Situasi tanggal 29/6-1972, No. 29 tertera atas nama Tergugat I. sertifikat mana pada tahun 2011 telah diperbaharui menjadi SHM No. 294/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, surat ukur tertanggal 17-11-2011, No. 296/Cakranegara Selatan Baru/2011;

g. Bahwa Pemanfaatan dan penguasaan tanah oleh Ida Ayu Gendra bersama anak – anaknya sejak tanah objek sengketa beralih kepemilikan menjadi milik Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm)/ibu Tergugat I hingga tahun 2010 telah memperoleh ijin dari pemilik tanah yaitu Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm)/ibu Tergugat I, dengan status pinjam pakai selama tanah obyek sengketa belum digunakan oleh Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm)/ibu Tergugat I, sedangkan pembayaran pajak PBB atas tanah sengketa sejak tahun 1972 sampai dengan tahun 1992 setiap tahunnya tetap dibayar oleh Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm)/ibu Tergugat I, sedangkan sejak tahun 1993 sampai tahun 2010 pajak PBB dibayar oleh Ida Ayu Gendra sebagai kompensasi atas penggunaan tanah milik orang lain dalam hal ini milik Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm)/ibu Tergugat I.

5. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 1 dan 4 yaitu :

Halaman 38 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tanda Daftar Sementara Tanah Milik Indonesia. Petikan dari buku Pendaftaran Huruf C 112, Desa Dasan Cermen, nomor 18, Distrik Tjakra Negara, Kewedanan Lombok Barat, Kabupaten Lombok, Privinsi Nusa Tenggara, yang dikeluarkan oleh Kepala Djawatan Pendaftaran dan Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia tertanggal 15-04-1958 (lima belas april seribu Sembilan ratus lima puluh delapan, yang dijadikan dasar Para Penggugat dalam dalil gugatannya tersebut sudah pernah diajukan sebanyak 2 (dua) kali sebagai Novum dalam Perkara Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 dengan amar putusan "**Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali IDA BAGUS NGURAH ALIT tersebut**" (yang dalam perkara aquo sebagai Tergugat I) yang mana dalam pertimbangannya pada hal.8 Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 menimbang "**Bahwa bukti baru yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali bukan Bukti Surat yang menentukan ditingkat peninjauan kembali ini, sehingga tidak dapat dipertimbangkan, disamping itu Persil dan kelas tanahnya juga berbeda**" dan "**Bahwa ternyata juga tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan Judex Juris**".

Bahwa selain putusan tersebut diatas klaim dari Penggugat yang menyatakan tanah sengketa merupakan peninggalan dari Ida Ketut Nuh (alm) juga pernah diajukan novum pada Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 261PK/PDT/2024 dengan amar putusan "**Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali IDA BAGUS NGURAH ALIT tersebut**" (Pemohon PK merupakan saudara dari Penggugat) dimana novum yang diajukan merupakan berupa Surat Pernyataan yang pada inti surat tersebut adalah tanah peninggalan Ida Ketut Nuh (alm) saat tercatat atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 294 yang terletak di Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, seluas kurang lebih 1998 m2. Yang mana dalam pertimbangannya pada hal. 11 yakni "**...., ternyata bukti-bukti tersebut bukan merupakan bukti yang bersifat menentukan dalam perkara a quo, oleh karena obyek sengketa dalam perkara a quo telah ditentukan statusnya dalam perkara terdahulu yang**

Halaman 39 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



putusannya bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sehingga menjadikan gugatan dalam perkara a quo mengandung asas nebis in idem, sehingga permohonan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat I dalam perkara a quo tidak berdasar dan beralaskan hukum”.

Bahwa perlu Penggugat ketahui juga **Putusan MARI No. 767K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971** dalam ketetapan hukumnya menyatakan “*Surat keterangan pajak bukan bukti kepemilikan, karena sering terjadi bahwa pada surat keterangan pajak masih tetap nama pemilik tanah yang lama padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain*”, Maka terhadap dasar kepemilikan yang didalilkan oleh Penggugat saat ini harus dikesampingkan, **sehingga dan oleh karenanya gugatan demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan DITOLAK**;

6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 8 yaitu :

Tidak benar tanah yang bukan merupakan warisan dari Ida Ketut Nuh (alm) seolah-olah dikatakan sebagai tanah warisan yang mana terhadap perbuatan hukum mengenai tanah tersebut harus sepengetahuan dan seijin ahli warisnya. Telah dijelaskan dengan cermat dan rinci **pada angka 4 jawaban Pokok Perkara diatas** terhadap asal-usul perolehan tanah sampai dengan saat ini kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Tergugat II merupakan perbuatan hukum yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Tanah sengketa adalah milik orang tua kandung Tergugat I dimana perolehan hak atas tanah objek sengketa dilakukan dengan etikad baik dan sah menurut hukum, yang dibuktikan dengan Akta Otentik dan Pendaftaran, maka segala tindakan hukum selaku pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, termasuk tanpa terkecuali mengalihkan tanah objek sengketa sebagian maupun seluruhnya kepada Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) sebagaimana Akta Jual-Beli No. 06/2012,tanggal 31 Januari 2012, dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Rediyanti Shinta, SH., M.Kn. (Turut Tergugat III) adalah tindakan yang sah, karena telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 40 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) merupakan ahli waris Ida Ketut Nuh (alm) dan penjualan terhadap obyek sengketa harus mendapatkan ijin dari ahli waris Ida Ketut Nuh (alm), **adalah pernyataan yang keliru**, mengingat Ibu kandung Tergugat I yaitu Ida Ayu Maret Rianiwati (Alm) dan adalah masih terikat dan tunduk pada Hukum Adat Bali, yang menganut sistem kekerabatan Patrilineal (kekeluargaan *kepurusa*):

- Bahwa hukum adat Bali yang bersistem kekeluargaan *kapurusa* (patrilineal) menempatkan anak laki-laki sebagai ahli waris dalam keluarga, sementara perempuan hanya mempunyai hak untuk menikmati harta peninggalan orang tua atau harta peninggalan suami, dan hak untuk menikmati tersebut berlangsung sampai dengan si perempuan atau janda kawin keluar. Hukum adat ini sampai dengan saat ini masih hidup dan dilaksanakan secara turun temurun oleh masyarakat Bali;
- Sedangkan terhadap Ibu kandung Tergugat I (Ida Ayu Maret Rianiawati), bukan ahli waris mengingat Ibu kandung Tergugat I adalah anak perempuan dari almarhum Ida Ketut Nuh, yang telah kawin keluar.

Sehingga dan oleh karenanya gugatan demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan DITOLAK;

7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 9 dan 16 yaitu :

- a. Bahwa bangunan permanen dan segala sesuatu yang berdiri diatas obyek sengketa sudah pernah dipermasalahkan oleh saudara Penggugat yang bernama Ida Bagus Ngurah Alit (saat itu Penggugat didudukan sebagai Turut Tergugat 6) dan Para Tergugat yakin Penggugat juga telah mengetahui hal tersebut;
- b. bahwa dalam pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 232/Pdt.G/2016/ PN.Mtr tertanggal 01 Maret 2017, dalam pertimbangannya halaman 49 alinea 2 yakni **“menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat, utamanya menunjuk bukti P-6,7,8,9 dan 10 adalah selain bertentangan dengan**

Halaman 41 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



pengakuannya terhadap putusan perkara terdahulu juga tidak terdapat satu buktipun tentang akta yang menerangkan secara tegas adanya fakta tentang kepemilikan atas rumah dan pohon-pohon obyek sengketa dalam perkara a quo termasuk pemisahannya dengan tanah tempat berdirinya yang merupakan obyek sengketa dalam perkara terdahulu, serta telah tidak adanya obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya tentang hak kepemilikannya atas obyek sengketa sebagai peninggalan alm. I Ketut Nuh berdasarkan asas pemisahan tanah”, kemudian Putusan tersebut dikuatkan kembali dalam Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 131/PDT/2017/PT. MTR tertanggal 29 Agustus 2017;-

c. bahwa segala upaya termasuk Pencegahan balik nama yang dilakukan Ida Bagus Ngurah Alit (saudara Penggugat) oleh karena Ida Bagus Ngurah Alit saat itu tidak memiliki alasan hukum yang kuat dan tepat untuk mencegah balik nama tersebut dan juga perolehan hak atas tanah objek sengketa dilakukan dengan etikad baik dan sah menurut hukum, yang dibuktikan dengan Akta Otentik dan Pendaftaran, maka segala tindakan hukum selaku pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, termasuk tanpa terkecuali mengalihkan tanah objek sengketa sebagian maupun seluruhnya kepada Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) sebagaimana Akta Jual-Beli No. 06/2012,tanggal 31 Januari 2012, dibuat dihadapan Notaris Ni Putu Rediyanti Shinta,SH, M.Kn (Turut Tergugat III) adalah tindakan yang sah;

d. Bahwa Ida Bagus Ngurah Alit (saudara Penggugat) tidak hanya melakukan pencegahan dengan cara bersurat ke Turut Tergugat II, tetapi Ida Bagus Ngurah Alit (saudara Penggugat) juga dengan melakukan Tindak Pidana terhadap objek sengketa yaitu **Memakai Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya Yang Sah** berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 21/Pid.C/2013/PN. MTR tanggal 21 Nopember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataran Nomor:

Halaman 42 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/PID/2014/PT.MTR tanggal 21 Januari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;

e. Bahwa proses balik nama objek sengketa menjadi atas nama Tergugat II adalah sah dan telah dilakukan menurut hukum, yaitu dilakukan dengan Akta otentik sebagaimana Akta Jual-Beli No.06/2012 tanggal 31 Januari 2012 dan peralihan tersebut telah didaftarkan pada Badan/Pejabat yang berwenang sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru /2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Tergugat II;

Oleh sebab itu pencegahan yang dilakukan oleh Ida Bagus Ngurah Alit (saudara Penggugat) terdahulu merupakan perbuatan yang tidak berlandaskan hukum dan proses balik nama objek sengketa menjadi atas nama Tergugat II adalah sah dan telah dilakukan menurut hukum. **Sehingga dan oleh karenanya gugatan demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan DITOLAK;**

8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 10 yaitu :

Bahwa tidak benar rumah yang ditempati oleh Tergugat I saat ini merupakan hasil penjualan dari obyek sengketa, pembelian rumah tersebut merupakan hasil tabungan dari Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) dengan suaminya yang didapatkan pada tahun 1994 kemudian setelah meninggalnya Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) dilakukan proses turun waris pada tahun 2015 oleh Tergugat I, sehingga tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada dalil gugatan penggugat dan **oleh karenanya Penggugat harus membuktikan bahwa rumah yang ditempati oleh Tergugat I saat ini merupakan hasil dari penjualan tanah obyek sengketa.**

Bahwa dijadikannya rumah dan tanah milik Tergugat I sebagai obyek sita jaminan juga tidak berdasar hukum karena Penggugat tidak merinci dengan jelas tanah obyek sita jaminan terletak dimana serta tidak dirinci batas-batasnya atau setidaknya mencantumkan nomor Sertipikat Hak Milik. **Sehingga dan oleh karenanya gugatan demikian sudah sepatutnya**

Halaman 43 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan **DITOLAK**;

9. Bahwa Para Tergugat menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 11, bahwa memang benar ibu dari Tergugat I yang bernama Ida Ayu Maret Raniawati telah meninggal pada tahun kurang lebih 2014 di Denpasar;

10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 12, 13, dan 14, yaitu :

Tidak benar dan sangat mengada-ada dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III yang menjalankan penunjukkan batas, Tergugat III datang ke lokasi hanya menyaksikan proses penunjukkan batas, lagipula tanah tersebut memang benar milik dari Ida Ayu Maret Raniawati alm. yang telah dijual kepada Tergugat II berdasarkan akta otentik yang sah diakui secara hukum, sehingga tidak ada perbuatan illegal yang dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam dalil gugatan Penggugat.

Bahwa obyek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat juga telah pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, Bahwa **Tanda Daftar Sementara Tanah Milik Indonesia. Petikan dari buku Pendaftaran Huruf C 112, Desa Dasan Cermen, nomor 18, Distrik Tjakranegara, Kewedanan Lombok Barat, Kabupaten Lombok, Provinsi Nusa Tenggara, yang dikeluarkan oleh Kepala Djawatan Pendaftaran dan Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia tertanggal 15-04-1958 (lima belas april seribu Sembilan ratus lima puluh delapan, yang dijadikan dasar Penggugat dalam dalil gugatannya tersebut sudah pernah diajukan sebagai Novum dalam Perkara Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 dengan amar putusan "Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali IDA BAGUS NGURAH ALIT tersebut"** yang mana dalam pertimbangannya pada hal.8 Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 587 PK/Pdt/2019 tanggal 23 September 2019 menimbang "**Bahwa bukti baru yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali bukan Bukti Surat yang menentukan ditingkat**

Halaman 44 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



peninjauan kembali ini, sehingga tidak dapat dipertimbangkan, disamping itu Persil dan kelas tanahnya juga berbeda”;

Bahwa untuk selanjutnya terkait dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III membeli rumah dari hasil penjualan obyek sengketa yang saat ini diajukan sebagai obyek sita jaminan harus Penggugat buktikan secara rinci data tanah dan bukti jual-belinya kalau memang benar pembelian tanah tersebut merupakan hasil dari penjualan tanah obyek sengketa. Bahwa perlu Penggugat ketahui tanah yang ditempati oleh Tergugat III merupakan milik orang tua dari Tergugat III yang hingga saat ini masih ditempati oleh orang tua Tergugat III yang jauh dimiliki sebelum tahun 2012;

Bahwa sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : *“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”,* **Sehingga dan oleh karenanya gugatan demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan DITOLAK;**

11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 15 yaitu :

tidak benar dan sangat mengada-ada dalil Penggugat yang menyatakan tanah obyek sengketa dalam proses pensertipikatannya adanya penyimpangan, bahwa dalam pensertipikatan menjadi Sertifikat Hak Milik No.6/Desa Cakra Selatan, Kecamatan Cakranegara, Kabupaten Lombok Barat, dengan Gambar Situasi No. 29 tanggal 29 Juni 1972 sebagaimana terakhir diperbaharui dengan Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) kemudian saat ini tercantum menjadi Sertifikat Hak Milik No.294/Kelurahan Cakranegara Selatan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Nomor Induk Bidang (NIB) 23.07.03.10.00298, Surat Ukur No.296/Kelurahan Cakranegara Selatan Baru / 2011, tanggal 17 Nopember 2011, luas 1998 m2 semula

Halaman 45 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum atas nama Ida Ayu Maret Rianiwati (alm) menjadi atas nama Tergugat III (Rani Ratna Sari). Karena telah jelas dan berdasar hukum asal usul tanah obyek sengketa dan peralihan obyek sengketa saat ini milik Tergugat II, **Sehingga dan oleh karenanya gugatan demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya tidak dinyatakan DITOLAK;**

12. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 17 yaitu :

Bahwa permohonan Sita Jaminan (**conservatoir beslag**), yang dimohonkan Para Penggugat atas objek sengketa sejatinya telah ditolak pada perkara terdahulu yang diajukan oleh saudara dari Penggugat yang bernama **IDA BAGUS NGURAH ALIT** yaitu berdasarkan pertimbangan hal. 39 Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 48/Pdt.G/2018 bahwa telah dipertimbangan Objek Sengketa yang dimohonkan Sita Jaminan untuk pelunasan atas hutang **IDA BAGUS NGURAH ALIT** (yang dalam perkara aquo sebagai Tergugat I) ditolah oleh Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan tersebut, dan putusan tersebut telah dikuatkan berdasarkan Putusan tingkat Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 49/PDT/2019/PT.MTR tanggal 26 April 2019 Jo. Putusan tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1178 K/PDT/2020 tanggal 13 Mei 2020. Dari jawaban Para Tergugat berdasarkan alasan-alasan yang kuat dan berdasarkan hukum dalam uraian diatas, dan sangat jelas gugatan Penggugat berdasarkan dalil-dalilnya tidak beralasan hukum. Maka atas alasan Penggugat diletakkan Sita Jaminan (**conservatoir beslag**), **sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya tidak dinyatakan DITOLAK.**

13. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta diatas, diketahui bahwa dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada, tidak berdasar hukum serta merupakan pengulangan yang dilakukan terus menerus, karena faktanya tanah yang dijadikan obyek sengketa adalah sah milik Tergugat II sebagaimana akta-akta otentik yang ada dan dikuatkan pula

Halaman 46 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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

dengan Putusan pengadilan terdahulu sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban Gugatan diatas. **Sehingga patut dan wajar Majelis Hakim menolak dan mengenyampingkan seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat.**

Bahwa dengan mempertimbangkan jawaban-jawaban yang terurai diatas, maka Para Tergugat mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Bilamana Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (***ex aequo et bono***).

Jawaban Turut Tergugat I:

I. DALAM EKSEPSI.

Bahwa setelah Turut Tergugat I membaca dan mempelajari dengan seksama surat gugatan Penggugat, dapat disimpulkan bahwa surat gugatan Penggugat tidak berdasar hukum oleh karena itu Turut Tergugat I mengajukan eksepsi dan agar lebih jelas dalam hal ini kami uraikan sebagai berikut :

A. Eksepsi Kewenangan Absolut

1. Bahwa tindakan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IDA AYU KT GENDRA, dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, mengingat Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan merupakan surat yang diterbitkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Mataram, terlebih Penggugat tidak dirugikan

Halaman 47 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IDA AYU KT GENDRA oleh Turut Tergugat I.

2. Bahwa mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IDA AYU KT GENDRA merupakan suatu Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan (Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan). Dimana tindakan Turut Tergugat I tersebut adalah sebagai upaya pemberian pelayanan administrasi kepada warga/ masyarakat yang mengedepankan prinsip kecermatan, kehati-hatian dan ketelitian sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

3. Bahwa jika Penggugat merasa dirugikan atas dikeluarkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IDA AYU KT GENDRA dapat melakukan upaya administrative sesuai dengan ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/ Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dilingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.

5. Dengan demikian, Gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Mataram adalah kekeliruan pemahaman, mengingat tindakan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak

Halaman 48 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IDA AYU KT GENDRA merupakan ranah Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa melihat uraian di atas dan dihubungkan dengan keseluruhan dalil Penggugat, maka jelas **Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang** untuk melakukan penilaian terhadap tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IDA AYU KT GENDRA, oleh karenanya sepatutnya gugatan Penggugat di tolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima. **JAWABAN DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas merupakan bagian integral yang tidak terpisahkan dengan uraian jawaban pada pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana tertuang dan terurai di dalam Surat Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I
3. Bahwa mencermati materi gugatan Penggugat dalam surat gugatan pada angka 5 , dimana Turut Tergugat I digugat berdasar atas kewenangan Pemerintah Kota Mataram Cq. Badan Keuangan Daerah Kota Mataram sebagai penanggung jawab melunasi pajak Dimana dalam hal ini Turut Tergugat I mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama IDA AYU KT GENDRA.

Dimana tindakan Turut Tergugat I yang mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut adalah sebagai Upaya dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf j Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis

Halaman 49 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pajak Kabupaten/Kota, sehingga Pemerintah Kota Mataram berwenang memungut Pajak Bumi dan Bangunan

4. Bahwa untuk menjawab pertanyaan Penggugat dalam Surat Gugatan pada angka 5 apakah obyek sengketa masih atas nama IDA AYU KT GENDRA, Bersama ini kami menyampaikan bahwa SPPT PBB-P2 atas nama IDA AYU KT GENDRA, sesuai dengan data base PBB-P2 yang diberikan oleh Dirjen Pajak kepada Pemerintah Kota Matram pada tahun 2013, SPPT-PBB-P2 atas nama IDA AYU KT GENDRA sudah ada sejak sejak Tahun 2010. Di Tahun 2021 SPPT atas nama IDA AYU KT GENDRA mengalami perubahan melalui permohonan mutasi subjek pajak PBB-P2 tertanggal 19 Maret 2021 menjadi atas nama **Rani Ratnasari**.

Dengan demikian bahwa dari Tahun 2021 sampai dengan Tahun 2024 dalam SPPT PBB-P2 atas nama Rani Ratnasari.

5. Bahwa untuk menjawab pertanyaan Penggugat dalam Surat Gugatan pada angka 6 terkait Pipil Garuda Buku C.112 Percil 18 tanggal 15/04/58 Kelas 1 atas nama IDA KETUT NUH dan Keterangan Tanah Nomor: Ket. 914/WPJ.OB/KT.3213/1989, Turut Tergugat I tidak memiliki data yang dimaksud di dalam data base PBB-P2 Badan Keuangan Daerah Kota Mataram

6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu kami tanggapi secara terperinci, karena tidak mendasar dan beralasan hukum.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil eksepsi dan jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan/ atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 50 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



DALAM POKOK PERKARA :

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

Mohon putusan lain yang adil dan bermanfaat;

Jawaban Turut Tergugat II:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II, menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Rincik atau Girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan obyek atas tanah. Rincik atau girik bukan lah sebuah sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah melainkan hanya merujuk pada sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan.
3. Bahwa sesuai dengan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya.

Halaman 51 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Kantor Pertanahan hanya sebagai administrator yang mencatat dan melegalisasi kejadian atau perubahan terhadap bidang tanah berdasarkan permohonan.

3. Bahwa penerbitan maupun peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah, dalam hal ini Sertipikat Hak Milik No. 6/Cakranegara Selatan dan Sertipikat Hak Milik No. 294/Cakranegara Selatan Baru telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dalam hal ini Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.*

Berdasarkan Ekspsi dan Jawaban Turut Tergugat II tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Menimbang bahwa atas jawaban para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut penggugat telah mengajukan replik tanggal 10 Oktober 2024 kemudian para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik tanggal 17 Oktober 2024;

Menimbang bahwa penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 52 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopi dari Fotocopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ida Bagus Mayun Nik 5108041202510001., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1
2. Fotocopi dari Fotocopi Silsilah Ahli Waris Ide Ketut Nuh., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2
3. Fotocopi dari Fotocopi Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal 22 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3
4. Fotocopi sesuai dengan asli surat tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia, diberika kepada Ida Kt Nuh, Abiantubuh, tanggal 15 April 1958, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4
5. Fotocopi dari Fotocopi Daftar Himpunan Pokok dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tertanggal 30 Januari 1987, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5
6. Fotocopi sesuai dengan asli surat Keterangan Tanah Nomor : Ket.914/WPJ.08/kl.3213/1989 atas nama Ida Kt Nuh, tertanggal 20 Juli 1989, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6
7. Fotocopi dari Fotocopi NOP 52.71.730.014.004.0019.0 Tahun 1999 s/d 2011 atas nama Ida Ayu Kt Gendra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7
8. Fotocopi dari Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, atas nama wajib Pajak Ida Ayu Kt Gendra, tanggal 01 Maret 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8
9. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, atas nama wajib Pajak Ida Ayu Kt Gendra, tanggal 11 Maret 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9
10. Fotocopi dari Fotocopi surat dari Ida Bagus Ngurah Alit yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, Perihal Pencegahan dan Balik Nama, tanggal 7 Januari 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10
11. Fotocopi sesuai dengan asli surat dari Ida Bagus Ngurah Alit yang ditujukan kepada Lurah Cakranegara Selatan Baru, Perihal Pencegahan

Halaman 53 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2



aktifitas di tanah sengketa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11

12. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Nomor 69, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12

13. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Nomor 112, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13

14. Fotocopi sesuai dengan asli Akta Pernyataan Nomor 500, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;

15. Fotocopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Ida Bagus Mayun Nik 5108041202510001., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;

16. Fotocopi sesuai dengan asli silsilah ahli waris dari IDA KETUT NUH., tertanggal 9 Oktober 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;

17. Fotocopi sesuai dengan asli surat permohonan pemblokiran sertifikat tanah yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bima yang dilakukan oleh Ida Bagus Ketut Adi dan Ida Bagus Ngurah Alit, tertanggal 27 Februari 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;

18. Fotocopi sesuai dengan asli perihal pencegahan Aktifitas di Tanah Sengketa yang ditujukan oleh Lurah Cakranegara Selatan Baru tertanggal 27 Februari 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;

19. Fotocopi sesuai dengan asli Blangko Data yang diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kantor Pertanahan Kota Mataram tentang Daftar Kelengkapan Permohonan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;

20. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Nomor 28/PDT/2021/PT MTR, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;

21. Fotocopi dari Fotocopi Kartu Tanda Penduduk atas nama PUTU WIRA DARMAN,S.E., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;

Halaman 54 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



22. Fotocopi dari Fotocopi Surat Keterangan No.147/002/X/TB I/Th.2011, tertanggal 17 Oktober 2011, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;

23. Fotocopi dari Fotocopi Surat Kuasa dari Ida Ayu Maret Rianiwati memberikan kuasa kepada Putu Wira Darma,S.E., tertanggal 31 Oktober 2011, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;

Fotocopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1,P-2,P-3,P-5,P-7,P-8,P-10, P-21, P-22, P-23 berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya maka menjadi bukti permulaan, bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan hanya yang berkaitan dengan pokok perkara, selebihnya akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi I WAYAN JODI dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa yang di sengkatakan oleh para pihak adalah tanah milik Ida Ketut Nuh yang dulunya seorang Polisi;
- Bahwa Letaknya di Jln AA Gede Ngurah Lingkungan Abian Tubuh Utara, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, kota Mataram, dengan batas-batas sbagai berikut:
 - ✓ Sebelah Utara : tanah milik Sujana
 - ✓ Sebelah Selatan : tanah milik Jamal Buyung
 - ✓ Sebelah Timur : tanah milik Jamal Buyung
 - ✓ Sebelah Barat : Jalan raya AA Gde Ngurah
- Bahwa luas tanah sengketa saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi sering ketanah sengketa dan sering bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Ida Ketut Nuh mempunyai 3 (tiga) orang istri yang pertama bernama Ida Ayu Madra dan punya 1 (satu) orang anak yang bernama Ida Ayu Maret Rianiwati dan istri kedua bernama Ida Ayu Made Sukethi punya 7 orang anak yang bernama Ida Ayu Mayuni, Ida Bagus Mayun,

Halaman 55 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ida Bagus Swamba, Ida Bagus Ketut Adi, Ida Ayu Widiastari, Ida Bagus Ketut Alit, Ida Ayu Widiawati dan istri yang ketiga bernama Ida Ayu Gendra punya 4 orang anak yaitu Ida Ayu Putu Novianti, Ida Bagus Juniantha, Ida Bagus Sugiantha, Ida Ayu Ketut Dewi Yanti

- Bahwa Ida Ketut Nuh memperoleh tanah dari jasa membantu I gede Tantra dimana Ida Ketut Nuh berjasa membantu yang pada waktu itu I gede Tantra berburu lalu kena orang sampai meninggal dunia dan karena Ida Ketut Nuh berjasa membantu I gede Tantra kemudian diberikanlah tanah obyek sengketa tersebut kepada Ida Ketut Nuh dimana pemberian tanah tersebut sekitar tahun 1959 dan sejak tahun 1959 tanah tersebut dikuasai oleh Ida Ketut Nuh dan membangun rumah diatas tanah tersebut dimana tahun 1965 Ida Ketut Nuh menempati tanah tersebut bersama anak dan istrinya yaitu istri pertama dan istri ketiganya
- Bahwa Ida Ketut Nuh sudah meninggal dunia dan setelah Ida Ketut Nuh meninggal dunia maka yang tinggal ditanah tersebut adalah istri pertama dan istri ketiganya bersama anak-anaknya;
- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Mayun (Penggugat) dimana Ida Bagus Mayun adalah anaknya dari Ida Ketut Nuh;
- Bahwa saksi tahu kalau mengenai tanah sengketa ini pernah diperkarakan sebelumnya;
- Bahwa Ida Ayu Maret Rianiwati dengan Ida Bagus Mayun adalah bersaudara satu bapak lain ibu;
- Bahwa Ida Ayu Mayuni dengan Ida Bagus Mayun adalah bersaudara kandung satu ibu;
- Bahwa yang saksi tahu orangtua Ni Kadek Wisti dengan orangtua I gede Tantra adalah bersaudara;
- Bahwa saksi sudah pernah menjadi saksi dalam perkara sebelumnya;
- Bahwa yang disengketakan sebelumnya obyeknya sama;
- Bahwa yang saksi lihat Ida Ketut Nuh menguasai dan tinggal ditanah obyek sengketa sejak tahun 1960an;
- Bahwa sejak tahun 2014 tanah tersebut sudah kosong dan rumah yang ada diatasnya sudah dihancurkan;
- Bahwa tidak ada yang diceritakan;

Halaman 56 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa setahu saksi atas penguasaan tanah oleh Ida Ketut Nuh tidak ada pihak-pihak yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu tanah sengketa apakah punya bukti kepemilikan atau tidak dimana saksi tahu kalau Ida Ketut Nuh membangun rumah dan tinggal ditanah obyek sengketa;
- Bahwa umur saksi pada tahun 1959 adalah 11 (sebelas) Tahun dimana saat itu saksi sedang duduk disekolah dasar;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah obyek sengketa sudah diperjualbelikan atau tidak;
- Bahwa sekarang saksi tidak mengetahui saat inisiapa yang menguasainya;

2. Saksi IDA AYU KETUT GAUTAMA dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa yang disengketakan adalah tanah milik Ida Ketut Nuh yang dulunya seorang Polisi;
- Bahwa Letaknya di Jln AA Gede Ngurah Lingkungan Abian Tubuh Utara, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, kota Mataram dengan batas-batas sebagai berikut:
 - ✓ Sebelah Utara : tanah milik Sujana;
 - ✓ Sebelah Selatan : tanah milik Jamal Buyung;
 - ✓ Sebelah Timur : tanah milik Jamal Buyung;
 - ✓ Sebelah Barat : Jalan raya AA Gde Ngurah;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah datang kelokasi obyek sengketa karna saksi tinggal berdekatan dengan tanah sengketa (tetangga) yang berjarak kurang lebih 20 Meter dan saksipun pernah menginap dirumah tersebut dan diatas tanah tersebut ada tempat ibadahnya;
- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Mayun (Penggugat) dimana Ida Bagus Mayun adalah anaknya dari Ida Ketut Nuh seorang Polisi dimana Ida Bagus Mayun tinggal bersama bapaknya yang bernama Ida Ketut Nuh diatas tanah sengketa dan saksipun pernah melihat Ida Ketut Nuh;

Halaman 57 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa tidak ada orang keberatan tanah tersebut ditempati oleh Ida Ketut Nuh bersama keluarganya;
- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Mayun sudah lama akan tetapi saksi lupa tahunnya
- Bahwa Ida Ketut Nuh mempunyai 3 (tiga) orang istri yang pertama bernama Ida Ayu Madra dan punya 1 (satu) orang anak yang bernama Ida Ayu Maret Rianiwati dan istri kedua bernama Ida Ayu Made Sukethi punya 7 orang anak yang bernama Ida Ayu Mayuni, Ida Bagus Mayun, Ida Bagus Swamba, Ida Bagus Ketut Adi, Ida Ayu Widiastari, Ida Bagus Ketut Alit, Ida Ayu Widiawati dan istri yang ketiga bernama Ida Ayu Gendra punya 4 orang anak yaitu Ida Ayu Putu Novianti, Ida Bagus Juniantha, Ida Bagus Sugiantha, Ida Ayu Ketut Dewi Yanti
- Bahwa saksi mendengar cerita kalau Ida Ketut Nuh memperoleh tanah dari jasa membantu I gede Tantra dimana Ida Ketut Nuh berjasa membantu yang pada waktu itu I gede Tantra berburu lalu kena orang sampai meninggal dunia dan karena Ida Ketut Nuh yang bertugas di Lombok Timur berjasa membantu I gede Tantra kemudian diberikanlah tanah obyek sengketa tersebut kepada Ida Ketut Nuh dimana pemberian tanah tersebut sekitar tahun 1959 dan sejak tahun 1959 tanah tersebut dikuasai oleh Ida Ketut Nuh dan membangun rumah diatas tanah tersebut dimana tahun 1965 Ida Ketut Nuh menempati tanah tersebut bersama anak dan istrinya yaitu istri pertama dan istri ketiganya
- Bahwa Ida Ketut Nuh sudah meninggal dunia tahun 1971 dan setelah Ida Ketut Nuh meninggal dunia maka yang tinggal ditanah tersebut adalah istri pertama dan istri ketiganya bersama anak-anaknya;
- Bahwa saksi menjabat sebagai kepala lingkungan tahun 2011 sampai tahun 2019 dan yang tinggal diatas tanah tersebut tahun 2011 adalah istri pertama dan istri ketiganya bersama anak-anaknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya karna selama saksi menjabat kepala lingkungan tahun 2011 sampai tahun 2019 saksi tidak pernah tahu kalau tanah sengketa sudah bersertifikat atau tidak/ada peralihan hak ataupun yang lainnya karna tidak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sekarang rumah diatas tanah sengketa sudah tidak ada/dibongkar akan tetapi saksi tidak tahu siapa yang membongkarnya;

Halaman 58 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa saksi tahu kalau mengenai tanah sengketa ini pernah diperkarakan sebelumnya;
- Bahwa saksi tidak tahu apa putusannya;
- Bahwa Ida Ayu Maret Rianiwati dengan Ida Bagus Mayun adalah bersaudara satu bapak lain ibu;
- Bahwa Ida Ayu Mayuni dengan Ida Bagus Mayun adalah bersaudara kandung satu ibu;
- Bahwa yang saksi tahu orangtua Ni Kadek Wisti dengan orang tua I gede Tantra adalah bersaudara;
- Bahwa saksi sudah pernah menjadi saksi dalam perkara sebelumnya;
- Bahwa yang disengketakan sebelumnya obyeknya sama;
- Bahwa yang saksi lihat Ida Ketut Nuh menguasai dan tinggal ditanah obyek sengketa sejak tahun 1959an;
- Bahwa sejak tahun 2011 tanah tersebut sudah kosong dan rumah yang ada di atasnya sudah dihancurkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya hanya mendengar cerita;
- Bahwa setahu saksi atas penguasaan tanah oleh Ida Ketut Nuh tidak ada pihak-pihak yang keberatan;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti surat yang diberi tanda P-4 tersebut diperlihatkan oleh Ida Bagus Ketut Alit dan Ida Bagus Ketut Alit mendapatkannya di Bali dirumah orangtuanya;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu tanah sengketa apakah punya bukti kepemilikan atau tidak dimana saksi tahu kalau Ida Ketut Nuh membangun rumah dan tinggal ditanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi hanya tahu dari cerita kalau Ida Ketut Nuh mendapatkan tanah dari I gede Tantra;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah obyek sengketa sudah diperjualbelikan atau tidak;
- Bahwa rumah tersebut sudah ada tahun 1959 tapi sekarang sudah dirobohkan;

Halaman 59 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahuinya apakah Ida Ketut Nuh mendapatkan tanah dari I gede Tantra tersebut dengan cara beli atau dipinjam;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Bukti surat yang diberi tanda P-4 tersebut pernah dijadikan novum dalam perkara Peninjauan Kembali (PK)
- bahwa benar perkara sebelumnya obyek yang jadi sengketa adalah obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini dan yang gugat merupakan orang-orang yang sama;

Menimbang bahwa selain saksi kuasa pengugat juga menghadirkan **Ahli Prof.Dr.H.Djumardin,SH.,M.Hum** yang di dengar keteranganny dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Riwayat pendidikan ahli sebagai berikut :

Riwayat Pendidikan saya adalah sebagai berikut :

- Strata 1 (S1) Lulus Tahun 1987, jurusan Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Strata 2 (S2) Lulus Tahun 2001, jurusan Hukum Perdata Pada fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta.
- Strata 3 (S3) Lulus Tahun 2013 , jurusan Hukum Ekonomi Pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Riwayat Pekerjaan saya adalah sebagai berikut :

- TMT : tanggal 01/08/1989 ;

Pangkat/Gol : Penata Muda / III/a;

- TMT : tanggal 01/10/1993 ;

Pangkat/Gol : Penata Muda Tingkat I / III/b;

- TMT : tanggal 01/04/1997 ;

Pangkat/Gol : Penata / III/c ;

- TMT : tanggal 01/04/2004;

Pangkat/Gol : Penata Tingkat I / III/d;

Halaman 60 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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

➤ TMT : tanggal 01/04/2007 ;

Pangkat/Gol : Pembina / IV/a;

Jabatan :

➤ TMT : tanggal 01/01/2022;

Jabatan Fungsional : Profesor;

➤ TMT : tanggal 01/12/2006;

Jabatan Fungsional : Lektor Kepala;

➤ TMT : tanggal 01/03/2004;

Jabatan Fungsional : Lektor;

➤ TMT : tanggal 01/01/2001;

Jabatan Fungsional : Lektor;

➤ TMT : tanggal 01/11/1996;

Jabatan Fungsional : Asisten Ahli;

➤ TMT : Tanggal 01/07/1990;

Jabatan Fungsional : Asisten Ahli;

- Bahwa Saya ditunjuk selaku ahli berdasarkan **Surat Tugas Nomor : 18665/UNI8.2/KP/2024 tanggal 3 Desember 2024** dari Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi Universitas Mataram saksi telah ditunjuk untuk memberikan keterangan sebagai Ahli;

- Bahwa Ahli memiliki sertifikasi sebagai Dosen Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Unram;

- Bahwa akibat hukum Pasal 1471 KUHPerdata jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris adalah batal demi hukum dimana jual beli berdasarkan asas jual beli dan harus berdasarkan haknya ;

- Bahwa lahirnya pipil persil, kedua lahir UUPA hak milik hak usaha dimana yang masih menggunakan hak atas pipil harus dikonversi ke UUPA dan Lahir PP 24 tahun 2023 pengganti pp 24 tahun 97 jadi ditahun 2026 harus dikonversi dan pendapat ahli setiap orang memiliki hak yang sama karena setiap orang memiliki hak yang sama untuk memperjuangkan objeknya

Halaman 61 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa Penguasaan tanah harus Secara prosedur dilakukan karena prosedurnya dikaluarakan benar penguasaan secara fisik artinya harus miliki fisiknya kemudian dilakukan etika baik tentang jual beli tersebut, data fisik dan yuridis disertifikat Kalau tidak sesuai harus diuji dan kalau ada perbedaan data fisik dan pipil berarti terjadi degradasi, tidak mungkin kesalahan kalau prosedurnya benar, dari desa keluar data dimana Pihak mana yang dilindungi Pasal 13 pp 24 97 bahwa setiap yang berkepentingan memiliki hak untuk melihat kebenaran data dan Jika ditemukan ada dokumen yang ternyata tidak sesuai dengan fakta, harus selesaikan dahulu administrasinya salah apa tidak dimana dasar pembatalan sertifikat bahwa karena cacad administrasi didukung oleh putusan dari proses persidangan. Kedua data fisiknya harus jelas dan Penguasaan objek Harus ada dasarnya sehingga Mencari kebenaran sertifikat dari data fisik dan apabila ada sesuatu yang di temukan setelah proses itu akan dinilai oleh majelis hakim pada saat proses kembali kepada pembuktian nya yang dinilai oleh majelis hakim;

- Bahwa secara prosedur perbedaan data pipil dan fisik SHM tidak mungkin berbeda;

- Bahwa Sertipikat menjadi kuat jika prosedurnya benar, penguasaan suatu fisik, yang artinya dari ukuran dan seterusnya dimana data fisik dan yuridis pada sertipikat mengandung kebenaran, karena kedudukan sertipikat merupakan akta otentik yang mengandung kebenaran formil dan materiiil dan Sertipikat Hak Milik kedudukannya lebih kuat daripada Pipil Karena Sertipikat masuk dalam kategori memiliki kekuatan hukum yang sempurna secara formil dan materiiil;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi dan ahli tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa kuasa Tergugat I s/d III untuk menguatkan dalil jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Mataram Nomor 29/Pdt.G/2014/PN Mtr, tertanggal 14 Agustus 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-1;

Halaman 62 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 157/PDT/2014/PT Mtr, tertanggal 17 Februari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-2;
3. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3071 K/PDT/2015, tertanggal 11 Februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-3;
4. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Mahkamah Agung RI No 587 PK/Pdt/2019, tertanggal 23 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-4;
5. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 232/Pdt.G/2016/PN Mtr, tertanggal 27 Februari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-5;
6. Fotocopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No 131/PDT/2017/PT MTR, tertanggal 22 Agustus 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-6;
7. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Mataram Nomor 48/Pdt.G/2018/PN Mtr, tertanggal 03 Oktober 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-7;
8. Fotocopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No 49/PDT/2019/PT MTR, tertanggal 22 April 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-8;
9. Fotocopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1178K/PDT/2020, tertanggal 13 Mei 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-9;
10. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Mataram Nomor 95/Pdt.G/2020/PN Mtr, tertanggal 15 Desember 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-10;
11. Fotocopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No 28/PDT/2021/PT MTR, tertanggal 4 Maret 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-11;
12. Fotocopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2203K/PDT/2022, tertanggal 21 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-12;

Halaman 63 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- 13. Fotocopi sesuai dengan asli Putusan Mahkamah Agung RI No 261 PK/Pdt/2024, tertanggal 28 Maret 2024, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-13;
- 14. Fotocopi sesuai dengan asli Akta Jual Beli No.100/1972 tanggal 7 Juni 1972, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-14;
- 15. Fotocopi dari Fotocopi Sertifikat Hak Milik No.6 Desa Cakra Selatan atas nama Ida Aju Nyoman Maart, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-15;
- 16. Fotocopi dari Fotocopi Surat Keterangan No.145/119/X/2011 tertanggal 20 Oktober 2011, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-16;
- 17. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Keterangan No.107/B-X/E.1/64 tetanggal 28 Oktober 1964, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-17;
- 18. Fotocopi dari Fotocopi Surat yang dibuat oleh I.B.NGURAH ALIT yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Mataram, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-18;
- 19. Fotocopi sesuai dengan asli Akta Jual Beli No.06/2012 tanggal 31 Januari 2012, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-19;
- 20. Fotocopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik No.294 atas nama pemegang hak RANI RATNA SARI, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-20;
- 21. Fotocopi dari Fotocopi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 21/Pid.C/2013/PN Mtr, tertanggal 21 November 2013, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-21;
- 22. Fotocopi dari Fotocopi Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 1/Pid/2014/PT Mtr, tertanggal 21 Januari 2014, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-22;
- 23. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi dan Bangunan tahun 2024 tercatat atas nama RANI RATNASARI, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-23;

Halaman 64 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



24. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bumi dan Bangunan tahun 2024 Tanggal bayar 24 Juli 2024, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T1,T2,T3-24;

Fotocopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1,T2,T3-15, T1,T2,T3-16, T1,T2,T3-18, T1,T2,T3-21, T1,T2,T3-22 berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya maka menjadi bukti permulaan, bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan hanya yang berkaitan dengan pokok perkara, selebihnya akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa selain bukti surat kuasa Tergugat I s/d III juga telah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi IDA BAGUS JUNIARTHA dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa yang di sengketakan adalah tanah milik Ida Ketut Nuh yang dulunya seorang Polisi yang merupakan orang tua kandungnya saksi;
- Bahwa Letaknya di Jln AA Gede Ngurah Lingkungan Abian Tubuh Utara, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara, kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut tersebut :
 - ✓ Sebelah Utara : tanah milik Sujana;
 - ✓ Sebelah Selatan : tanah milik Jamal Buyung;
 - ✓ Sebelah Timur : tanah milik Jamal Buyung;
 - ✓ Sebelah Barat : Jalan raya AA Gde Ngurah;
- Bahwa Ida Ketut Nuh mempunyai 3 (tiga) orang istri yang pertama bernama Ida Ayu Madra dan punya 1 (satu) orang anak yang bernama Ida Ayu Maret Rianiwati dan istri kedua bernama Ida Ayu Made Sukethi punya 7 orang anak yang bernama Ida Ayu Mayuni, Ida Bagus Mayun, Ida Bagus Swamba, Ida Bagus Ketut Adi, Ida Ayu Widiastari, Ida Bagus Ketut Alit, Ida Ayu Widiawati dan istri yang ketiga bernama Ida Ayu Gendra punya 4 orang anak yaitu Ida Ayu Putu Novianti, Ida Bagus Juniantha, Ida Bagus Sugiantha, Ida Ayu Ketut Dewi Yanti;

Halaman 65 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tahun 1972 ada jual beli tanah sengketa antara Ni Kadek Wisti dengan Ida Ayu Maret Rianiwati dihadapan camat Lalu Rahman dan saksi pernah lihat surat jual belinya;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat atas tanah sengketa pada Tahun 1972 atas nama Ida Ayu Nyoman Maret;
- Bahwa Tahun 1972 yang tinggal diatas rumah yang ada diatas tanah sengketa tersebut adalah saksi bersama ibu saksi bernama Ida Ayu Gendra dan Ida Ayu Gendra punya 4 orang anak yaitu Ida Ayu Putu Novianti, saksi, Ida Bagus Sugiantha dan Ida Ayu Ketut Dewi Yanti dimana kami hanya menempati saja rumah tersebut;
- Bahwa benar Tahun 1972 Ida Ayu Maret Rianiwati sudah menikah luar dan tinggal di Bali kemudian tahun 1972 tersebut suaminya Ida Ayu Maret Rianiwati membeli tanah tersebut yang diatas namakan istrinya yaitu Ida Ayu Maret Rianiwati dan setelah dibeli tanah tersebut pajak/air/listriknya dibayar oleh suami dari Ida Ayu Maret Rianiwati sampai tahun 1992 dimana uangnya dikirim lewat pos melalui ibunya saksi yaitu Ida Ayu Gendra dan tahun 1993 air/listrik dibayar oleh saksi karna saksi sudah bekerja dikapal pesiar
- Bahwa Ida Ketut Nuh (orangtuanya saksi) sudah meninggal dunia tahun 1971
- Bahwa didalam surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan terhadap tanah obyek sengketa atas namanya ibunya saksi yaitu Ida Ayu Gendra;
- Bahwa saat saksi duduk dibangku SMP (Sekolah Menengah Pertama) ibunya saksi yang bernama Ida Ayu Gendra pernah bilang kesaksi kalau tanah obyek sengketa adalah milik Ida Ayu Maret Rianiwati;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti surat yang diberi tanda T1,T2,T3-14 dan T1,T2,T3-15 tersebut;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut sudah dijual oleh Ida Ayu Maret Rianiwati kepada RANI RATNASARI dimana saat itu keadaan tanah obyek sengketa tersebut sudah dalam keadaan kosong;

Halaman 66 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi saat tanah obyek sengketa dijual oleh Ida Ayu Maret Rianiwati kepada RANI RATNASARI tidak ada orang lain yang keberatan;
- Bahwa istri kedua dari Ida Ketut Nuh yang bernama Ida Ayu Made Sukethi tidak pernah tinggal dirumah yang berada diatas tanah sengketa;
- Bahwa benar tanah obyek sengketa ini pernah diperkarakan di Pengadilan Negeri sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tahun 2014, 2011,2020 dimana saksi sendiri sebagai pihak tergugat dan sudah ada putusannya sampai PK (Peninjauan Kembali) ;
- Bahwa saksi anak nomor 2 dari Ida Ketut Nuh dari istrinya yang ketiga bernama Ida Ayu Gendra;
- Bahwa tidak ada penggugat keberatan selama saksi tinggal ditanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya apakah penggugat tahu atau tidak;
- Bahwa saat terjadi jual beli tahun 1972 umurnya saksi sekitar 6 (enam) tahun;
- Bahwa saksi tahu berdasarkan cerita dari Ida Ayu Maret Rianiwati kepada saksi kalau tanah sengketa sudah dibeli oleh suaminya Ida Ayu Maret Rianiwati;
- Bahwa saksi pernah melihat surat jual beli antara Ida Ayu Maret Rianiwati dengan RANI RATNASARI karna saat itu saksi sudah dewasa dan sudah bekerja dikapal pesiar;
- Bahwa benar Perkara Tahun 2014, 2011, 2020 yang jadi obyek sengketa adalah tanah obyek yang sama menjadi obyek sengketa dalam perkara Nomor 225/Pdt.G/2024 ini;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi sesuai dengan asli surat Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Mataram kepada Kepala Bagian Hukum Setda Kota Mataram Nomor:

Halaman 67 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

900/1310.a/BKD/IX/2024 tanggal 18 September 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T.I-1;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan hanya yang berkaitan dengan pokok perkara, selebihnya akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil jawabannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Milik No. 6/Cakra Selatan An. Ida Ayu Maret Rianiwati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T.II-1;
2. Fotocopi sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Milik No. 294/Cakranegara Selatan Baru An. Rani Ratna Sari, T.T.II-2;
3. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Ukur No. 296/Cakranegara Selatan Baru/2011, T.T.II-3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan hanya yang berkaitan dengan pokok perkara, selebihnya akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa mejelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada tanah obyek perkara pada hari Ju,mat tanggal 13 Desember 2024, sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara, dan para pihak telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 24 Desember 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pipil Garuda buku C.112 Percil 18 kelas 1 tanggal 15/04/58 dan Keterangan Tanah Nomor: Ket. 914/WPJ.OB/KT.3213/1989 adalah HAK MILIK sah atas nama Ida Ketut Nuh

Menimbang bahwa para tergugat dan para turut tergugat didalam jawabannya ada mengajukan eksepsi baik eksepsi tentang kewenangan maupun eksepsi tentang formalitas dari gugatan penggugat, mengenai eksepsi

Halaman 68 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang kewenangan majelis telah mempertimbangkan dalam putusan sela pada tanggal 24 Oktober 2024 yang amarnya menolak Eksepsi kewenangan dari Turut Tergugat I dan menyatakan Pengadilan Negeri Mataram berwenang memeriksa perkara tersebut;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang bahwa sebelum majelis memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tentang formalitas dari gugatan penggugat, dimana menurut para Tergugat dan Turut Tergugat gugatan penggugat sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat *Ne bis In Idem* ;
2. Kurang Pihak;
3. Daluarsa;
4. Gugatan Kabur;

Menimbang bahwa sebelum majelis mempertimbangkan eksepsi pertama, kedua dan ketiga, majelis terlebih dahulu akan memertimbangkan eksepsi ke empat dari para Tergugat dan Turut Tergugat yaitu Gugatan Kabur, dimana eksepsi tersebut menyangkut formalitas dari suatu surat gugatan sebagai dasar perkara diperiksa dipersidangan;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati gugatan penggugat majelis melihat didalam petitum angka 6 (enam), dan 7 (tujuh) yakni Menyatakan Hukum bahwa, perbuatan PARA TERGUGAT adalah MELAWAN HUKUM, serta Menyatakan Hukum bahwa, segala bentuk surat yang dibuat di bawah tangan secara illegal adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian ;

Menimbang bahwa dari isi petitum angka 6 (enam) tersebut tidak jelas karena menyebut "PERBUATAN PARA TERGUGAT ADALAH MELAWAN HUKUM" akan tetapi perbuatan mana dari masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat yang dinyatakan melawan hukum tidak disebut, demikian juga didalam petitum angka 7 (tujuh) tersebut tidak jelas karena menyebut "MENYATAKAN HUKUM BAHWA, SEGALA BENTUK SURAT YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN SECARA ILLEGAL ADALAH TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI NILAI PEMBUKTIAN" akan tetapi surat yang mana yang dibuat

Halaman 69 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah tangan secara ilegal yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian tidak disebutkan;

Menimbang bahwa sebagaimana yurisprudensi MA RI Reg. No.: 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidak-tidaknya apa yang di tuntutan kurang jelas;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan sebagai mana tersebut diatas maka eksepsi para tergugat dan turut tergugat tentang gugatan penggugat kabur patut untuk di kabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan kabur dikabulkan maka eksepsi yang lainnya dari para tergugat dan turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat dikabulkan maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan KUHPerdata serta Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi gugatan kabur dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);
- Menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.1.505.000,- (satu juta lima ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Kamis, tanggal 2 Januari 2025, oleh kami, Mukhlussuddin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Kelik Trimargo, S.H.,

Halaman 70 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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

M.H. dan Irlina, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 9 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nuraini, S.H., Panitera Pengganti dan dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

TTD

Kelik Trimargo, S.H., M.H.

TTD

Irlina, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

TTD

Mukhlassuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Nuraini, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp75.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp120.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp290.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.505.000,00;

(satu juta lima ratus lima ribu rupiah)

Untuk turunan sesuai aslinya :

Halaman 71 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



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

Plh.Panitera Pengadilan Negeri Mataram Kelas IA

TTD

TAUFIKURRAHMAN, S.H.

NIP. 196711161992031002

Halaman 72 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **225/Pdt.G/2024/PN Mtr**

Paraf	K	A	A
	M	1	2