



PUTUSAN

Nomor 263 /Pdt.G/2016/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1 Nama : Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH.
Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 1 Juli 1955
Jenis Kelamin : laki-laki
Agama : Hindu
Warganegara : Indonesia
Pekerjaan : Pensiunan PNS
Alamat : Jalan Arjuna No. 6, Dusun Lelangon, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar.

Pemegang KTP No. : 5171040107550003

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I;

2 Nama : Drs. Anak Agung Ngurah Gede Mahendra
Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 30 Oktober 1958
Jenis Kelamin : laki-laki
Agama : Hindu
Warganegara : Indonesia
Pekerjaan : PNS
Alamat : Jalan Arjuna No. 6, Dusun Lelangon, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar.

Pemegang KTP No. : 5171043010580001

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;

3 Nama : Anak Agung Ngurah Adi Kusuma, SE.

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 14 November 1965

Jenis Kelamin : laki-laki

Agama : Hindu

Warganegara : Indonesia

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Jln. Serma Made Pil No. 33, Dusun Sanglah Utara,
Desa Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar
Barat, Kota Denpasar.

Pemegang KTP No. : 5171031411650005

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT III;

4 Nama : Gusti Ayu Putu Oka

Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 31 Desember 1932

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Hindu

Warganegara : Indonesia

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Alamat : Jln. Arjuna No. 6, Dusun Lelagon, Desa Dauh
Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota
Denpasar.

Pemegang KTP No. : 5171047112320015

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT IV;

5 Nama : Anak Agung Sagung Kartiningasih

Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 21 April 1956

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Hindu

Warganegara : Indonesia

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Jln. Hangtuh III Gg. I No. 2, Dusun Batan Poh,
Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan,
Kota Denpasar.

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

Pemegang KTP No. : 517103610460001

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT V;

6 Nama : Anak Agung SG. Mayun Suryati
Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 31 Desember 1952
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Hindu
Warganegara : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jln. Arjuna No. 6, Dusun Lelangon, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar.
Pemegang KTP No. : 517104711 2520055

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT VI;

7 Nama : Anak Agung Sagung Istri Kendari
Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 17 September 1963
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Hindu
Warganegara : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jln. Kresna No. 5, Lelangon, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar.
Pemegang KTP No. : 5171045709630001

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT VII;

8 Nama : Anak Agung Sagung Putri Kuntari
Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 17 September 1963
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Hindu
Warganegara : Indonesia

Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jln. P. Nias No.10, Dusun Sanglah barat, Desa Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar.
Pemegang KTP No. : 5171035709630021

Yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT VIII;

9 Nama : Anak Agung Sagung Ngurah
Tempat/ tanggal lahir : Denpasar, 09 Oktober 1961
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Hindu
Warganegara : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jln. Kebo Iwa Mess SD No. 2, Dusun Batu Paras, Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar.
Pemegang KTP No. : 5171045709630001, disebut sebagai PENGGUGAT IX;

Selanjutnya kesemuanya disebut pula PARA PENGGUGAT;

Dalam hal ini memberi kuasa dan memilih tempat kedudukan hukum di *LAW OFFICE* : I NYOMAN SUJANA & PARTNERS, dengan hak retensi, hak untuk menerima honorarium, dan hak substitusi baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri masing-masing kepada :

- 1 Dr. I Nyoman Sujana, SH., M.H., N.I.A. No. 98.10846;
- 2 I Gusti Putu Raka Murni, SH., N.I.A. No. 93.10267;
- 3 Ni Wayan Kertiasih, SH., N.I.A. No. 017-00183/KAI-WT/2009, yang kesemuanya sama-sama Advokat/ Konsultan Hukum dari *Law Office* I Nyoman Sujana & Partners berkantor di Jalan Tukad Pakerisan No. 102 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 April 2016, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 11-4-2016, Reg No. 709/Daf/2016, sebagai **PARA PENGGUGAT**;

L a w a n :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **I Made Sena, SH.;** Laki-laki, umur \pm 70 tahun, agama Hindu, pekerjaan Pensiunan PNS, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di **Jl. Letda Made Putra No. 1 A, Lingkungan Kayumas Kelod, Kelurahan Dangin Puri, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;** yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I;**
2. **I Nyoman Retha Aryana, SH.;** Laki-laki, umur \pm 65 tahun, agama Hindu, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Legian No. 494, Lingkungan Legian Kaja, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung; yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**
3. **Notaris/ PPAT Sri Andayani, SH.;** Notaris dengan SK Menteri Hukum dan HAM No. C-1046.HT.03.01-TH 2002 Tanggal 14 Agustus 2002, PPAT dengan SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2-X-A-2005 Tanggal 11 Pebruari 2005, yang beralamat kantor di Jl. Teuku Umar Ruko Investama BI XIV, Desa Dauh Puri Kauh, Kota Denpasar; yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR, PROVINSI BALI,** berkedudukan di Jalan Pudak No. 7 Denpasar; yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar saksi-saksi kedua belah pihak berperkara;

Setelah mempelajari bukti-bukti surat kedua belah pihak berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 April 2016 dalam Register Nomor 263/Pdt/G/2016/PN.Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Kakek Para Penggugat yang bernama I Gst. Ngr. Gde Togor, (alm) yang bertempat tinggal di Banjar Lelangon, Perbekelan Dauh Puri, Distrik Denpasar, yang sekarang dikenal dengan nama Jalan Arjuna No. 6, Dusun Lelangon, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar; mempunyai tujuh orang ahli waris yaitu masing-masing bernama :

- 1 I Gst. Alit Raka;
- 2 I Gst .Alit Rai;
- 3 I Gst .Aju Rai;
- 4 I Gst . Ngurah Oka;
- 5 Gst. Ktut Ngurah;

Halaman 5 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngurah Oka adalah salah satunya tanah sawah dengan Pipil No. 575 Persil No. 11, Kelas 1 dengan luas 2725 M2 yang terletak di Subak Kedaton No. 118, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, yang terdahulu dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah bekas milik I Gede Kisid
- Sebelah Timur : parit/ Jelinjangan
- Sebelah Selatan : tanah Milik I Nyoman Kale;
- Sebelah Barat : Parit/ Jelinjangan,

AKAN TETAPI sekarang batas-batas tanah tersebut telah berubah karena adanya program LC yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi Bali, sehingga batas-batasnya menjadi :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan : Jalan Cut Nya Dien
- Sebelah Barat : Jelinjangan/ Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali;

6 Bahwa harta peninggalan almarhum I Gst Ngr Gde Togor tersebut diatas, pada tanggal 9 Nopember 1983 oleh PARA PENGGUGAT telah didaftarkan haknya dan saat itu telah terbit bukti hak Hak Milik atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29-9-1983, Nomor: 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama pemegang Hak : Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Ni Gusti Ayu Putu Oka, Anak Agung Sagung Mayun, Anak Agung Sagung Kartiningsih, Anak Agung Ngurah Gde Mahendra, Anak Agung Sagung Ngurah, Anak Agung Sagung Putri K, Anak Agung Sagung Istri K, Anak Agung Ngurah Adhi Kusuma, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan : Jalan Cut Nya Dien
- Sebelah Barat : Jelinjangan/ Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali;

7 Bahwa tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, ternyata terhadap tanah hak milik PARA PENGGUGAT Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (Sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah

Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat I Bali, Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29 September 1983, Nomor: 1802/1983/1984, luas 2330 M2, TERNYATA pada tanggal 31 Juli 2007 TERGUGAT IV atas permohonan TERGUGAT I telah pula menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor : 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana Hukum, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan: Jalan Cut Nya Dien
- Sebelah Barat : Jelinjingan/ Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali;

yang sekarang telah dialihkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II melalui jual beli yang dilakukan dihadapan TERGUGAT III yang selanjutnya didalam perkara ini menjadi TANAH SENKETA;

- 8 Bahwa Para Penggugat memperoleh hak milik atas tanah tersebut yang menjadi sengketa didalam perkara ini adalah berdasarkan atas warisan dari Kakek Para Penggugat yang bernama Almarhum Gusti Ngurah Gde Togor melalui permohonan Konversi pada tanggal 11 Oktober 1982, dan surat keterangan Waris Tanggal 13 Oktober 1982;
- 9 Bahwa mengingat permohonan hak yang telah Para Penggugat ajukan adalah didasarkan atas proses hukum yang sah yaitu melalui proses konversi berdasarkan atas warisan dari almarhum I Gusti Ngurah Gde Togor, maka sudah sepatutnya perolehan hak atas tanah sengketa atas nama Para Penggugat adalah sah dan mengikat;
- 10 Bahwa, oleh karena proses perolehan hak atas tanah sengketa oleh PARA PENGGUGAT adalah didasarkan atas proses yang sah, maka sudah sepatutnya pula bukti-bukti penguasaan terhadap TANAH SENKETA yaitu bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (Sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29-9-1983, Nomor: 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama pemegang Hak: Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Ni Gusti Ayu Putu Oka, Anak Agung Sagung Mayun, Anak Agung Sagung Kartiningasih, Anak Agung Ngurah Gde Mahendra, Anak Agung Sagung Ngurah, Anak Agung Sagung Putri K, Anak Agung Sagung Istri K, Anak Agung Ngurah Adhi Kusuma, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
 - Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
 - Sebelah Selatan : Jalan Cut Nya Dien
 - Sebelah Barat : Jelinjingan/ Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali;

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

dinyatakan sebagai bukti yang SAH DAN MENGIKAT;

- 11 Bahwa Tanah sengketa semenjak diperoleh tahun 1983 melalui konversi warisan dari almarhum kakek Para Penggugat yang bernama I Gusti Ngurah Gde Togor hingga sekarang tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, baik melalui sewa-menyewa maupun melalui proses jual-beli, dengan demikian PARA PENGGUGAT adalah pemegang hak yang sah atas tanah sengketa dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (Sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29-9-1983, Nomor: 1802/1983/1984, luas 2330 M2;
- 12 Bahwa mengingat lokasi obyek TANAH SENGKETA berada di wilayah kawasan kantor pemerintahan provinsi Bali, dan bukan di wilayah peruntukan pemukiman, PARA PENGGUGAT sangat jarang meninjau keberadaan tanah sengketa milik Para Penggugat, AKAN TETAPI sekira awal bulan Oktober 2012, PARA PENGGUGAT dikejutkan oleh adanya beberapa buruh bangunan dan beberapa truk melakukan pengurangan terhadap tanah hak milik Para Penggugat, dan setelah Para Penggugat telusuri serta mempertanyakan kepada penanggungjawab atas pembangunan proyek tersebut, ternyata diatas tanah hak milik Para Penggugat akan didirikan bangunan berupa rumah kantor; Dan yang bersangkutan mengatakan bahwa tanah yang akan didirikan bangunan rumah kantor tersebut adalah tanah hak milik seseorang yang beralamat di Legian Kuta yang tak lain adalah TERGUGAT II; yang mengaku telah membeli dari tuan I MADE SENA, Sarjana Hukum (TERGUGAT I);
- 13 Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mempercayai akan informasi yang diberikan oleh penanggungjawab proyek pembanguan Rumah Kantor tersebut, dan selanjutnya Para Penggugat bersurat secara resmi kepada TERGUGAT IV melalui surat tertanggal 8 Oktober 2012 yang isinya memohon penjelasan kepada TERGUGAT IV atas *Adanya Penerbitan Sertipikat Lain* pada tanah Hak Milik Para Penggugat dengan bukti Sertipkat Hak Milik Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; (Sekarang Kota Denpasar), Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29 September 1983, Nomor : 1802/1983/1984, luas 2330 M2; yakni adanya penerbitan Sertipikat baru yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor : 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana Hukum, (Tergugat I); yang sekarang telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT II;
- 14 Bahwa atas permohonan Para Penggugat melalui surat tertanggal 8 Oktober 2012, Pihak TERGUGAT IV berkenan menanggapi permohonan Para Penggugat dengan memanggil Para Penggugat melalui surat Nomor : 3446/13-51.71.600/X/2012 tertanggal, 22 Oktober 2012; Dan Pihak Tergugat IV telah memberikan penjelasan

Halaman 9 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Para Penggugat pada tanggal 29 Oktober 2012 bertempat di Kantor Tergugat di Jalan Puduk Nomor : 7 Denpasar; Pada saat itu Tergugat IV menjelaskan bahwa Tergugat IV masih memerlukan waktu untuk mengadakan gelar perkara dan akan memanggil kembali Para Penggugat setelah gelar perkara dilaksanakan;

15 Bahwa selanjutnya setelah beberapa hari kemudian, Tergugat IV kembali memanggil Para Penggugat melalui surat Nomor : 3908/13-51.71.600/XI/2012 tertanggal 21 Nopember 2012 yang pada intinya berisi bahwa Para Penggugat diharapkan hadir di kantor Tergugat IV pada : hari Rabu, Tanggal 28 Nopember 2012 untuk diberikan penjelasan atas adanya penerbitan sertipikat lain diatas tanah hak milik Para Penggugat; dan selanjutnya akan diadakan peninjauan lokasi;

16 Bahwa setelah diadakan pertemuan di Kantor Tergugat IV di jalan Puduk nomor: 7 Denpasar, ternyata Tergugat II selaku Pihak Pemegang Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor : 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang hak I NYOMAN RETHA ARYANA, Sarjana Hukum; tidak menghadiri pertemuan tersebut, sehingga Tim Peninjau dari Kantor pertanahan Kota Denpasar selaku wakil dari pihak TERGUGAT IV melanjutkan agenda peninjauan ke-lokasi TANAH SENGKETA;

17 Bahwa berdasarkan pada hasil peninjauan lokasi TANAH SENGKETA dan setelah dicocokkan dengan buku tanah yang ada pada Tergugat IV ternyata benar terdapat dua buah bukti sertipikat hak milik atas satu bidang tanah yang sama, yaitu :

⇒ PERTAMA, "Tanah hak Milik dengan Sertipkat Hak Milik Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; (Sekarang Kota Denpasar), Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29-9-1983, Nomor : 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama pemegang Hak : Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Ni Gusti Ayu Putu Oka, Anak Agung Sagung Mayun, Anak Agung Sagung Kartiningsih, Anak Agung Ngurah Gde Mahendra, Anak Agung Sagung Ngurah, Anak Agung Sagung Putri K, Anak Agung Sagung Istri K, Anak Agung Ngurah Adhi Kusuma; dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan : Jalan Cut Nya Dien
- Sebelah Barat : Kantor BPKP Provinsi Bali;

⇒ KEDUA, "Sertipikat Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor : 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana Hukum; dan sekarang

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

telah beralih melalui Jual-beli dengan Akta Jual-beli Nomor : 148/2012, Tanggal 4 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Andayani, SH. selaku PPAT menjadi atas nama Pemegang Hak I NYOMAN RETHA ARYANA, Sarjana Hukum” .

18 Bahwa mengingat terdapat adanya dua buah sertipikat hak milik (sertipikat ganda) diatas tanah TANAH SENKETA, dimana yang satu diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada tanggal 9 Nopember 1983 berdasarkan atas konversi warisan, dimana telah diterbitkan bukti Hak Milik No. 94/Desa Sumerta Kelod dan yang satunya lagi diajukan oleh Tergugat I tanggal 31 Juli 2007 berdasarkan konversi dengan bukti Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Kelod, dengan demikian terhadap tanah sengketa, TERGUGAT IV telah menerbitkan “Dua Buah Sertipikat Hak Milik Atas Satu Obyek Tanah Yang Sama (terdapat sertipikat ganda);

19 Bahwa permohonan pendaftaran hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat I, jelas menunjukkan bahwa obyek yang diajukan permohonan hak adalah obyek hak milik dari PARA PENGGUGAT, sehingga permohonannya menjadi mengandung cacat hukum, karena obyek yang dimohonkan hak adalah bukan-lah hak miliknya sendiri melainkan adalah hak milik orang lain yang sudah terdaftar; dan terbukti secara yuridis adalah HAK MILIK PARA PENGGUGAT sebagaimana terurai didalam bukti hak milik Nomor 94/Desa Sumerta Kelod dengan surat ukur sementara nomor 1802/1983/1984 tanggal 29-9- 1983.; dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan : Jalan Cut Nyu Dien
- Sebelah Barat :Jelinjingan/Parit dan Kantor BPKP Provinsi Bali

20 Bahwa Pasal 1365 KUH.Perdata, yang menentukan : *“Setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian;”* berdasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUH.Perdata tersebut, oleh karena Tanah Sengketa yang dimohonkan hak oleh Tergugat I adalah tanah hak milik PARA PENGGUGAT, maka terbukti Tergugat I telah melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah hak milik orang lain untuk memperoleh hak milik, maka sudah sepatutnya TERGUGAT I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

21 Bahwa mengingat Tergugat IV memiliki fungsi dan kewenangan untuk melayani masyarakat didalam memproses pendaftaran hak atas tanah, akan tetapi Tergugat IV terbukti telah melakukan kelalaian dalam memproses pendaftaran hak atas tanah yang diajukan oleh Tergugat I, maka Tergugat IV telah melanggar Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/ gambar

Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

situasinya atau surat ukur/ gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala kantor Petanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”.

Oleh karena Tergugat IV pada saat melakukan pengukuran penetapan tanda batas atas terbitnya obyek TANAH SENKETA, Para Penggugat selaku pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah obyek tanah senketa, khususnya batas tanah bagian utara, tidak pernah ikut dilibatkan dalam menentukan batas-batas tanah atas terbitnya obyek senketa, dengan demikian Tergugat IV telah terbukti melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah;

- 22 Bahwa oleh karena Tergugat IV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor: 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana Hukum dan sekarang telah beralih melalui Jual-beli dengan Akta Jual-beli Nomor: 148/2012, Tanggal 4 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Andayani, SH. Selaku PPAT menjadi atas nama Pemegang Hak I NYOMAN RETHA ARYANA, Sarjana Hukum; pada hal sebelumnya terhadap obyek yang dimohonkan hak milik oleh Tergugat I adalah Hak Milik yang sudah terdaftar dengan Hak Milik Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; (Sekarang Kota Denpasar), Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29-9-1983, Nomor : 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama pemegang Hak : Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Ni Gusti Ayu Putu Oka, Anak Agung Sagung Mayun, Anak Agung Sagung Kartiningsih, Anak Agung Ngurah Gde Mahendra, Anak Agung Sagung Ngurah, Anak Agung Sagung Putri K, Anak Agung Sagung Istri K, Anak Agung Ngurah Adhi Kusuma; hal ini adalah merupakan sebuah kelalaian Tergugat IV didalam memproses pendaftaran hak yang diajukan oleh Tergugat I, dengan demikian Tergugat IV telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran hak, untuk itu sudah sepatutnya pula Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 23 Bahwa sebagai akibat hukum dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, yaitu dengan telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang mengandung cacat hukum, maka sudah sepatutnya bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor: 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum ; dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

- 24 Bahwa oleh karena bukti sertipikat hak milik yang diperoleh oleh Tergugat I yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor : 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana Hukum; adalah bukti sertipikat yang mengandung cacat hukum, maka peralihan hak atas tanah sengketa yang dituangkan di dalam Akta Jual-beli Nomor: 148/2012, Tanggal 4 April 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III (Notaris Sri Andayani, SH. Selaku PPAT) antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 25 Bahwa mengingat penguasaan terhadap TANAH SENKETA oleh Tergugat II melalui jual beli dari Tergugat I yang dilakukan dihadapan Tergugat III didasarkan atas bukti hak milik yang mengandung cacat hukum, maka penguasaan atas TANAH SENKETA oleh Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 26 Bahwa oleh karena penguasaan terhadap tanah sengketa oleh Tergugat II didasarkan atas bukti-bukti penguasaan yang tidak sah, maka sudah sepatutnya pula Tergugat II dihukum untuk mengembalikan TANAH SENKETA kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan kosong secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 27 Bahwa melihat tindak tanduk Tergugat II yang saat ini telah mendirikan bangunan diatas tanah sengketa, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat, maka patut Tergugat II atau siapapun juga yang saat ini sedang melakukan proses pembangunan di atas tanah sengketa yang merupakan hak milik Para Penggugat, diperintahkan untuk segera menghentikan proses pembangunan diatas tanah sengketa serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan melawan hukum sebelum ada putusan mengenai pokok perkara;
- 28 Bahwa agar tuntutan Para Penggugat tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat II yang mendirikan bangunan diatas TANAH SENKETA, akan mengalihkan atau akan memindahkan tanah sengketa kepada pihak lain, maka wajar Para Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa yaitu : Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor: 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama Pemegang Hak I NYOMAN RETHA ARYANA, Sarjana Hukum;
- 29 Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka PARA PENGGUGAT juga mohon agar

Halaman 13 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar/ Majelis Hakim/ Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- 1 Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk segera menghentikan proses pembangunan diatas tanah sengketa serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melawan hukum terhadap hak milik Para Penggugat tersebut diatas, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara;
- 2 Menghukum Tergugat II membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada PARA PENGGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Para Penggugat adalah sah sebagai ahli waris dari almarhum I Gst. Ngr. Gde Togor;
- 3 Menyatakan demi hukum bukti penguasaan atas TANAH SENKETA dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali; Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29-9-1983, Nomor: 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama Pemegang Hak: Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Ni Gusti Ayu Putu Oka, Anak Agung Sagung Mayun, Anak Agung Sagung Kartiningsih, Anak Agung Ngurah Gde Mahendra, Anak Agung Sagung Ngurah, Anak Agung Sagung Putri K, Anak Agung Sagung Istri K, Anak Agung Ngurah Adhi Kusuma; dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
 - Sebelah Timur: Jalan Penjaitan
 - Sebelah Selatan : Jalan Cut Nya Dien
- 4 Sebelah Barat : Jelinjingan/ parit dan Kantor BPKP Perwakilan Provinsi Bali; adalah sah dan mengikat; Menyatakan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota

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 keteknikan 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

Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor: 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana Hukum adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

- 5 Menyatakan demi hukum peralihan hak atas tanah sengketa yang dituangkan di dalam Akta Jual-beli Nomor: 148/2012, Tanggal 4 April 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III (Notaris Sri Andayani, SH. Selaku PPAT) antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 6 Menyatakan demi hukum bukti-bukti penguasaan atas tanah sengketa atas nama Tergugat II yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor: 00748/2007; luas 2042 M2 atas nama Pemegang Hak I NYOMAN RETHA ARYANA, Sarjana Hukum; adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 7 Menyatakan demi hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 8 Menghukum Tergugat II dan atau siapa-pun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan TANAH SENKETA kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 9 Menyatakan demi hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
- 11 Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
- 12 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, Untuk Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya bernama Mangasi Simangunsong, SH., dan I Putu Supangkat, SH., Advocates and Legal Consultans pada Law Office Mangasi Simangunsong & Patners, jalan Pulau Singkep No, 90 Pedungan-Denpasar, berdasarkan

Halaman 15 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2016, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 24-5-2016, Reg No. 1023/Daf/2016, untuk Tergugat III datang menghadap kuasanya bernama Bambang Waluyo Jati, SH., Ika Nedy Wahyudi dan M. Wiman Wibisana, SH., MH., Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "ABC Law", beralamat di Bali Benoa Square Lantai 2 # 219, jalan By Pass Ngurah Rai No. 21 A Kedonganan, Kuta-Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2016, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 9-5-2016, Reg No.869/Daf/2016, untuk Tergugat IV pada awal-awal persidangan datang menghadap kuasanya bernama Gede Nyoman Sulatra, Dkk., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, berdasarkan Surat Tugas tanggal 2 Juni 2016, No 585/St-51.71/VI/2016 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2016, Nomor 2160/Sk-51.71/V/2016, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 22-6-2016, Reg No. 1917/Daf/2016, namun selanjutnya setelah mediasi tidak pernah hadir lagi;

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 Agus Walujo Tjahjono, SH.,M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juli 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

JAWABAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II.

Dalam Eksepsi.

- 1 Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas (obscuur libel);

Bahwa dalil dalil-dali gugatannya para Penggugat menyebutkan bahwa SHM Nomor 94 adalah merupakan tanah waris kakeknya I Gusti Ngurah Togor. Dimana didalam gugatan para penggugat tidak secara jelas dan tegas mencantumkan tentang silsilah waris yang menjadi dasar pewarisan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa, disamping itu Para Penggugat juga tidak secara jelas dan terinci menjabarkan berapa seluruh harta warisana yang ditinggalkan oleh kakeknya ? dan yang mana saja menjadi hak bagian dari Penggugat ? dan kapan dilakukan pembagian waris diantara para ahli warisnya ? Dengan demikian dalam hal materi gugatan mengenai pewaris, ahli waris dan barang warisan adalah kabur;

- 2 Bahwa obyek tanah sengketa dalam gugatan para Penggugat adalah sebidang tanah termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No. 00748/2007, luas 2042 M2 atas nama

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

I Made Sena/Tergugat I dan Persil Tanah No. 10, sedangkan dalam gugatan para Penggugat persil tanah No. 11 dan luas tanah 2330 M2, demikian juga terhadap batas-batas tanah disebutkan sebelah Utara adalah tanah hak milik A.A. Ngr Gde Astawa, SH. Dkk., padahal sebelah utara adalah tanah hak milik Propinsi Bali dengan NIB 00320;

3 Bahwa oleh karena dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak /batas-batas tanah sengketa . Demikian juga tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah dalil

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973;

4 Bahwa gugatan para Penggugat telah lampau waktu atau kedaluwarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat pada poin 12 halaman 10 menyebutkan “.....sekira awal bulan oktober 2012 dikejutkan oleh adanya buruh bangunan dan beberapa truk melakukan pengurangan terhadap tanah hak milik para Penggugat.....dst”. Namun ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan “.....pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak menagajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 5640 atas nama I Made Sena, SH./Tergugat I telah terbit pada tanggal 31 Juli 2007 dan telah dikuasai oleh Tergugat I lebih dari 5 tahun, maka tuntutan para Penggugat telah ditentukan oleh ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977, yaitu 5 tahun;

5 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar ditolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

- 1 Bahwa jawaban dalam eksepsi tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara seperti diuraikan di bawah ini
- 2 Bahwa tergugat I dan tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan para penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas.

Halaman 17 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bahwa tanah obyek sengketa pada tahun 1958 telah dijual Anak Agung Ngurah Bagus Putra yaitu anak dari salah satu istri I Gusti Ngurah Togor atau paman tiri dari para penggugat kepada I Wayan Tegog yaitu ayah dari tergugat I yang dilakukan dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman, berupa sebidang tanah sawah, pipil No. 575, terletak di Subak Kedaton No. 118, persil No. 10 klas I, luasnya 0,29 Ha, sebagaimana dalam Akta atau Surat Djual/ beli sawah No. 259/1958 Pradja Badung dengan batas-batasnya (sekarang), sebagai berikut :

Sebelah utara : Hak milik Pemerintah Propinsi Bali

Sebelah timur : Jalan D.I Panjaitan

Sebelah selatan : Jalan Cut Nya Dien

Sebelah barat : Kantor BPKP Prov. Bali

4 Bahwa dengan demikian, maka sejak tahun 1958 tanah sengketa tersebut telah beralih dan dimiliki I Wayan Tegog yaitu ayah tergugat I sehingga I Gusti Ngurah Gde Togor tidak lagi memiliki tanah sengketa sebagai harta peninggalan. Oleh karena itu, maka dalil-dali para penggugat pada angka 5 dalam gugatannya haruslah ditolak.

5 Bahwa oleh karena tanah sengketa telah beralih dan menjadi milik I Wayan Tegog (ayah tergugat I), maka tanah sengketa tersebut bukan milik para penggugat sehingga para penggugat tidak dibenarkan melakukan pendaftaran hak atas tanah sengketa tersebut. Karena itu, terbitnya sertifikat hak milik Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara, tanggal 9 Nopember 1983, Nomor 1802/1983/1984, luas 2330 M2 adalah bertentangan dengan hukum dan tidak benar. Oleh karena itu, dalil-dalil para penggugat pada angka 6 dan 7 dalam gugatan para penggugat haruslah ditolak.

6 Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan para penggugat pada angka 8,9 dan 10 dalam gugatannya karena kakek para penggugat bernama almarhum Gusti Ngurah Gde Togor sudah tidak memiliki harta peninggalan yang menjadi obyek tanah sengketa. sebab, pada tahun 1958 tanah sengketa tersebut telah dijual paman tiri para penggugat bernama almarhum Anak Agung Ngurah Bagus Putra kepada ayah tergugat I bernama almarhum I Wayan Tegog. Oleh karena itu, permohonan hak oleh para penggugat atas tanah sengketa tersebut adalah tidak sah dan tidak mengikat. Demikian juga bukti-bukti penguasaan atas tanah sengketa berupa sertifikat hak milik Nomor : 94/Desa Sumrta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara, tanggal 9 Nopember 1983, Nomor 1802/1983/1984, luas 2330 M2 adalah bukti yang tidak sah dan tidak mengikat.

- 7 Bahwa tidak benar dalil-dali para penggugat pada angka 11 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa tanah sengketa tersebut di atas tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, baik melalui sewa-menyewamaupun melalui proses jual-beli. Yang benar pada tahun 1958 tanah sengketa tersebut diatas telah dijual oleh paman tiri para penggugat bernama almarhum Anak Agung Ngurah Bagus Putra kepada ayah tergugat I bernama almarhum I wayan Tegog.
- 8 Bahwa benar pada tahun 2007 tergugat I mengajukan permohonan sertifikat hak milik kepada tergugat IV karena tanah sengketa tersebut adalah milik I Wayan Tegog (ayah tergugat I) dan tergugat I adalah satu-satunya ahli waris I Wayan Tegog. Oleh karena permohonan tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum pertanahan, maka tergugat IV menerbitkan sertifikat hak milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH;
- 9 Bahwa sejak tahun 1958 tanah sengketa tersebut telah dikuasai dan dihasili oleh I Wayan Tegog (ayah tergugat I) dan dilanjutkan oleh tergugat I selaku satu-satunya ahli warisnya dan sejak tahun 1958 tanah tersebut telah dipercayakan kepada orang lain untuk menggarapnya yaitu : Tahun 1958 s/d 1965 digarap oleh I Wayan Senang dari Banjar Kedaton, Kesiman;
Tahun 1965 s/d 1977 digarap oleh I Made Catra dilanjutkan oleh anaknya I Made Buda dari Banjar Kedaton, Kesiman;
Tahun 1977 s/d sampai kini digarap oleh I Dewa Gede Rai dan anak-anaknya, tinggal di atas tanah tersebut.
- 10 Bahwa tidak benar sertifikat hak milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH dan transaksi jual-beli antara tergugat I dengan tergugat II yang dilakukan dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT/tergugat III, sesuai dengan Akta Jual-beli Nomor 148/2012, tanggal 4 April 2012 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- 11 Bahwa benar pada tanggal 4 April 2012 tergugat I telah menjual tanah kepada tergugat II yang dilakukan dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT

Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Denpasar / tergugat III, sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor : 148/2012, tanggal 4 April 2012.

- 12 Bahwa tidak benar dalil-dalil para penggugat pada angka 24 dalam gugatannya yang menyatakan peralihan hak atas tanah sengketa yang dituangkan di dalam Akta Jual – beli Nomor : 148/2012, tanggal 4 April 2012 yang dibuat dihadapan tergugat III (Notaris Sri Andayani, SH selaku PPAT) antara tergugat I dengan tergugat II dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
- 13 Bahwa demikian pula tidak benar dalil-dalil para penggugat pada angka 25 dalam gugatannya yang menyatakan penguasaan atas tanah sengketa oleh tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
- 14 Bahwa tanah yang telah dijual tergugat I kepada tergugat II adalah tanah yang telah bersertifikat yaitu : sertifikat hak milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH.
- 15 Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan akta jula-beli tanah antara tergugat I dan tergugat II dihadapan Notaris/PPAT, maka Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT di Denpasar / tergugat III telah melakukan pemeriksaan baik terhadap surat-surat yang berhubungan dengan jual-beli tanah maupun terhadap keabsahan sertifikat hak milik tergugat I di Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar /tergugat IV.
- 16 Bahwa karena persyaratan untuk jual-beli tanah telah terpenuhi termasuk pemeriksaan sertifikat hak milik teergugat I juga telah terpenuhi, maka tergugat I selaku penjual dan tergugat II selaku pembeli melakukan penandatanganan akte jual-beli tanah dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT /tergugat III, sesuai dengan Akta Jual-beli tanah, Nomor : 148/2012, tanggal 4 April 2012.
- 17 Bahwa jual-beli tanah tersebut antara tergugat I dan tergugat II dilakukan dahadapan Sri Andayani, SH, Notaris/PPAT di Denpasar, maka menurut hukum hak tanah telah beralih sejak akta jual-beli ditandatangani sebagaimana dalam Yurisprudnsi Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979, tanggal 14 April 1980, yang berbunyi sebagai berikut :
“ Semenjak akta jual beli ditandatangani di hadapan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli “.
- 18 Bahwa oleh karena itu, maka mnurut hukum tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang berbunyi sebagai berikut:

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

“ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

19 Bahwa oleh karena itu, maka tidak ada alasan hukum tergugat II dihukum untuk mengembalikan tanah sengketa kepada para penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara.

20 Bahwa dengan demikian, maka tindakan atau perbuatan tergugat II adalah tindakan atau perbuatan yang tidak melawan hukum. Oleh karena itu, maka tidak benar tergugat II diperintahkan untuk segera menghentikan proses pembangunan di atas tanah sengketa serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan melawan hukum sebelum ada putusan mengenai pokok perkara

21 Bahwa tergugat I dan tergugat II menolak untuk tuntutan lainnya

22 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tindakan atau perbuatan tergugat I adalah tindakan atau perbuatan yang dibenarkan hukum dan tidak melanggar hukum

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tergugat I mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menolak gugatan para penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima
- Menghukum para penggugat untuk membayar perkara

DALAM REKONPENSI

1 Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konpensi dianggap sebagai dasar pula dalam gugatan rekonsensi;

2 Bahwa pada tahun 1958, berdasarkan Akta atau Surat Djual/beli sawah No. 259/1958 Anak Agung Ngurah Bagus Putra yaitu paman tiri dari para tergugat rekonsensi / para penggugat telah menjual kepada I Wayan Tegog yaitu ayah penggugat rekonsensi / tergugat I yang dilakukan dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman atas sebidang tanah, dengan pipil No. 575, terletak di Subak Kedaton No. 118, persil No. 10 kelas I, luasnya 0,29 Ha, sebagaimana dalam Akta atau Surat Djual/beli sawah No. 259/1958 Pradja Badung dengan batas-batasnya (sekarang), sebagai berikut :

Sebelah utara : Hak milik Pemerintah Propinsi Bali

Sebelah timur : Jalan D.I Panjaitan

Sebelah selatan: Jalan Cut Nya Dien

Halaman 21 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah barat : Kantor BPKP Prov. Bali

- 3 Bahwa oleh I Wayan Tegog yaitu ayah penggugat rekonsensi / tergugat I tanah yang telah dibeli tersebut di atas, dipercayakan kepada orang lain / atau pihak lain untuk digarap yaitu :

Pada tahun 1958 s/d 1965 digarap oleh I Wayan Senang dari Banjar Kedaton, Kesiman

Pada tahun 1965 s/d 1977 digarap oleh I Made Catra dilanjutkan oleh anaknya I Made Buda dari Banjar Kedaton, Kesiman

Pada tahun 1977 s/d sampai kini digarap oleh I Dewa Gede Rai dan anak-anaknya, tinggal di atas tanah tersebut.

- 4 Bahwa sejak tahun 1958 baik keluarga besar dan ahli waris para tergugat rekonsensi / para penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atau mengajukan gugatan kepada Pengadilan atas pembelian dan penguasaan atas tanah tersebut di atas.

- 5 Bahwa oleh karena itu, maka tindakan atau perbuatan para tergugat rekonsensi / para penggugat yaitu mendaftarkan hak atas dan menunjuk atas sebidang tanah yang telah dijual pada tahun 1958 oleh Anak Agung Gusti Ngurah Putra Bagus (paman tiri para tergugat rekonsensi / para penggugat) kepada I Wayan Tegog (ayah penggugat rekonsensi /tergugat I) sehingga terbit sertifikat hak milik adalah tindakan atau perbuatan yang melawan hukum dan sertifikat tersebut patut diragukan kebenarannya karena sertifikat tersebut tidak memiliki NIB dan Surat Ukurnya adalah Surat Ukur Sementara.

- 6 Bahwa oleh karena itu, maka sertifikat hak milik Nomor 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara tanggal 29-9-1983, Nomor 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama para tergugat rekonsensi/para penggugat, dengan batas-batas, sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah hak milik A.A.Ngr Gde Astawa, SH dkk

Sebelah timur : jalan Panjaitan

Sebelah selatan : Jalan Cut Nya Dien

Sebelah barat : Jelinjingan/Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali

adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

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

- 7 Bahwa pada tahun 2007 penggugat rekonsensi / tergugat I selaku satu-satunya ahli waris dari I Wayan Tegog mengajukan permohonan sertifikat hak milik kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Negara kota Denpasar / tergugat IV sehingga terbit sertifikat hak milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22,09.02.09.01043, atas nama I Made Sena,SH./ penggugat rekonsensi / tergugat I
- 8 Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik penggugat rekonsensi / tergugat I dan penggugat rekonsensi / tergugat I berhak untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain, maka pada tanggal 4 April 2012 penggugat rekonsensi / tergugat I melakukan transaksi jual-beli tanah dengan tergugat II dihadapan Sri Andayani, SH, Notaris/PPAT/tergugat III, sesuai dengan Akta Jual-beli Nomor : 148/2012, tanggal 4 April 2012.
- 9 Bahwa karena persyaratan untuk jual-beli tanah tersebut di atas telah terpenuhi termasuk pemeriksaan sertifikat hak milik penggugat rekonsensi / tergugat I juga telah terpenuhi, maka penggugat rekonsensi / tergugat I selaku penjual dan tergugat II selaku pembeli menandatangani akte jual-beli Nomor : 148/2012, tanggal 4 April 2012 dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT /tergugat III.
- 10 Bahwa dengan demikian, maka tanah tersebut di atas telah beralih kepada tergugat II, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979, tanggal 14 April 1980, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Semenjak akta jual beli ditandatangani di hadapan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli “.
- 11 Bahwa oleh karena itu, maka menurut hukum tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.
- 12 Bahwa dengan demikian, maka tindakan atau perbuatan tergugat II melakukan transaksi jual-beli antara penggugat rekonsensi / tergugat I dan tergugat II adalah tindakan atau perbuatan yang tidak melawan hukum.
- 13 Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan ini secara sukarela memenuhi isi putusan pengadilan, maka penggugat rekonsensi / tergugat I dan tergugat II mohon pula agar para tergugat rekonsensi dihukum membayar uang paksa kepada penggugat rekonsensi / tergugat I sebesar Rp. 20. 000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

Halaman 23 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Bahwa mengingat gugatan penggugat rekonsensi / tergugat I dan tergugat II ini cukup beralasan didasarkan kepada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka penggugat rekonsensi / tergugat I dan tergugat II mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari para tergugat rekonsensi / para penggugat

15 Bahwa akibat tindakan atau perbuatan para tergugat rekonsensi tersebut di atas, maka penggugat rekonsensi / tergugat I dan tergugat II mengalami kerugian moril karena nama baiknya dirugikan yaitu solah-olah tidak mampu melindungi leluhur dan keluarga besar penggugat rekonsensi / tergugat I. Atas kerugian tersebut penggugat rekonsensi menuntut kepada para tergugat rekonsensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penggugat rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim, agar memutuskan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat rekonsensi seluruhnya
- 2 Menyatakan jual-beli antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra yaitu paman tiri dari para tergugat rekonsensi / para penggugat dengan I Wayan Tegog yaitu ayah penggugat rekonsensi / tergugat I yang dilakukan dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman atas sebidang tanah, dengan pipil No. 575, terletak di Subak Kedaton No. 118, persil No. 10 klas I, luasnya 0,29 Ha, sebagaimana dalam Akta atau Surat Djual/beli sawah No. 259/1958 Pradja Badung dengan batas-batasnya (sekarang), sebagai berikut :
Sebelah utara : Hak milik Pemerintah Propinsi Bali
Sebelah timur : Jalan D.I Panjaitan
Sebelah selatan : Jalan Cut Nya Dien
Sebelah barat : Kantor BPKP Prov. Bali,
Adalah sah;
- 3 Menyatakan sertifikat hak milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH./ penggugat rekonsensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 4 Menyatakan tindakan atau perbuatan para tergugat rekonsensi / para penggugat yaitu mendaftarkan hak atas sebidang tanah yang telah dijual pada tahun 1958 oleh Anak Agung Gusti Ngurah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putra Bagus (paman tiri para tergugat rekonsensi / para penggugat) kepada I Wayan Tegog (ayah penggugat rekonsensi /tergugat I) dan menunjuk tanah tersebut sehingga terbit sertifikat hak milik adalah tindakan atau perbuatan yang melawan hukum.

- 5 Menyatakan jual-beli antara penggugat rekonsensi / tergugat I dengan tergugat II dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT/ trgugat III, sesuai dengan Akta Jual-beli Nomor : 148/2012, tanggal 4 April 2012 adalah sah.
- 6 Menyatakan tergugat II adalah sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum”.
- 7 Menyatakan tanah tersebut di atas telah beralih dari penggugat rekonsensi / tergugat I kepada tergugat II semenjak akta jual-beli tanah tersebut ditandatangani dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT/tergugat III
- 8 Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara tanggal 29-9-1983, Nomor 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama para tergugat rekonsensi/para penggugat, dengan batas-batas, sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah hak milik A.A.Ngr. Gde Astawa, SH dkk

Sebelah timur : jalan Panjaitan

Sebelah selatan : Jalan Cut Nya Dien

Sebelah barat : Jelinjingan / Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali,

adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

- 9 Menghukum para tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa kepada penggugat rekonsensi / tergugat I dan tergugat II sebesar Rp. 20. 000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
- 10 Menyatakan agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari para tergugat rekonsensi / para penggugat
- 11 Menghukum para tergugat rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat rekonsensi/tergugat I dan tergugat II sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- 12 Menghukum tergugat rekonsensi membayar biaya perkara ini.

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya

JAWABAN TERGUGAT III

- I Dalam Eksepsi

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa pada prinsipnya, Tergugat III menolak seluruh dalil-dali gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali dalil-dali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
- 2 Bahwa gugatan Para Penggugat tidak cermat dapat Tergugat III uraikan sebagai berikut:

Gugatan Para Penggugat tidak cermat:

- Bahwa walaupun penempatan sebagai pihak dalam perkara perdata adalah hak dari Penggugat dan tentunya seseorang akan ditempatkan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat apabila dianggap telah merugikan kepentingan Para Penggugat dan dalam perkara a quo, maka Tergugat III karena pihak Notaris/PPAT ditempatkan selaku Tergugat III karena pihak Notaris/PPAT tidak memiliki kepentingan langsung dengan para pihak (Para Penggugat) hanya saja akta yang dibuat Tergugat III akan dinilai secara hukum apakah Akta tersebut dibuat secara cacat hukum. Bahwa seharusnya dalam gugatan Para Penggugat, Tergugat III (Notaris/PPAT) ditempatkan sebagai pihak Turut Tergugat karena Tergugat III hanyalah pejabat yang membuat Akta sebagaimana keinginan para pihak dan tidak memiliki kepentingan apapun terhadap Tergugat I, Tergugat II;
 - Bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat, menempatkan Notaris/PPAT menjadi Tergugat III, namun dalam gugatan seolah-olah terjadinya perbuatan itu karena perbuatan/kesalahan Tergugat III yang dapat dipersalahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat III, namun dalam dalil gugatan Para Penggugat menguraikan bahwa dihadapan Tergugat III hanya sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli sebagaimana permintaan dan kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dapat dinyatakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah Tidak Cermat sehingga sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

I DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT III secara tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas dan akan menyampaikan Jawaban sebagai berikut :

- 1 Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

Bahwa TERGUGAT III tidak menanggapi seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, dikarenakan pada prinsipnya TERGUGAT III tidak memiliki kepentingan apapun baik secara langsung terhadap permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sampai TERGUGAT II.

- 2 Bahwa Tergugat III Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tunduk akan tugas dan wewenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah sebagaimana dalam BAB II Tugas Pokok dan Kewenangan Pasal 2 dan pasal 3 menyatakan :

Pasal 2

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.
- 3 Bahwa walaupun TERGUGAT III mengetahui proses dan hubungan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan TERGUGAT III sama sekali tidak memiliki kewajiban untuk menginformasikan kepada pihak manapun termasuk kepada PARA PENGGUGAT;
- 4 Bahwa dalam menjalankan tugas dan wewenang sebagai PPAT Tergugat III berpedoman dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Pasal 7

- (1) PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

Pasal 37

Ayat (1)

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 38

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.

- 5 Bahwa tugas dan wewenang TERGUGAT III sebagaimana dalam perkara *a quo* adalah membuat Akta Jual Beli Nomor : 148 / 2012 tanggal 4 April 2012 yang didasari atas keterangan TERGUGAT I sebagai Penjual dan TERGUGAT II sebagai Pembeli , sebagaimana obyek yang di perjual belikan terhadap obyek Hak Milik Nomor 5640 / Sumerta Klod atas sebidang tanah yang di uraikan dalam Surat Ukur Nomor 00748/2007 seluas 2.042 M2 dengan NIB 22.09.02.09.01043 yang terletak di Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Provinsi Bali *dimana jual beli meliputi pula beserta segala sesuatu yang berdiri di atau tertanam di atas tanah tersebut, baik yang sekarangtelah ada maupun dikemudian hari akan didirikan atau di tanam yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut undang Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak yang selanjutnya di dalam akta di sebut sebagai obyek jual beli;*
- 6 Bahwa sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 148 / 2012 tanggal 4 April 2012 Tergugat III sebagai PPAT melakukan pengecekan terlebih dahulu ke Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar untuk memastikan mengenai data fisik dan atau data yuridisnya tentang obyek jual beli tersebut, serta melakukan pemeriksaan terhadap keaslian dari sertifikat di kantor pertanahan untuk mengetahui bahwa tanah tersebut tidak sedang digadaikan/dijaminkan kepada pihak lain atau dalam keadaan sengketa kepemilikan. Jika obyek tanah yang diperjual belikan dalam keadaan sengketa, maka TERGUGAT III membatalkan atau menolak pembuatan AJB tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Bahwa karena berdasarkan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar tidak dalam keadaan sengketa, maka TERGUGAT III melakukan pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 148 / 2012 tanggal 4 April 2012 ;
- 8 Bahwa dengan berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah :

Pasal 2

- (1) *PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.*
- (2) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :*
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3

- (1) *Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.*
- (2) *PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.*

Menempatkan PPAT dalam menjalankan fungsi, wewenang dan Tugas sebagaimana amanat perintah Undang- Undang sebagai **Tergugat III** adalah **KABUR / TIDAK JELAS (obscuur libel)** sehingga haruslah gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, TERGUGAT III mohon dengan hormat, sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus;

DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT III;
- 2 Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PARA PENGGUGAT;

I DALAM PROVISI:

Halaman 29 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak provisi dari para penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat di terima;

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
 2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;
- Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex A Quo Et Bono*).

JAWABAN TERGUGAT IV

Dalam Eksepsi

- 1 Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat, terutama yang ditujukan langsung kepada Tergugat IV kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV;
- 2 Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah kabur (*obscure Libel*) dikarenakan dalam posita gugatan dengan petitum gugatan Para Penggugat tidak saling terkait dan tidak jelas/kabur, karena penguasaan para Penggugat terhadap obyek sengketa tidak jelas termasuk batas-batasnya menunjukkan adanya perbedaan-perbedaan dan para Penggugat haruslah membuktikan terlebih dahulu letak obyek hak atas tanah yang dimilikinya tersebut;
- 3 Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluarsa, karena obyek sengketa telah diterbitkan tanggal 31 Juli 2007 (jadi telah lewat 5 tahun) sedangkan gugatan ini baru diajukan tanggal 19 April 2006;

Dalam Pokok Perkara.

- 1 Bahwa Tergugat IV mohon agar semua yang telah diuraikan dalam Eksepsi, termasuk pula dalam pokok perkara;
- 2 Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
- 3 Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat angka 14 sampai dengan 19 hal. 11-12 dapat ditanggapi yaitu:
 - a Terhadap khususnya butir angka 17 bahwa berdasarkan data bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut, keduanya diproses berdasarkan permohonan dan penunjukan oleh masing-masing Pemohon/Para Pemohon, baik Sertifikat Hak Milik NO. 94/Desa Sumerta Kelod Luas 2330 M2 maupun Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Kelod Luas 2042 M2, sama-sama diterbitkan atas dasar konversi yang berarti bahwa berkas permohonan, data pendukung/warkah-warkah, penunjukan dan penetapan batasnya dari Pemohon/Para Pemohon serta saat proses, pengumuman sampai

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

diterbitkannya sertifikat-sertifikat tersebut tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan ataupun gugatan;

- b Bahwa pada waktu proses dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 94/Desa Sumerta Kelod tanggal 9 Nopember 1983 atas nama Penggugat I Dkk tersebut, khususnya di Desa Sumerta Klod belum dilakukan plotting atau pemetaan secara lengkap, (Tergugat IV belum memiliki peta pendaftaran tanah secara lengkap) karena pemerintah belum mampu menyediakan dana/anggaran yang memadai untuk itu, sehingga pada saat Tergugat IV memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Kelod tanggal 31 Juli 2007, Tergugat IV belum mempunyai alat kontrol/peta yang lengkap karena keterbatasan pemerintah dalam penyeleggiannya;
- 4 Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas apa yang Para Penggugat kemukakan khususnya butir angka 21 halaman 14, atas dasar sebagaimana telah dikemukakan pada angka 3 (tiga) diatas dan Tergugat IV memproses permohonan Tergugat I telah berpedoman pada ketentuan yang berlaku sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah dan ketentuan-ketentuan lain yang berlaku, lagi pula klaim Penggugat atas obyek sengketa dengan yang di klaim menjadi milik Para Penggugat terdapat beberapa perbedaan diantaranya perbedaan luas dimana Sertifikat Hak Milik No. 94/Desa Sumerta Klod, luasnya 2330 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, luasnya 2040 M2, termasuk juga terdapat perbedaan batas serta penguasaan yang masih perlu pembuktian terlebih dahulu dipersidangan;
- 5 Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang lainnya, Tergugat IV menolak secara tegas, karena semata-mata merupakan dalil-dalil Para Penggugat. Berkenaan dengan bukti kepemilikan/penguasaan atas obyek milik Para Penggugat dengan obyek sengketa, masih perlu dibuktikan terlebih dahulu oleh Para Penggugat dan Para Tergugat dipersidangan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

ATAU:

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, II, III dan IV tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Agustus 2016, yang kemudian disusul dengan Duplik Tergugat I, II, III dan IV tertanggal 23 Agustus 2016, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa foto copy surat-surat yang sebagian telah dicocokkan dengan aslinya dan sebagian lagi tanpa disertai aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

- 1 Silsilah keluarga I Gusti Ngurah Oka (almarhum), diberi tanda P-1;
- 2 Surat Keterangan Bagi Waris, tertanggal Setember 1954, di beri tanda P-2;
- 3 Surat Keterangan Pekaseh Subak Kedaton No. 43/IV/1982, tanggal 2 September 1982, diberi tanda P-3;
- 4 Surat Pemberitahuan Ipeda, tahun 1979, tertanggal 29-6-1979, diberi tanda P-4;
- 5 Surat Ketetapan Ipeda, tanggal 29 Juni 1979, diberi tanda P-5;
- 6 Sertipikat Hak Milik Nomor 94/Desa Sumerta Klod, tanggal 9 Nopember 1983, An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk, diberi tanda P-6;
- 7 Sertipikat Hak Milik Nomor 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007, An. I Made Sena, SH., diberi tanda P-7;
- 8 Surat Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Nomor 25/PNS/X/2012, tanggal 8 Oktober 2012, Prihal: Mohon Penjelasan Atas Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 94/Desa Sumerta Klod, di beri tanda P-8;
- 9 Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Nomor 3446/13-51.71.600/XI/2012, tanggal 22 Oktober 2012, diberi tanda P-9;
- 10 Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Nomor 3908/13-51.71.600/X/2012, tanggal 21 Nopember 2012, diberi tanda P-10;
- 11 Sertipikat Hak Milik Nomor 95/Desa Sumerta Klod, tanggal 9 Nopember 1983, An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk, diberi tanda P-11;
- 12 Sertipikat Hak Pakai Nomor 128/Desa Dangin Puri Klod, tanggal 4 April 2005, An.Pemegang Hak Pemerintah Provinsi Bali, diberi tanda P-12;
- 13 Surat Mohon Persetujuan, No.593/75/IP.Perl., tanggal 3 Januari 2007, diberi tanda P-13;
- 14 SK Gubernur Bali, Nomor 559/01-F/HK/2008, tanggal 15 Mei 2008, tentang Persetujuan Tukar Menukar Tanah, di beri tanda P-14;
- 15 Berita Acara Serah Terima Sertipikat Nomor 593/1436/IP.PA, tanggal 22 Juni 2009, diberi tanda P-15;
- 16 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Bidang Tanah, tanggal 28 Maret 2011, diberi tanad P-16;

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

17 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor 9/HM/BPN.51.71/2013, tanggal 7 Januari 2013, tentang Pemberian Hak Milik An. Anak Agung Ngr Gde Astawa, SH., Dkk, diberi tanda P-17;

18 Sertipikat Hak Milik Nomor 1913/Desa Dangin Puri Klod, tanggal 25 Juni 2013, An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk, diberi tanda P-18;

19 Surat Pemberitahuan Ipeda, tahun 1982, tertanggal 15-5-1982, diberi tanda P-19;

20 Surat Ketetapan Ipeda, tanggal 17 Mei 1982, diberi tanda P-20;

21 Surat Jual/Beli Sawah, Nomor 259/1958, tanggal 1 Oktober 1958, di beri tanda P-21;

22 Buku Turunan Daerah Tingkat I Bali, Dati II Badung, Pesedahan Jeh Oongan I, Subak Kedaton No. 118, diberi tanda P-22;

23 Surat Keterangan Sedahan Jeh Oongan, No.12/1975, tanggal 17 Januari 1957, diberi tanda P-23;

24 Buku Rintjikan/Kalasaran 1948-1957, diberi tanda P-24;

25 Peta blok Desa Sumerta Klod, beri tanda P-25;

26 Peta Blok 01043, diberi tanda P-26;

Menimbang, bahwa kecuali bukti P-7, P-11, P-12, P-13, P-15, P-16, P-17, P-21, P-22, P-24, P-25 dan P-26 tanpa disertai aslinya, selebihnya telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan saksi, yang masing-masing dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut, yaitu:

- Saksi, I Gusti Putu Gede Miartha.
- bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi sengketa dala perkara ini adalah sebidang tanah yang dulunya tanah sawah yang terletak di Subak Sebe Kedaton, Kelurahan Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;
- bahwa dulunya luas tanah tersebut \pm 34, 5 are dan sekarang berkurang setelah ada proyek pembebasan dari Pemerintah Propinsi Bali , yaitu \pm 20 are;
- bahwa batas tanah sengketa dulu adalah:
 - Utara : Tanah milik Penggugat;
 - Timur : Jalan D I Pajaitan
 - Selatan : Jalan yang saksi lupa namanya
 - Barat : Kantor BPKP Bali;
- Bahwa saksi pernah dengar tanah tersebut sudah dibagi waris kepada para Penggugat, namun saksi tidak tahu kapan pembagian waris itu terjadi;
- Bahwa menurut Penggugat A. A. Ngurah Astawa, tanah itu sudah bersertifikat, namun saksi tidak tahu nomor dan atas nama siapa sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak menguasai dan mengerjakan tanah sengketa tersebut;
- bahwa diatas tanah sengketa ada bangunan namun bangunan tersebut belum jadi, tapi tidak tahu siapa yang membangunnya;

Halaman 33 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak tahun masalah jual beli tanah itu oleh Tergugat;
- 1 Saksi, I Gusti Made Galung.
- bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah dulunya berupa tanah sawah yang terletak di Subak Kedaton, namun lusanya saksi tidak tahu;
- bahwa batas tanah sengketa adalah:
 - Utara : Tanah milik Penggugat;
 - Timur : Jalan D I Pajaitan
 - Selatan : Jalan yang saksi lupa namanya
 - Barat : Jelinjingan/Parit;
- Bahwa saksi pernah dengar tanah tersebut sudah dibagi waris kepada para Penggugat, namun saksi tidak tahu kapan pembagian waris itu terjadi;
- Bahwa tanah itu dulu berupa sawah dan suratnya hanya berupa pipil Nomor 575, namun sekarang saksi tidak tahu apakah sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa setahu saksi dulu tanah itu tahun 1950-an dikerjakan oleh paman saksi sebagai penyakapnya I Gusti Kompyang Pugur, yang hasilnya diserahkan ke Puri Langon;
- Bahwa setelah dikerjakan oleh I Gusti Kompyang Pugur, saksi tidak tahu siapa yang mengerjakan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saki tidak tahu masalah jual beli tanah tersebut oleh Tergugat;
- bahwa diatas tanah sengketa ada bangunan namun bangunan tersebut belum jadi, tapi tidak tahu siapa yang membangunnya;
- 2 Saksi Ahli, Prof. DR. I Made Suwitra, SH.,MH.
- bahwa ahli adalah Guru Besar pada Fakultas Hukum Warmedewa dan ahli dibidang hukum Agraria;
- bahwa menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, Indonesia menganut sistim pendaftaran tanah bersifat negatif yang bertendensi positif artinya sertifikat hak milik itu bersifat kuat tapi tidak mutlak, untuk kepastiannya hukum akan tercipta melalui putusan hakim;
- bahwa positifnya untuk menjamin kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah;
- Bahwa menurut ahli tidak dimungkinkan pendaftaran ganda terhadap satu bidang tanah yang dikonversi oleh 2 orang yang berbeda;
- bahwa proses selanjutnya hanya sebatas pemelihara/pemutahiran data saja, bilamana terjadi peralihan hak, seperti jual-beli, hibah, waris;
- bahwa untuk kepentingan persidangan seharusnya kewajiban BPN untuk membuka semua prosedur, karena pemeliharaan dan pendaftaran adalah tanggung jawab BPN;

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa sertifikat hak milik mencakup data yuridis dan data fisik sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1977, tentang Pendaftaran Tanah dan ini mutlak harus ada, karena tidak mungkin terbit sertifikat hak milik tanpa adanya data yuridis dan data fisik tanah yang daftarkan;
- Bahwa yang termasuk data yuridis adalah pemegang hak, hak-hak yang membebani atas tanah tersebut;
- Bahwa data fisik menyangkut luas, letak serta bidang tanah;
- Bahwa Persil atau Pipil termasuk data yuridis dan data fisik tanah, sedangkan SPPT termasuk data yuridis;
- Bahwa menurut ahli luas tanah yang tercantum dalam pipil belum tentu sama dengan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat;
- bahwa menurut ahli asas penerbitan sertifikat harus dengan etika baik, karena penerbitan sertifikat dilandasi prosedur yang tidak baik dan benar, maka penerbitan sertifikat itu hasilnya tidak baik, maka diperlukat etika baik, yakni cara-cara yang baik untuk mendapatkan sertifikat;
- Bahwa menurut ahli Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) merupakan program pemerintah untuk pencatatan data tanah secara nasional sehingga menimbulkan kepastian hukum;
- Bahwa fungsinya untuk mengetahui bidang tanah secara nasional, yang dulunya hanya lokal;
- Bahwa NIB dikenal setelah tahun 1996, yakni sejak keluarnya Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan, sehingga pensertifikatan setelah tahun 1996 semua tanah memiliki NIB;
- Bahwa tanah-tanah yang sudah bersertifikat yang belum mempunyai NIB tidak dengan sendirinya menjadi tidak sah, karena untuk memperoleh NIB tidaklah menjadi kewajiban bagi para pemilik tanah, sehingga menurut ahli NIB bukanlah penentu sah atau tidaknya sebuah sertifikat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat, berupa foto copy surat-surat yang sebagian telah dicocokkan dengan aslinya dan sebagian lagi tanpa disertai aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

Bukti Tergugat I:

- 1 Surat Djual/ Beli Sawah, No. 259/1958 Pradja Badung, diberi tanda T.I-1;
- 2 Surat Pekaseh Subak Kedaton, tanggal 15 Desember 2006, diberi tanda T.I-2;
- 3 Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2013, diberi tanda T.I-3;
- 4 Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2014, diberi tanda T.I-4;
- 5 Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2015, diberi tanda T.I-5;
- 6 Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2016, diberi tanda T.I-6;

Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Informasi Data Pembayaran, dar Dinas Pendapata Pemerintah Kota Denpasar, diberi tanda T.I-7;
- 8 SHM No 94/Desa Sumerta Klod, An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk, diberi tanda T.I-8;
- 9 Sertipikat Hak Pakai Pakai Nomor 128/Desa Dangin Puri Klod, tanggal 4 April 2005, An.Pemegang Hak Pemerintah Provinsi Bali diberi tanda T.I-9;
- 10 Berita Acara Hasil Pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tanggal 7 April 2006, diberi tanda T.I-10;
- 11 Nota Dinas dari Sekretaris Daerah Pemerintah Popinsi Bali, tertanggal 8 Juni 2006, diberi tanda T.I-11;
- 12 Surat Setda Propinsi Bali kepada Ketua DPRD Bali, No. 593/4998/Perl., tanggal 28 Juni 2006, Prihal: Mohon Rekomendasi, diberi tanda T.I-12;
- 13 Surat DPRD Propinsi Bali Kepada Gubernur Bali, No. 593/3599/DPRD., tanggal 12 Oktober 2006, Prihal: Rekomendasi, diberi tanda T.I-13;
- 14 Surat Setda Propinsi Bali kepada Ketua DPRD Bali, No. 593/75/IP.Perl., tanggal 3 Januari 2007, Prihal: Mohon Persetujuan, diberi tanda T.I-14;
- 15 Surat Setda Propinsi Bali kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, No.593/4088/Perl., tanggal 8 Juni 2007, Prihal: Mohon Kajian terhadap keabsahan obyek tanah SHM No. 95/Desa Sumerta Klod, An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk., diberi tanda T.I-15;
- 16 Surat Keberatan dari A.A. Ngurah Mahayu N, SE., kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tertanggal 16 Agustus 2007, diberi tanda T.I-16;
- 17 Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Kepada Sekda Bali, No. 630.61.1937, tanggal 22 Agustus 2007, Prihal: Prihal: Mohon Kajian terhadap keabsahan obyek tanah SHM No. 95/Desa Sumerta Klod, An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk., diberi tanda T.I-17;
- 18 Nota Dinas dari Kepala Biro Perlengkapan Setda Popinsi Bali Kepada Gubernur Bali, Nomor 593/4804/IP.Perl. tertanggal Desember 2007, Prihal: Laporan Hasil rapat membahas masalah tukar menukar tanah dilokasi Kantor Badan Kesbang Linmas Provinsi Bali di jalan DI Penjaitan Renon Denpasar, diberi tanda T.I-18;
- 19 Surat DPRD Propinsi Bali Kepada Gubernur Bali, No. 593/587/DPRD., tanggal 12 Maret 2008, Prihal: Rekomendasi, diberi tanda T.I-19;
- 20 SK Gubernur Bali, No. 559/01-F/HK/2008, tanggal 15 Mei 2008, tentang Persetujuan Tukar Tanah Inventaris Pemerintah Provinsi Bali dengan tanah Milik Perorangan An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk., diberi tanda T.I-20;
- 21 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Penguasaan Atas Bidang Tanah, tanggal 28 Maret 2012, diberi tanda T.I-21;
- 22 Surat Pernyataan Silsilah I Made Sena, SH, tertanggal 27 September 2016, diberi tanda T.I-22;
- 23 Surat Kuning dai BPN Kota Denpasar An, I Made Sena, SH., diberi tanda T.I-23;

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

24 Peta Bidang Tanah No. III/PB/2007, tanggal 5 Maret 2007, diberi tanda T.I-24;

Menimbang, bahwa kecuali bukti T.I-1, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, dan T.I-22, telah sesuai dengan aslinya T.I-2 foto copy yang telah dilegasir, selebihnya T.I-7 s/d T.I-24, tanpa disertai aslinya;

Bukti Tergugat II.

- 1 Sertipikat Hak Milik Nomor 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007, An. I Nyoman Retha Aryana, SH., diberi tanda T.II-1;
- 2 Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), No. 02/377/993/DT/DISPER/2013, tanggal 07 Maret 2013, An. I Nyoman Retha Aryana, SH., diberi tanda PT.II-2;
- 3 Persetujuan Prinsip Membangun (PPM), Nomor: 01/43/990/DT/DISPER/2013, tanggal 07 Maret 2013, An. I Nyoman Retha Aryana, SH., diberi tanda PT.II-3;
- 4 Surat Gubernur Bali No. 011/4512/Bappeda, tanggal 14 Desember 2011, Prihal: Rekomendasi Pembangunan Perkantoran, diberi tanda T.II-4;
- 5 Akta Perjanjian No. 127, tanggal 18 Maret 2011, diberi tanda T.II-5;
- 6 Akta Kuasa No. 128, tanggal 28 Maret 2011, diberi tanda T.II-6;
- 7 Akta Jual Beli No. 148/2012, tanggal 04 Maret 2012, diberi tanda T.II-7;

Menimbang, bahwa bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, Telah dicocokkan sesuai aslinya, sedangkan T.II-5, T.II-6, dan T.II-7, foto copy yang telah dilegasir oleh Notaris;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan orang saksi, yang masing-masing dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut, yaitu:

- Saksi 1. I Made Wita.
 - bahwa saksi adalah sebagai Pekaseh subak Subak Kedaton dari tahun 1976 sampai sekarang;
 - bahwa tugas seorang pekaseh membantu pengaturan pembagian air, mengatur pola tanam, penunjukan batas-batas tanah dan pengukuran tanah bila ada transaksi dan membantu pihak petugas pajak tingkat desa untuk menyampaikan tagihan pajak tanah-tanah di subak Kedaton;
 - Bahwa sebagai Pekaseh mengetahui adanya tanah sengketa dulunya milik I Gusti Ngurah Togor dari Puri Langon, letaknya di Subak Kedaton, luasnya ± 29 are, Persil No 11, Pipil No. 575, dari buku kepemilikan tanah dari Dispenda yang pernah saksi pegang;
 - bahwa dulu batas tanah sengketa adalah:
 - Utara : Saksi tidak tahu ;
 - Timur : Jalan setapak, sekarang jalan besar;
 - Selatan : Tanah milik.
 - Barat : Tanah milik I Remeng;
 - bahwa sekarang tanah itu dibebaskan dan menjadi milik Civic Center Pemerintahan Propinsi Bali;

Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa tidak pernah melihat adanya bukti jual beli (T.I-1) maupun sertifikatnya;
- bahwa saksi hanya pernah dengar surat padol (jual beli) tanah oleh I Wayan Tegog dari penuturan Made Sena;
- Bahwa saksi tidak pernah sebagai saksi pengukuran sebagaimana termuat dalam bukti SHM No, 94 dan 95 milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tahun 1976 tanah sengketa digarap oleh Pan Nyepnyep atas suruhan Pak Sena (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak pernah tahu tentang masalah anatara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat;
- Bahwa sekarang diatas tanah sengketa ada bangunan setengah jadi ;

3 Saksi Ni Made Sudiarthi.

- bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa dulunya berupa tanah sawah di subak Kedaton;
- bahwa saksi tidak tahu masalah luas dan batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa saksi memang dulu pernah kelokasi tanah sengketa kurang lebih 2 kali ketika suami saya I Made Buda menggarap tanah tersebut;
- bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah dulunya berupa tanah sawah milik I Made Sena dari Kayu Mas Klod, yang pernah digarap oleh suami saksi yang bernama I Made Buda;
- bahwa sekarang suami saksi tidak lagi menggarap tanah tersebut;
- bahwa ketika digarap oleh suami saksi hasilnya diserahkan kepada Tergugat I;
- bahwa sebelum suami saksi menggarap tanah sengketa digarap oleh mertua saksi yang bernama I Nyoman Catra alias Pan Nyepnyep, lalu setelah meninggal dilanjutkan oleh suami saksi;
- bahwa setelah suami meninggal dunia dilanjutkan oleh adik tiri saksi yang bernama I Wayan Suwitra;
- bahwa sekarang saksi tidak tahu tentang keadaan tanah sengketa;

4 Saksi I Wayan Suwitra.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat A A Ngurah Astawa dan Tergugat I;
- bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini dulu berupa tanah sawah yang terletak di Subak Sebe, Banjar Kedaton, Desa Sumerta Klod, Denpasar Timur, namun saksi tidak tahu luasnya;
- bahwa batas-batas tanah sengketa, adalah:
 - Utara : Tanah kohong ;
 - Timur : Jalan;
 - Selatan : Tanah milik.
 - Barat : Kantor Pemerintahan;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dulu ketika masih berupa sawah tanah tersebut digarap oleh orang tua saksi yang bernama I Nyoman Catra yang ditanami padi dan hasilnya diserahkan kepada Pak Tegog , ayah I Made Sena (Tergugat I) yang tinggal di Banjar Kayu Mas Klod
 - bahwa ketika ayah saksi meninggal dunia tahun 1977 tanah tersebut lanjutkan digarap oleh kakak tiri saksi yang bernama I Made Buda sampai meninggal dunia tahu 2009;
 - bahwa sejak tahun 2009 saksi yang melanjutkan menggarapnya tanah tersebut dengan ditanami cabe;
 - bahwa saksi menggarap terakhir tahun 2011 ketika tanah itu dijual oleh I Made Sena;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dijual kepada siapa oleh pak Sena;
 - Bahwa ayah dan kakak saksi menggarap tanah sengketa atas suruhan Made Sena (Tergugat I);
 - bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti kepemilikan I Made Sena atas tanah sengketa;
 - bahwa sepengetahuan saksi ketika saksi menanam cabe ditanah sengketa ada juga orang lain yang menanam pohon diatas tanah sengketa, tapi saksi tidak tahu orang itu;
 - bahwa sekarang ada bangunan semacam ruko bertingkat tapi saksi tidak tahu siapa yang membangunnya;
- 5 Saksi Ahli, DR. Putu Gede Arya Sumerthayasa, SH.,MH.
- bahwa ahli adalah dosen pada Fakultas Hukum Udayana dalam bidang Hukum Agraria;
 - Bahwa sertifikat adalah adalah tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat yang didalamnya ada data fisik dan yuridis;
 - bahwa menurut ahli sertifikat kepemilikan atas tanah telah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
 - Bahwa data yuridis meliputi hak-hak yang melekat pada tanah, sedangkan data fisik menjelaskan tentang batas-batas, asal-usul tanah dan luas tanah;
 - Bahwa dilihat dari sejarah tanah sebelum keluarnya UUPA, maka yang digunakan adalah pipil dimana pipil menunjuk luas tanah dan bilamana luas tanah tidak cocok maka harus ada pihak yaitu penyanding dan ini adalah wajib adanya;
 - bahwa tidaklah mungkin terdapat kelebihan tanah yang sangat signifikan luasnya yang didapatkan sebagaimana tercantum dalam sertifikat. Bilamana dalam sebuah sertifikat terdapat kelebihan tanah yang sangat banyak, maka sudah dapat dipastikan sertifikat itu bermasalah tau mengambil tanahnya orang lain;

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, didalam suatu sertifikat wajib dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), bilamana sebuah sertifikat tidak memiliki NIB berarti ada masalah;
- Bahwa didalam proses pengolahan data, maka seluruh data yang masuk kedalam komputer adalah valid sehingga tidak mungkin ada 2 (dua) NIB dalam satu obyek;
- bahwa bilamana ada 2 sertifikat yang menunjuk pada obyek yang sama maka harus lihat warkah berupa pembayaran pajak dan penyanding serta data tanah lainnya;
- bahwa NIB adalah merupakan alat bukti yang sangat valid didalam menentukan sertifikat, dalam hal sertifikat tidak memiliki NIB perlu dikaji lebih jauh tentang keabsahannya, dimana hal tersebut dapat dilihat dalam warkah aslinya yang ada di BPN.
- Bahwa untuk menguji kebenaran kembali kepada proses pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa menurut ahli suatu sertifikat hak milik atas tanah tidak mempunyai Pajak Bumi dan Bangunan (PPB) sudah pasti adalah sertifikat yang bermasalah karena didalam PBB tercantum obyek pajak yang menunjukan letak tanah dan subyek pajak yang menunjukkan sebagai pemilik tanah (sebagai data yuridis dan data fisik);
- Bahwa begitu juga luas tanah maupun gambar situasi yang tercantum dalam sertifikat tidak esuai dengan fakta yang ada dilapangan dapat dipastikan sertifikat tersebut bermasalah;
- Bahwa tidak mungkin satu pipil dan satu persil dengan luas 29 are setelah disertifikatkan menghasilkan 2 buah sertifikat dengan luas masing-masing luas 24,35 are dan 23, 30 are;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III mengajukan bukti surat, berupa foto copy surat-surat yang tanpa disertai aslinya dan serta telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007, An. I Nyoman Retha Aryana, SH., diberi tanda T.III-1;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, Tergugat IV mengajukan bukti surat, berupa foto copy surat-surat yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan serta telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

- 1 Sertipikat Hak Milik Nomor 94/Desa Sumerta Klod, Luas 2330 M2, An. A.A.Ngurah Gde Astawa, SH., Dkk., diberi tanda T.IV-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Buku Tanah Hak Milik Nomor 5640/Desa Sumerta Klod, luas 2042 M2, An. I Nyoman Retha Aryana, SH., diberi tanda T.IV-2;
Menimbang, bahwa Tergugat III dan IV tidak mengajukan saksi;
Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat/ lokasi atas tanah sengketa yang hadir oleh Pihak Para Penggugat, Para Tergugat, yang hasil selengkapny mengenai keadaan dan situasi tanah sengketa serta batas-batas tanah sengketa sebagaimana tergambar dan termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat hari Jumat, tanggal 7 Oktober 2016;
Menimbang, bahwa para piak telah mengajukan kesimpulan masing –masing tertanggal 17 Januari 2017 dan 24 Januari 207, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;
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

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam Provisi Para Penggugat menuntut supaya:

- 1 Memerintahkan kepada Tergugat II untuk segera menghentikan proses pembangunan diatas tanah sengketa serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melawan hukum terhadap hak milik Para Penggugat tersebut diatas, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara. serta,
- 2 Menghukum Tergugat II membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Para Penggugat majelis, mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa putusan provisi, adalah putusan yang bersifat sementara yang bukan mengenai materi pokok perkara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai dengan dijatuhkannya putusan akhir mengenai pokok perkara. Disamping itu putusan provisionil sifatnya serta merta (uit voerbaar bijvoorraad, sehingga haruslah eksepsional sifatnya;

Menimbang, bahwa disamping selama proses pemeriksaan perkara ini Majelis tidak menemukan adanya hal-hal yang sifatnya sangat eksepsional dan/atau mendesak sehingga tidak ada alasan hukum harus menjatuhkan putusan provisionil dalam perkara incasu, juga dari hasil pemeriksaan setempat dilokasi tanah sengketa, ternyata majelis

Halaman 41 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menemukan adanya kegiatan pembangunan lagi, sehingga atas pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim tuntutan provisi Para Penggugat tersebut haruslah ditolak;

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, pada pokoknya adalah sebagai berikut;

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas (obscuru libel);

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatannya para Penggugat menyebutkan bahwa SHM Nomor 94 adalah merupakan tanah waris kakeknya I Gusti Ngurah Togor. Dimana didalam gugatan para penggugat tidak secara jelas dan tegas mencantumkan tentang silsilah waris yang menjadi dasar pewarisan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa, disamping itu Para Penggugat juga tidak secara jelas dan terinci menjabarkan berapa seluruh harta warisan yang ditinggalkan oleh kakeknya ? dan yang mana saja menjadi hak bagian dari Penggugat ? dan kapan dilakukan pembagian waris diantara para ahli warisnya?. Dengan demikian dalam hal materi gugatan mengenai pewaris, ahli waris dan barang warisan adalah kabur;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Para Penggugat, ternyata gugatan Para Penggugat secara jelas dan tegas mendalilkan bahwa tanah sengketa berupa SHM Nomor 94 asal-usulnya berasal dari warisan kakeknya I Gusti Ngurah Togor yang menjadi hak dari Para Penggugat yang selanjutnya secara melawan hukum dan tanpa hak dialihkan dan dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa karena menurut majelis Hakim gugatan Para Penggugat ini bukan masalah warisan, sehingga benar tidaknya dalil Para Penggugat tentunya menyangkut pembuktian pokok perkaranya, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan dan haruslah ditolak;

- Bahwa obyek tanah sengketa dalam gugatan para Penggugat adalah sebidang tanah termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No. 00748/2007, luas 2042 M2 atas nama I Made Sena/ Tergugat I dan Persil Tanah No. 10, sedangkan dalam gugatan para Penggugat persil tanah No. 11 dan luas tanah 2330 M2, demikian juga terhadap batas-batas tanah disebutkan sebelah Utara adalah tanah hak milik A.A. Ngr Gde Astawa, SH. Dkk., padahal sebelah utara adalah tanah hak milik Propinsi Bali dengan NIB 00320;

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 eksepsi ini telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, maka dengan demikian Eksepsi Tergugat I dan II tersebut tidak beralasan, sehingga harus ditolak;

- Bahwa oleh karena dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak /batas-batas tanah sengketa. Demikian juga tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi ini telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, maka dengan demikian Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak beralasan, sehingga harus ditolak

- Bahwa gugatan para Penggugat telah lampau waktu atau kedaluarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat pada poin 12 halaman 10 menyebutkan “.....sekira awal bulan oktober 2012 dikejutkan oleh adanya buruh bangunan dan beberapa truk melakukan pengurugan terhadap tanah hak milik para Penggugat.....dst”. Namun ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan “.....pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak menagajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 5640 atas nama I Made Sena, SH./Tergugat I telah terbit pada tanggal 31 Juli 2007 dan telah dikuasai oleh Tergugat I lebih dari 5 tahun, maka tuntutan para Penggugat telah ditentukan oleh ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977, yaitu 5 tahun;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi tersebut, Majelis Hakim merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 979 K/Sip/1971 tanggal 31 Oktober 1971 jo. putusan Mahkamah Agung RI No. 916 K/Sip/1973 tanggal 19 Desember 1973 jo. putusan Mahkamah Agung RI No.157 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975), yang menegaskan bahwa masalah lampau waktu yang dikutip (diadopsi) dari Hukum Perdata Eropa (BW) adalah tidak berlaku bagi masalah yang diatur oleh hukum adat, dan hak Penggugat untuk mengajukan gugatan atas sebidang tanah yang telah lama dikuasai Tergugat, menurut hukum adat tidak terkena kedaluarsa, karena dalam sistem hukum adat dengan lewatnya waktu saja tidak mengakibatkan hak milik atas tanah menjadi hapus;

Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada kaidah hukum tersebut di atas, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat daluarsa tidaklah beralasan hukum maka oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak;

Eksepsi Tergugat III.

- Gugatan Para Penggugat tidak cermat:

Bahwa Tergugat III sebagai pihak Notaris/PPAT tidak memiliki kepentingan langsung dengan para pihak (Para Penggugat) hanya saja akta yang dibuat Tergugat III akan dinilai secara hukum apakah Akta tersebut dibuat secara cacat hukum. Bahwa seharusnya dalam gugatan Para Penggugat, Tergugat III (Notaris/PPAT) ditempatkan sebagai pihak Turut Tergugat karena Tergugat III hanyalah pejabat yang membuat Akta sebagaimana keinginan para pihak dan tidak memiliki kepentingan apapun terhadap Tergugat I, Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tersebut, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentunya Penggugat tahu siapa saja yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan tergugat atau turut tergugat dengan mencantumkannya dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat III haruslah ditolak;

Eksepsi Tergugat IV.

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam eksepsi mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah kabur (obscuur Libel) dikarenakan dalam posita gugatan dengan petitum gugatan Para Penggugat tidak saling terkait dan tidak jelas/kabur, karena penguasaan para Penggugat terhadap obyek sengketa tidak jelas termasuk batas-batasnya menunjukkan adanya perbedaan-perbedaan dan para Penggugat haruslah membuktikan terlebih dahulu letak obyek hak atas tanah yang dimilikinya tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim karena eksepsi Tergugat ini telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, maka dengan demikian Eksepsi Tergugat IVI tersebut tidak beralasan, sehingga harus ditolak;

Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluarsa, karena obyek sengketa telah diterbitkan tanggal 31 Juli 2007 (jadi telah lewat 5 tahun) sedangkan gugatan ini baru diajukan tanggal 19 April 2006;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi tersebut, Majelis Hakim merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 979 K/Sip/1971 tanggal 31 Oktober 1971 jo. putusan Mahkamah Agung RI No. 916 K/Sip/1973 tanggal 19 Desember 1973 jo. putusan Mahkamah Agung RI No.157 K/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sip/1975 tanggal 18 September 1975), yang menegaskan bahwa masalah lampau waktu yang diadopsi dari Hukum Perdata Eropa (BW) adalah tidak berlaku bagi masalah yang diatur oleh hukum adat, dan hak Penggugat untuk mengajukan gugatan atas sebidang tanah yang telah lama dikuasai Tergugat, menurut hukum adat tidak terkena kedaluarsa, karena dalam sistem hukum adat dengan lewatnya waktu saja tidak mengakibatkan hak milik atas tanah menjadi hapus;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada kaidah hukum tersebut di atas, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat daluarsa tidaklah beralasan hukum maka oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

Bahwa Kakek Para Penggugat yang bernama I Gst. Ngr. Gde Togor, (alm) yang bertempat tinggal di Banjar Lelangan, Perbekelan Dauh Puri, Distrik Denpasar, yang sekarang dikenal dengan nama Jalan Arjuna No. 6, Dusun Lelangan, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara Kota Denpasar; mempunyai tujuh orang ahli waris yaitu masing-masing bernama :

- I Gst. Alit Raka;
- I Gst .Alit Rai;
- I Gst .Aju Rai;
- I Gst . Ngurah Oka;
- Gst. Ktut Ngurah;
- I Gst. Ngurah Alit;
- I Gst. Ngurah Bagus.

Bahwa dari ketujuh ahli waris beliau tersebut diatas, Para Penggugat adalah keturunan sah dari I Gusti Ngurah Oka dengan istrinya yang bernama Ni Gusti Putu Ayu Oka, dimana I Gusti Ngurah Oka dengan Ni Gusti Putu Ayu Oka memiliki 8 (delapan) orang anak yaitu masing-masing 3 orang laki-laki dan 5 orang perempuan; yaitu : 1). A.A. Sagung Mayun Suryati; 2). A.A. Ngurah Gde Astawa; 3). A.A. Sagung Kartiningsih; 4). A.A. Ngurah Gede Mahendra; 5). A.A. Sagung Ngurah; 6). A.A. Sagung Putri Kuntari; 7). A.A. Sagung Istri Kendari; 8). A.A. Ngurah Adi Kusuma; yang kesemuanya didalam hal ini berkedudukan sebagai Para Penggugat;

Bahwa semasa hidupnya I Gst Ngr Gde Togor mempunyai harta peninggalan berupa tanah sawah maupun tanah tegalan, dan terhadap harta peninggal beliau tersebut telah diadakan pembagian waris diantara para ahli waris; dan untuk bagian I Gst Ngurah Oka adalah salah satunya tanah sawah dengan Pipil No. 575 Persil No. 11, Kelas 1 dengan luas 2725 M2 yang terletak di Subak Kedaton No. 118, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, yang terdahulu dengan batas-batas :

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : tanah bekas milik I Gede Kisid
- Sebelah Timur : parit/ Jelinjangan
- Sebelah Selatan : tanah Milik I Nyoman Kale;
- Sebelah Barat : Parit/ Jelinjangan,

akan tetapi sekarang batas-batas tanah tersebut telah berubah karena adanya program LC yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi Bali, sehingga batas-batasnya menjadi :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan : Jalan Cut Nya Dien
- Sebelah Barat : Jelinjangan/ Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali;

Bahwa harta peninggalan almarhum I Gst Ngr Gde Togor tersebut diatas, pada tanggal 9 Nopember 1983 oleh PARA PENGGUGAT telah didaftarkan haknya dan saat itu telah terbit bukti hak Hak Milik atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 94/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29-9-1983, Nomor: 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama pemegang Hak : Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH., Ni Gusti Ayu Putu Oka, Anak Agung Sagung Mayun, Anak Agung Sagung Kartiningsih, Anak Agung Ngurah Gde Mahendra, Anak Agung Sagung Ngurah, Anak Agung Sagung Putri K, Anak Agung Sagung Istri K, Anak Agung Ngurah Adhi Kusuma, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan : Jalan Cut Nya Dien
- Sebelah Barat : Jelinjangan/ Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali;

Bahwa tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, ternyata terhadap tanah hak milik PARA PENGGUGAT Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (Sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara Tanggal 29 September 1983, Nomor: 1802/1983/1984, luas 2330 M2, ternyata pada tanggal 31 Juli 2007 TERGUGAT IV atas permohonan TERGUGAT I telah pula menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor : 5640/ Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur Tanggal 27/07/2007, Nomor :

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

00748/2007; luas 2042 M2 atas nama pemegang Hak I MADE SENA, Sarjana Hukum,
dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik A.A. Ngr. Gde Astawa, SH, dkk.
- Sebelah Timur : Jalan Panjaitan
- Sebelah Selatan: Jalan Cut Nya Dien
- Sebelah Barat :Jelinjingan/ Parit dan Kantor BPKP Prov. Bali;

yang sekarang telah dialihkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II melalui
jual beli yang dilakukan dihadapan TERGUGAT III;

Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena tanah sengketa pada tahun 1958 telah dijual oleh Anak Agung Ngurah Bagus Putra yaitu anak dari salah satu istri I Gusti Ngurah Togor atau paman tiri dari Para Penggugat kepada I Wayan Tegog yaitu ayah dari Tergugat I yang dilakukan dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman, berupa sebidang tanah sawah, pipil No. 575, terletak di Subak Kedaton No. 118, persil No. 10 klas I, luasnya 0,29 Ha, sebagaimana dalam Akta atau Surat Djual/ beli sawah No. 259/1958 Pradja Badung;

Bahwa oleh karena tanah sengketa telah beralih dan menjadi milik I Wayan Tegog (ayah Tergugat I), maka tanah sengketa tersebut bukan milik para Penggugat sehingga para Penggugat tidak dibenarkan melakukan pendaftaran hak atas tanah sengketa tersebut. Karena itu, terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara, tanggal 9 Nopember 1983, Nomor 1802/1983/1984, luas 2330 M2 adalah bertentangan dengan hukum dan tidak benar;

Bahwa pada tahun 2007 Tergugat I mengajukan permohonan sertifikat hak milik kepada Tergugat IV karena tanah sengketa tersebut adalah milik I Wayan Tegog (ayah Tergugat I) dan Tergugat I adalah satu-satunya ahli waris I Wayan Tegog. Oleh karena permohonan tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum pertanahan, maka terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH (Tergugat I);

Bahwa sejak tahun 1958 tanah sengketa tersebut telah dikuasai dan dihasili oleh I Wayan Tegog (ayah Tergugat I) dan dilanjutkan oleh tergugat I selaku satu-satunya ahli warisnya dan sejak tahun 1958 tanah tersebut telah dipercayakan kepada orang lain untuk menggarapnya;

Bahwa selanjutnya tanggal 4 April 2012 Tergugat I telah menjual tanah kepada Tergugat II (I Nyoman Retha Aryana) yang dilakukan dihadapan Sri Andayani, SH

Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Notaris/PPAT di Denpasar / Tergugat III, sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor : 148/2012, tanggal 4 pril 2012;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV juga menyangkal dalil-dalil Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil tersebut di atas, maka yang dipersengketakan dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Sertipikat Hak Milik Nomor: 94/Desa Sumerta Klod An. Anak Agung Ngurah Gde Astawa, SH. Dkk., dan Sertifikat hak milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, atas nama I Nyoman Retha Aryana, yang menurut Para Penggugat adalah haknya, sedangkan menurut Para Tergugat adalah hak milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 RBg., Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-26 dan 3 (tiga) orang saksi, yaitu: 1. I Gusti Putu Gede Miartha, 2. I Gustu Made Galung, 3. Ahli Prof. DR. I Made Suwitra, SH., MH.;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-21, bukti T.II-1 sampai dengan T.II-7, dan 4 (empat) orang saksi, yaitu: 1. I Made Wita, 2. Ni Made Sudiardi, 3. I Wayan Suwitra, 4. Ahli, DR. Putu Gede Arya Sumerthayasa, SH., MH.;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya tersebut, Tergugat III hanya mengajukan satu bukti surat yaitu T.III-1 dan Tergugat IV hanya mengajukan berupa T.IV-1 dan T.IV-2, tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan keterangan saksi-saksi kedua belah pihak berperkara, sepanjang bukti surat dan keterangan saksi tersebut relevan dengan perkara ini akan dipertimbangkan sebagai alat bukti, sebaliknya apabila tidak relevan dengan perkara ini maka bukti surat dan keterangan saksi tersebut akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat serta keterangan saksi-saksi Para Penggugat dan Tergugat I dan II yakni bukti P-2, P-3, P-4, P-5 dan T.I-1, T.I-2, T.I-22, T.II-1, T.II-7 maka telah diperoleh fakta tentang riwayat asal tanah sengketa sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa adalah berasal dari peninggalan I Gusti Ngurah Gde Togor, berupa tanah sawah Pipil No. 575 Persil No. 11, Klas I, dengan luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2725 M2, yang terletak di Subak Kedaton No. 118, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Badung;

- Bahwa berdasarkan pembagian waris tahun 1952, terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983, atas nama Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk. (Para Penggugat);
- Bahwa jauh sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983 atas nama Para Penggugat (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.), tanah sengketa telah dijual oleh salah satu keturunan/ahli waris dari I Gusti Ngurah Gde Togor yang merupakan Paman Tiri Para Penggugat yang bernama Anak Agung Ngurah Bagus Putra kepada I Wayan Tegog (orang tua Tergugat I) berdasarkan Surat Jual/Beli Sawah No, 259/1958, tanggal 1 Oktober 1958, dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman ;
- Bahwa kemudian oleh I Wayan Tegog tanah sengketa diwariskan kepada anaknya Made Sena, SH.(Tergugat I), kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007 atas nama I Made Sena, SH;
- Bahwa selanjutnya tanah sengketa oleh Tergugat I dijual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 148/2012, tanggal 4 April 2012, antara Tergugat I dengan Tergugat II, dihadapan Notaris PPAT Sri Andayani, SH. (Tergugat III) yang selanjutnya Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, atas nama I Made Sena, SH., dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat II (I Nyoman Retha Armaya);
- Bahwa karena adanya Program Land Consolidation (LC) oleh Pemerintah Daerah Bali, luas dan batas-batas tanah sengketa berubah;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sengketa berupa satu bidang tanah yang asal-usulnya berasal dari Pipil No. 575 Persil No. 11, Kalas I, dengan luas 2725 M2, yang terletak di Subak Kedaton No. 118, Desa Sumerta Klod, atas peninggalan I Gusti Ngurah Gde Togor, ada 2 (dua) sertifikat hak milik yang berbeda, yakni yang satu Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9 – 9 - 1983, atas nama Para Penggugat (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.), yang kedua Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007, atas nama Tergugat II, maka untuk menjawab permasalahan tersebut Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sesuai pendapat ahli yang diajukan oleh Para Pengugat dan Tergugat, yaitu Prpf. DR. I Made Suwitra, SH.,MH. dan DR. Putu Gede Arya Sumerthayasa, SH.,MH., sama-sama berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik adalah suatu bukti hak atas tanah yang terkuat, akan tetapi tidak mutlak, yang artinya sertifikat hak milik itu sah dan mempunyai kekuatan hukum pembuktian sepanjang bisa dibuktikan sebaliknya di pengadilan bahwa sertifikat itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian;

Halaman 49 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983, atas nama Para Penggugat (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.) dan Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007, atas nama Tergugat II (I Nyoman Retha Arnaya), keduanya merupakan hak atas tanah yang kuat, sepanjang bisa dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa karena Sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007 atas nama Tergugat I kemudian dibalik namakan menjadi atas nama Tergugat II terbit setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, atas nama Para Penggugat (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.), namun peristiwa hukum peralihan hak atas tanah sengketa atas dasar jual beli dari Anak Agung Ngurah Bagus Putra salah satu keturunan/ahli waris dari I Gust Ngurah Gde Togor, dengan I Wayan Tegog (orang tua Tergugat I) yang menjadi dasar terbitnya SHM No. 5640/Desa Sumerta Klod atas nama Tergugat I, maka Majelis akan mempertimbangkan jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra dengan I Wayan Tegog tersebut;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sengketa itu yang tertuang dalam Surat Jual/Beli Sawah No, 259/1958, tanggal 1 Oktober 1958, dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman (bukti T.I-1);

Menimbang, bahwa sebelum berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terdapat dualisme hukum yang mengatur masalah pertanahan, yaitu disatu pihak berlaku Hukum Barat, sedangkan di lain pihak berlaku Hukum Adat;

Menimbang, bahwa karena hak pihak-pihak dalam jual tanah tersebut tunduk pada adat dan peristiwa terjadinya jual beli terhadap tanah sengketa a quo terjadi sebelum lahirnya UUPA, maka Majelis Hakim akan meninjau jual beli secara hukum adat;

Menimbang, bahwa menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual sejak saat itu hak atas tanah beralih kepada pembeli, Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan hukum pemindahan antara penjual kepada pembeli, hal semacam ini dikenal dengan asas tunai/kontan atau konkrit/riil. Disamping itu, jual beli hak milik atas tanah harus dihadapan Kepala Desa yang secara langsung sebagai saksi, sehingga diketahui dan diakui oleh masyarakat sahnya jual beli (asas terang);

Menimbang, bahwa dari fakta yang diperoleh dalam persidangan, bahwa syarat kontan/tunai atau riil artinya, begitu harga tanah dibayar tanah diserahkan langsung kepada pembelinya I Wayan Tegog, hal ini sesuai keterangan saksi-saksi Tergugat I Made Wita, saksi Ni Made Sudiathi dan I Wayan Suwitra, yang sama sama menerangkan bahwa tanah sengketa sejak dibeli oleh I Wayan Tegog secara berturut-

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

turut dan berkelanjutan digarap mulai dari I Nyoman Catra alias Pan Nyepnyep, dan setelah I Nyoman Catra alias Pan Nyepnyep meninggal dunia tahun 1977, tanah sengketa diteruskan digarap oleh anaknya yang bernama I Made Buda (suami dari saksi Ni Made Sudiarthi) dan setelah I Made Buda meninggal dunia tahun 2009 dilanjutkan oleh saksi I Wayan Suwitra (adik tirinya dari I Made Buda) sampai tahun 2011, atas suruhan I Wayan Tegog dan anaknya I Made Sena, SH. (Tergugat I);

Menimbang, bahwa terang artinya jual beli tanah sengketa dilakukan dihadapan pejabat Desa setempat, jual beli tanah sengketa dibuat dihadapan Punggawa Distrik Kesiman (I Gusti Ngurah Anom Patjung), dengan disaksikan oleh Perbekel/Kepala Desa Dauh Puri (I Nyoman Gig), Kelian Banjar Langon (I Gusti Ngr. Made dan Pekaseh subak Kedaton (I Tegeg);

Menimbang, bahwa sejak terjadinya jual beli tanah sengketa tahun 1958, tanah sengketa sesuai keterangan saksi-saksi Tergugat I Made Wita, saksi Ni Made Sudiarthi dan I Wayan Suwitra, tanah sengketa telah dikuasai secara terus oleh orang Tergugat I dan segala kewajiban pajaknya dibayar oleh Tergugat I (bukti T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6 dan T.I -7);

Menimbang, bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung R I tanggal 27 Mei 1975, Nomor 952/K/Sip/1974, yang menyatakan sebagai berikut:

“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH-Perdata dan Hukum Adat yaitu Jual Beli menurut Hukum Adat secara Riil dan Tunai seta diketahui oleh Kepala Desa”;

Putusan Mahkamah Agung R I tanggal 30 Juni 1989, Nomor 3339/Pdt/Sip/1987, menyatakan:

“Sahnya jual beli menurut Hukum Adat haruslah dipenuhi dua syarat, yaitu Tunai dan Terang”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan diatas dihubungkan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung diatas, maka dapat disimpulkan jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra dengan I Wayan Tegog sebagaimana bukti T.I-1, menurut majelis Hakim telah memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu syarat tunai/kontan atau riil dan terang, sehingga jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus dengan I Wayan Tegog sebagaimana bukti T.I-1, menurut hukum adalah sah;

Menimbang, bahwa karena sejak terjadinya jual beli tanah sengketa tersebut, tanah sengketa dikuasai oleh I Wayan Tegog dan anaknya Tergugat I secara terus menerus dan tanpa gangguan dari pihak lain, termasuk juga dari Para Penggugat, hal ini membuktikan bahwa I Wayan Tegog beserta anaknya Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh hukum; (Vide Putusan MARI Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 7 -4- 1982 serta Sesuai Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012, didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

Halaman 51 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”.*
- *“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”;*

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I adalah ahli waris dari I Wayan Tegog yang merupakan pembeli yang beritikad baik sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka kepemilikan tanah sengketa oleh Tergugat I adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari 3 (tiga) orang saksi yang diajukan Para Penggugat, hanya 1 (satu) orang saja yang mengetahui tentang penguasaan sengketa, yaitu saksi I Gusti Made Galung, yang menerangkan:

- bahwa sepengetahuan saksi bahwa tahun 1950-an tanah sengketa dikerjakan oleh paman saksi yang bernama I Gusti Kompyang Pugur yang hasilnya diserahkan ke puri Langon;
- Bahwa selanjutnya sepeninggal I Gusti Kompyang Pugur saksi tidak mengetahui lagi yang mengerjakan tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa menurut hukum pembuktian, satu orang saksi tanpa didukung alat bukti lainnya, tidak mempunyai nilai pembuktian karena satu saksi bukan saksi (unus testis nullus testis) sehingga keterangan saksi tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta dan pertimbangan tersebut membuktikan bahwa sejak terbitnya sertifikat tanah sengketa atas nama Para Penggugat, Para Penggugat tidak pernah menguasai secara langsung tanah sengketa sebagaimana layaknya seorang pemilik tanah;

Menimbang, bahwa demikian dari bukti P-4, P-5, P-19 dan P-20, berupa Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) tahun 1979 s/d 1982, ternyata bukti pembayaran pajaknya masih atas nama I Gusti Ngurah Gede Togor (kakek Para Penggugat), hal tersebut membuktikan bahwa atas tanah sengketa tidak ada bukti SPPT maupun Surat Tanda Setoran Pajak atas nama Para Penggugat;

Menimbang, bahwa begitu juga ketika tahun 1983 ada program Land Consolidation (LC) dan proyek Civic Center Pemerintahan dari Pemerintah Propinsi Bali serta program pemerintah untuk pemutahiran/pencatatan data tanah secara Nasional sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1996, tentang Pengukuran dan Pemetaan, sehingga setiap sertifikat tanah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), Para Penggugat tidak mengikutkan tanah sengketa dalam program tersebut;

Menimbang, bahwa karena sebagaimana fakta dan pertimbangan diatas terbukti bahwa sejak terjadinya jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra dengan I Wayan Tegog tanggal 1 Oktober 1958, hak kemilikan terhadap tanah sengketa sudah beralih kepada I Wayan Tegog, sehingga secara hukum Para Penggugat tidak berhak untuk mendaftarkan tanah sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut pendapat ahli Prof. DR. I Made Suwitra, SH.MH., dan ahli DR. Putu Gede Arya Sumerthayasa, SH., MH., bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, bahwa untuk mendaftarkan tanah hak milik harus didasarkan pada data yuridis dan data fisik yang valid. Bahwa data yuridis meliputi data pemegang hak, hak-hak yang membebani atas tanah tersebut, sedangkan data fisik fisik menyangkut luas, letak serta bidang tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak berhak atas tanah sengketa sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983 (bukti P.6), atas nama Para Penggugat (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.) tidak didasari atas data yuridis dan data fisik yang sah, sehingga menurut Majelis Hakim Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983, atas nama Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk. (Para Penggugat) cacat hukum, dan tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983 atas nama Para Penggugat (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.), dinyatakan tidak sah dan cacat hukum, maka secara hukum Para Penggugat dinyatakan tidak berhak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra dengan I Wayan Tegog (orang tua Tergugat I) sah, sehingga peralihan tanah sengketa dari I Wayan Tegog berdasarkan warisan kepada anaknya (Tergugat I) dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007 oleh Tergugat IV atas nama Tergugat I telah memenuhi prosedur dan tata cara pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 5640/Desa Sumerta Klod atas nama Tergugat I adalah sah;

Menimbang, bahwa demikian juga karena tanah sudah menjadi hak milik yang sah dari Tergugat I, maka peralihan tanah sengketa kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 148/2012, tanggal 4 April 2012, antara I Tergugat I dengan Tergugat II, dihadapan Notaris PPAT Sri Andayani, SH./Tergugat III (bukti T.II-6) dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 5640/Sumerta Klod menjadi atas nama Tergugat II (bukti T.II-1/T.IV-2), adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas karena dalil dan bukti-bukti para Penggugat yang menyatakan tanah sengketa adalah hak milik Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 94, dipatahkan oleh bukti-bukti yang ajukan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah masalah sengketa hak milik atas tanah dan bukan masalah hak waris, maka masalah tuntutan masalah kewarisan Para Penggugat harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena tuntutan pokok tentang tanah sengketa yang menjadi pokok para Penggugat dinyatakan tidak terbukti dan ditolak, maka tuntutan para Penggugat yang selebihnya bersifat aksesoir haruslah ditolak seluruhnya;

Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II didalam jawabannya mengajukan gugatan Rekonsensi, yang pada pokoknya menuntut agar menyatakan jual-beli antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra yaitu paman tiri dari para Tergugat Rekonsensi / para Penggugat Kompensi dengan I Wayan Tegog yaitu ayah Penggugat Rekonsensi / Tergugat I Kompensi yang dilakukan dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman atas sebidang tanah, dengan Pipil No. 575, terletak di Subak Kedaton No. 118, persil No. 10 klas I, luasnya 0,29 Ha, sebagaimana dalam Akta atau Surat Djual/beli sawah No. 259/1958 Pradja Badung dengan batas-batasnya (sekarang), sebagai berikut :

Sebelah utara : Hak milik Pemerintah Propinsi Bali

Sebelah timur : Jalan D.I Panjaitan

Sebelah selatan : Jalan Cut Nya Dien

Sebelah barat : Kantor BPKP Prov. Bali,

Adalah sah;

Menyatakan sertifikat hak milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH./ penggugat rekonsensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonsensi tersebut disangkal oleh Tergugat Rekonsensi, karena menurut Tergugat Rekonsensi tanah sengketa adalah berasal dari peninggalan I Gusti Ngurah Gde Togor, berupa tanah tanah sawah Pipil No. 575 Persil No. 11, Klas I, dengan luas 2725 M2, yang terletak di Subak Kedaton No. 118, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Badung, yang berdasarkan pembagian waris tahun 1952, terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983, atas nama Para Penggugat Kompensi (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.), adalah hak Tergugat II Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang harus diserahkan kembali kepada Tergugat II Rekonsensi/Penggugat Kompensi;

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 untuk membuktikan dalil gugatan para Penggugat Rekonpensi, didasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konpensi, demikian pula Tergugat Rekonpensi untuk membuktikan dalil sangkalannya juga mendasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konpensi;

Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam gugatan pertimbangan konvensi dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam gugatan Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Konpensi diatas dan telah terbukti bahwa jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra yaitu paman tiri dari Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi dengan I Wayan Tegog (ayah Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi) berdasarkan Surat Djual/Beli sawah No. 259/1958 bukti (T.I-1), adalah sah serta Ayah Penggugat Konpensi/Tergugat I Konpensi dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra dengan I Wayan Tegog (ayah Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi) sah, maka hak kepemilikan atas tanah sengketa beralih kepada I Wayan Tegog (ayah Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi), sehingga secara hukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi tidak berhak lagi mendaftarkan tanah sengeta;

Menimbang, bahwa karena para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konvensi tidak berhak atas tanah sengketa maka perbuatan para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi mendaftarkan tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Sumerta Klod, tanggal 9-9-1983, atas nama Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi (Anak Agung Ngurah Gde Astawa, Dkk.) atas tanah sengketa dinyatakan tidak sah dan cacat hukum, sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi angka 2, 4, dan 8 menurut Majelis Hakim beralasan hukum sehingga patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 3, agar sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena, SH/ Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, dinyatakan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konpensi diatas dan telah terbukti bahwa jual beli tanah sengketa antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra dengan I Wayan Tegog (orang tua Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi) dinyatakan sah dan sebagai pembeli yang beritid baik yang harus dilindungi hukum,

Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tanah sengketa menjadi hak milik orang tua Penggugat Rekonpensi/Tergugat I (Kopensi);,

Menimbang, bahwa karena tanah sengketa adalah hak milik yang sah dari orang tua Penggugat Rekonpensi/Tergugat I (Kopensi), maka sesuai bukti T.I-22, berupa Pernyataan Silsilah I Made Sena, SH., secara hukum peralihan tanah sengketa dari I Wayan Tegog berdasarkan warisan kepada anaknya (Penggugat Rekonpensi/Tergugat I (Kopensi) dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5640/Desa Sumerta Klod, tanggal 31 Juli 2007 oleh Tergugat IV atas nama Tergugat I (I Made Sena, SH) bukti (T.II-8) didasarkan atas dasar kepemilikan yang sah, maka secara hukum sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH./Penggugat Rekonpensi/Tergugat I (Kopensi), dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga menurut Majelis Hakim tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 3 tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 5, 6 dan 7, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah terbukti tanah sengketa hak milik yang dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I (Kopensi), maka peralihan tanah sengketa dari I Made Sena, SH., (Penggugat Rekonpensi/Tergugat I (Kopensi) kepada I Nyoman Retha Arnaya (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II (Kopensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 148/2012, tanggal 4 April 2012, dihadapan Notaris PPAT Sri Andayani, SH./Tergugat III (bukti T.II-6) dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1640/Sumerta Klod menjadi atas nama I Nyoman Retha Arnaya/Tergugat II (bukti T.II-1/T.IV-2), adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dan sebagai pembeli yang yang beritikad baik harus dilindungi hukum, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 5, 6 dan 7, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 9, agar Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan II (Kopensi) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan, oleh karena menurut Majelis Hakim tuntutan tersebut tidak beralasan hukum sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 10, agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat (Kopensi);

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Majelis Hakim tuntutan tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 Ayat (1) RBg. serta SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000, maka tuntutan tersebut harus ditolak;

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 mengenai tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 10, yang menuntut agar Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut disamping tuntutan ganti rugi tersebut tidak diperinci secara jelas, ternyata menurut Majelis Hakim Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi tersebut, oleh karena tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi terbukti sebagian maka dikabulkan untuk sebagian dan selebihnya ditolak;

Menimbang, bahwa karena karena gugatan Rekonpensi dikabulkan sebagian dan Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini sebesar Nihil;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Hukum Acara Perdata (RBg) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang UUPA dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM PROVISI.

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat seluruhnya;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan IV seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan jual-beli antara Anak Agung Ngurah Bagus Putra yaitu paman tiri dari Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi dengan I Wayan Tegog yaitu ayah Penggugat Rekonpensi / Tergugat I

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompensi yang dilakukan dihadapan I Gusti Ngurah Anom Patjung selaku Punggawa Distrik Kesiman atas sebidang tanah, dengan Pipil No. 575, terletak di Subak Kedaton No. 118, Persil No. 10 Klas I, luasnya 0,29 Ha, sebagaimana dalam Akta atau Surat Djual/beli sawah No. 259/1958 Pradja Badung dengan batas-batasnya (sekarang), sebagai berikut :

Sebelah utara : Hak milik Pemerintah Propinsi Bali

Sebelah timur : Jalan D.I Panjaitan

Sebelah selatan : Jalan Cut Nya Dien

Sebelah barat : Kantor BPKP Prov. Bali,

Adalah sah;

3 Menyatakan sertifikat Hak Milik No. 5640/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tanggal 31 Juli 2007, Surat Ukur tanggal 27/07/2007, No : 00748/2007, luas 2042 M2, NIB 22.09.02.09.01043 atas nama I Made Sena,SH./ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4 Menyatakan tindakan atau perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi, yaitu mendaftarkan hak atas sebidang tanah yang telah dijual pada tahun 1958 oleh Anak Agung Gusti Ngurah Putra Bagus (Paman Tiri Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat) kepada I Wayan Tegog (ayah Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi) dan menunjuk tanah tersebut sehingga terbit sertifikat

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)



hak milik adalah tindakan atau perbuatan yang melawan hukum;

- 5 Menyatakan jual-beli tanah sengketa antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi dengan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Kompensi dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT/ Tergugat III, sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor : 148/2012, tanggal 4 April 2012 adalah sah;
- 6 Menyatakan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Kompensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;
- 7 Menyatakan tanah tersebut di atas telah beralih dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi kepada Tergugat II Kompensi semenjak akta jual-beli tanah tersebut ditandatangani dihadapan Sri Andayani, SH selaku Notaris/PPAT/ Tergugat III Kompensi;
- 8 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 94/Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), Propinsi Daerah Tingkat I Bali, tanggal 9 Nopember 1983, Surat Ukur Sementara tanggal 29-9-1983, Nomor 1802/1983/1984, luas 2330 M2 atas nama Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi, dengan batas-batas, sebagai berikut :

- Sebelah utara : tanah hak milik A.A.Ngr. Gde Astawa, SH dkk.
- Sebelah timur : jalan Panjaitan
- Sebelah selatan : Jalan Cut Nya Dien

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat : Jelinjingan / Parit dan Kantor
BPKP Prov. Bali,

Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- 9 Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Para Penggugat Kompensi/ Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.366.000,- (dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 14 Pebruari 2017, oleh kami, I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Esthar Oktavi, S.H., M.H., dan Novita Riama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 263/Pdt.G/2016/PN Dps., tanggal 20 April 2016, putusan tersebut pada hari ini Selasa, tanggal 21 Pebruari 2017 juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Wayan Puglig, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat Tergugat I dan II, Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat IV;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd.

Esthar Oktavi, S.H., M.H.

I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum.

Ttd.

Novita Riama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

I Wayan Puglig, S.H.

Disclaimer

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



Perincian biaya :

| | | |
|------------------------------|-----|-------------|
| 1 Materai | Rp. | 6.000,- |
| 2 Proses..... | Rp. | 50.000,- |
| 3 PNBP | Rp. | 25.000,- |
| 4 Panggilan | Rp. | 811.000,- |
| 5 Pemeriksaan setempat | Rp. | 600.000,- |
| Jumlah | Rp. | 2.366.000,- |

(dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari : Senin, tanggal 6 Maret 2017, Ni Wayan Kertiasih,SH. sebagai : kuasa Penggugat telah menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 21 Pebruari 2017, Nomor : 263 / Pdt.G / 2016 / PN. Dps. tersebut ;

Panitera pengganti,

Ttd.

I Wayan Puglig, SH.

Catatan:

I. Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 21 Pebruari 2017 Nomor : 263 / Pdt.G / 2016 / PN. Dps. telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Tergugat IV, pada tanggal 06 Maret 2017 ;

Panitera Pengganti,

Ttd

I Wayan Puglig,SH.



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

Untuk salinan resmi

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

Mustafa Djafar, S.H.M.H.

NIP. 1972 0411 199203 1 001.

Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 21 Pebruari 2017, Nomor : 263 / Pdt.G / 2016 / PN. Dps. belum mempunyai kekuatan hukum tetap, ini diberikan kepada dan atas permintaan : Bambang Waluyo Jati,SH. (sebagai kuasa Tergugat III.) pada hari, _____ tanggal __Maret 2017, dengan perincian biaya sebagai berikut :

| | | |
|---|-------------------|-------------|
| | 1 Meterai | Rp. 6.000,- |
| 1 | Upah tulis | Rp.18.900,- |
| | J u m l a h | Rp.24.900,- |

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)