



PUTUSAN

Nomor 262/Pdt.G/2024/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:

**Pemerintah Provinsi Bali**, tempat kedudukan Jalan Basuki Rahmat Niti Mandala Denpasar, Sumerta Kelod, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali dalam hal ini diwakili oleh Pj. Gubernur Bali, memberikan kuasa kepada Dr. J. Robert Khuana, S.H., M.H., CLA, Drs. I Ketut Ngastawa, S.H., M.H., I Gusti Agung Dian Hendrawan, S.H., M.H., I Dewa Made Nefo Dwi Artha, S.H., M. Hum., Johannes Maria Vianney Graciano, S.H., M.H., Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat yang tergabung dalam Tim Hukum Pemerintah Provinsi Bali, yang berkantor di Jalan Hayam Wuruk No. 206 C Denpasar, Bali, dengan alamat elektronik: [agung\\_dian21@yahoo.com](mailto:agung_dian21@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: T.00.180/6170/Setda tanggal 2 Februari 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Februari 2024, dengan register Nomor: 642/Daf/2024, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Ni Wayan Koni**, bertempat tinggal di Br. Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Canggu, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa Khusus kepada Gaspar M Lamapaha, S.H., I Gde Edi Budiputra, S.H., M.H., Ida Bagus Dwi Ganda Sabo, S.H., M.H dan I Ketut Rekso Wijaya, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Gaspar M Lamapaha, S.H. yang beralamat di Jalan Raya Pemogan, Gang Kamboja No. G 2, Banjar Sakah, Pemogan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Bali, Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal

Halaman 1 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Maret 2024, dengan register nomor 1228/Daf/2024, sebagai

**Tergugat I;**

2. **Willianto Lukito**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Kencana No. 8 RT. 001 RW.011, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Ngesrep, Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Gaspar M Lamapaha, S.H, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Gaspar M Lamapaha, S.H. yang beralamat di Jalan Raya Pemogan, Gang Kamboja No.G 2, Banjar Sakah, Pemogan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Bali, Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Maret 2024, dengan register nomor 1310/Daf/2024, sebagai **Tergugat II;**

3. **Hari Dhono Tampubolon**, bertempat tinggal di Komplek Pelita Air Service Kalibata Tengah XVII B N RT. 011 RW. 007, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kalibata, Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Gaspar M Lamapaha, S.H, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Gaspar M Lamapaha, S.H. yang beralamat di Jalan Raya Pemogan, Gang Kamboja No.G 2, Banjar Sakah, Pemogan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Bali, Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Maret 2024, dengan register nomor 1311/Daf/2024, sebagai **Tergugat III;**

4. **Liza Wibowo**, bertempat tinggal di Jalan Bhineka Raya no. 53, RT. 003 RW. 009, Kelurahan Cipinang Cimpedak, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Cipinang Cempedak, Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan

Halaman 2 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



kuasa khusus kepada Gaspar M Lamapaha, S.H, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Gaspar M Lamapaha, S.H. yang beralamat di Jalan Raya Pemogan, Gang Kamboja No.G 2, Banjar Sakah, Pemogan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Bali, Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Maret 2024, dengan register nomor 1312/Daf/2024 sebagai **Tergugat IV**;

**5. Lily Wongso**, bertempat tinggal di Jalan Denpasar I, No. 5 RT. 001 RW.002, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kuningan Timur, Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Gaspar M Lamapaha, S.H, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Gaspar M Lamapaha, S.H. yang beralamat di Jalan Raya Pemogan, Gang Kamboja No.G 2, Banjar Sakah, Pemogan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Bali, Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 Mei 2024, dengan register nomor 2082/Daf/2024 sebagai **Tergugat V**;

**6. Elia Djonlie Nauli**, bertempat tinggal di Jalan Dago Pakar Permai II No. 35 RT. 02 RW. 07, Kelurahan Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, Mekarsaluyu, Cimenyan, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Gaspar M Lamapaha, S.H, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Gaspar M Lamapaha, S.H. yang beralamat di Jalan Raya Pemogan, Gang Kamboja No.G 2, Banjar Sakah, Pemogan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Bali, Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Maret 2024, dengan register nomor 1313/Daf/2024 sebagai **Tergugat VI**;



**7. Notaris/PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Pertokoan Mertha Bayu No. 9A, Jl. Raya Cangu, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Kerobokan, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Yunita Parisman, S.H., M.H., Advokat dari kantor Yunita Law Office&Partners yang beralamat di Jalan Pulau saelus II, Gang Pudak No.1 Denpasar Bali (80223) Email.  
[Yunitaparisman57@gmail.com](mailto:Yunitaparisman57@gmail.com), HP/WA.089508677822, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 20 Maret 2024, dengan register nomor 1189/Daf/2024, sebagai **Turut Tergugat I**;

**8. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**, tempat kedudukan Jl. Dewi Saraswati No. 3, Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Gede Irwan Agustian, S.ST., M.H., dan kawan-kawan, Kesemuanya Pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Badung yang memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Jalan Dewi Saraswati No.3 Seminyak, Kuta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 5 Maret 2024, dengan register nomor 983/Daf/2024 sebagai **Turut Tergugat II**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar saksi- saksi kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Februari 2024 dalam Register Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :



1. Bahwa Pemerintah Provinsi Bali (**Penggugat**) pada awalnya memiliki dan atau menguasai sebidang tanah tegalan luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dibuktikan berdasarkan Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344 Propinsi Dati I Bali, Kabupaten Dati II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Canggu, Banjar Canggu, Persil No. 72 Kelas III, Tanah Tegalan, Luas 7.250 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 01 Juni 1979 oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Agraria Propinsi Bali berikut lampiran Situasi Tanah dan Daftar Tanah Dana Bukti Dati II Badung, dengan batas-batas tanah saat itu yaitu:

- Utara: tanah milik Nang Suandi dan Nang Murdi
- Timur: sungai (tukad Canggu)
- Selatan: telabah dan Gang
- Barat: telabah dan gang,

selanjutnya akan disebut **tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup>**;

2. Bahwa tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> tersebut telah dikuasai Penggugat setidak-tidaknya sebelum diterbitkannya Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344 tanggal 1 Juni 1979 dengan menunjuk 3 (tiga) orang penggarap yaitu I Gede Murda, Nang Netra (keduanya sudah meninggal) dan Nang Yasa sebagai penggarap sampai dengan tahun 2000 dan dilanjutkan dikuasai Penggugat sebagaimana diantaranya dibuktikan berdasarkan:

- 1). Pencatatan Perubahan Penggarapan dalam Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344 yang menyebutkan nama Penggarap yaitu I Gede Murda, Nang Netra dan Nang Yasa beralamat di Banjar Canggu, Desa Canggu, Kecamatan Kuta;
  - 2). Surat dari Dinas Pendapatan Daerah/Pasedahan Agung Pemerintah Kabupaten Dati II Badung yang isinya mengundang I Nengah Yasa (anak Nang Yasa) untuk membayar sewa hasil tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III di Desa Canggu yang digarap I Nengah Yasa;
  - 3). Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap Dalam Kabupaten Dati II Badung Tahun 1987/92 yang isinya pembayaran sewa hasil tanah dari I Nengah Yasa (anak Nang Yasa) atas tanah Dana Bukti terletak di Desa Canggu;
3. Bahwa di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> tersebut kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat dan dengan cara melanggar





hukum telah diajukan permohonan sertifikat oleh Ni Wayan Koni (**Tergugat I**) dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (**PTSL**) dengan dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 16/03/2020 dan alas hak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (**SPPT**) No. 51.03.060.004.034-0021-0, sehingga pada tanggal 04 Agustus 2020 di atas sebagian tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Surat Ukur tanggal 04/08/2020 No. 05291/Canggu/2020 seluas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, selanjutnya akan disebut **SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup>** dengan batas-batas :

- Utara: tanah milik
- Timur: sungai
- Selatan: telabah dan Pura Taman beji
- Barat: jalan

selanjutnya akan disebut "**obyek sengketa**"

4. Bahwa perbuatan Tergugat I mengajukan permohonan sertifikat dan melakukan tindakan kepemilikan tanah seluas 5.750 m<sup>2</sup> di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat dengan didasarkan alas hak sebagaimana didalilkan dalam angka 3 di atas sehingga terbit obyek sengketa berupa SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup>, **terbukti dilakukan dengan alas hak dan atau dasar bukti kepemilikan yang tidak sah**, berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta hukum, peristiwa-peristiwa hukum dan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- 1). Permohonan sertifikat yang diajukan Tergugat I melalui program PTSL dengan dasar dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 16/03/2020 **dilakukan dengan dasar hak kepemilikan yang tidak sah, karena** tanah yang diajukan permohonan sertifikat tersebut bukan merupakan tanah Negara atau tanah adat atau tanah tanpa ada pemiliknnya, tetapi diajukan di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 5.750 m<sup>2</sup> milik Penggugat sebagaimana dibuktikan berdasarkan Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344 luas 7.250 m<sup>2</sup> dan Daftar Tanah Dana Bukti Dati II Badung;
- 2). Permohonan sertifikat yang diajukan Tergugat I melalui program PTSL dengan alas hak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (**SPPT**) No. 51.03.060.004.034-0021-0 **dilakukan dengan alas hak kepemilikan yang tidak sah, karena** SPPT bukan merupakan bukti



pemilikan hak atas tanah tetapi hanya merupakan bukti pembayaran pajak atas penggunaan atau pemanfaatan tanah, dan tanah yang diajukan permohonan sertifikat berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat, bahwa demikian juga dasar perolehan dan penerbitan SPPT No. 51.03.060.004.034-0021-0 tersebut jelas hanya berorientasi sebagai dasar untuk melengkapi permohonan sporadik sehingga SPPT tersebut bukan merupakan alas bukti kepemilikan hak atas tanah dan bukan sebagai dasar penguasaan hak atas tanah, bahwa apalagi Tergugat I melakukan pembayaran SPPT hanya semata-mata untuk melengkapi Permohonan hak saja;

3). Permohonan sertifikat yang diajukan Tergugat I melalui program PTSL dengan dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (**Surat Sporadik**) dilakukan dengan alas hak dan atau dasar bukti kepemilikan yang tidak sah, karena Surat Sporadik hanya ditujukan terhadap penguasaan tanah Negara atau tanah adat atau tanah tanpa ada pemiliknnya bukan terhadap penguasaan atas tanah milik orang lain incasu bukan untuk penguasaan tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat, bahwa lagi pula tanah tersebut telah diterbitkannya Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344 tanggal 1 Juni 1979 atas nama Penggugat dan digarap oleh I Gede Murda, Nang Netra dan Nang Yasa yang kemudian dilanjutkan oleh anak-anaknya sampai dengan tahun 2000 dan selanjutnya dikuasai Penggugat sehingga tidak benar I Nengah Parda (orang tua Tergugat I) telah melakukan penguasaan tanah dan digarap sejak tahun 1960 secara turun temurun;

4). Surat Sporadik yang dijadikan dasar dalam permohonan sertifikat yang diajukan Tergugat I melalui program PTSL tidak mereferensi pada histori bukti penguasaan dan pemilikan hak atas tanah tapi hanya berdasar pada penguasaan belaka yang tidak disertai dengan alat bukti tertulis dan dilakukan Tergugat I setelah adanya penerbitan sertifikat pada tanggal 04 Agustus 2020, bahwa hal ini dibuktikan dari adanya keterangan Pemerintah Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung dalam Surat No. 310/152/Desa Canggu tanggal 7 September 2022 yang menyatakan tidak pernah mengeluarkan surat keterangan tentang Data Tanah No persil-kelas-luas tanah;

5). Tanah yang diajukan permohonan sertifikat oleh Tergugat I merupakan tanah hak yang dimiliki Penggugat sehingga haknya tidak dapat diserahkan kepada siapapun kecuali atas perbuatan hukum yang



dilakukan oleh pemiliknya in casu Penggugat, dan Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat I, dan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat No. 02/SK/III/2020 tanggal 16 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Perbekel Desa Canggu adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;

5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta hukum, peristiwa-peristiwa hukum dan alasan-alasan hukum bahwa permohonan sertifikat yang diajukan Tergugat I di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat sehingga kemudian terbit SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> terbukti dilakukan tanpa alas hukum yang sah **dan atau** dasar hukum yang sah **dan atau** tanpa titel hukum yang sah **dan atau** didasarkan atas surat-surat/dokumen-dokumen/akta-akta yang tidak benar **dan atau** dilakukan dengan itikad tidak baik **dan atau** diajukan tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga permohonan penerbitan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> terbukti dilakukan secara tanpa hak dan melawan hukum, maka **penguasaan dan pemilikan Tergugat I atas tanah SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;**

6. Bahwa oleh karena penguasaan dan pemilikan Tergugat I atas tanah SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka Tergugat I tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut sehingga pemecahan tanah yang tercatat dalam SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang dilakukan Tergugat I terbukti dilakukan secara tanpa hak dan melawan hukum karenanya **tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum terhadap seluruh hasil pemecahan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang dilakukan Tergugat I atas nama Tergugat I** yaitu :

- 1). Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>;
- 2). Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>;
- 3). Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- 4). Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup>;
- 5). Sertipikat Hak Milik No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup> yang dipecah lagi menjadi:
- 6). Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>;





- 7). Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
  - 8). Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
  - 9). Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup>;
  - 10). Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup>;
7. Bahwa oleh karena seluruh sertipikat hasil pemecahan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> sebagaimana didalilkan dalam angka 6 di atas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Tergugat I tidak berhak dan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah hasil pemecahan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> sehingga **peralihan hak atas tanah hasil pemecahan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang dilakukan Tergugat I terbukti dilakukan secara tanpa hak dan melawan hukum sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;
8. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah hasil pemecahan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang dilakukan Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, **maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan Tergugat I terhadap tanah:**
- 1). Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I kepada WILLIANTO LUKITO (**Tergugat II**) berdasarkan Akta Jual Beli No. 54/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang dibuat oleh PPAT DR I NYOMAN ALIT PUSPADMA, SH. MKn (**Turut Tergugat I**) dan kemudian dilakukan pencatatan balik nama melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (**Turut Tergugat II**) sehingga kemudian Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat II;
  - 2). Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I kepada HARI DHOHO TAMPUBOLON (**Tergugat III**) berdasarkan Akta Jual Beli No. 53/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT dan kemudian dilakukan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II sehingga kemudian Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat III;
  - 3). Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I kepada LIZA WIBOWO (**Tergugat IV**) berdasarkan Akta Jual Beli No. 55/2021 tanggal 23 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT dan kemudian dilakukan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II sehingga kemudian Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat IV;



4). Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I kepada LILY WONGSO (**Tergugat V**) berdasarkan Akta Jual Beli No. 63/2021 tanggal 08 Desember 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT dan kemudian dilakukan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II sehingga kemudian Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat V;

5). Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I kepada ELIA DJONLIE NAULI (**Tergugat VI**) berdasarkan Akta Jual Beli No. 01/2022 tanggal 10 Januari 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT dan kemudian dilakukan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II sehingga kemudian Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat VI;

6). Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I kepada ELIA DJONLIE NAULI (**Tergugat VI**) berdasarkan Akta Jual Beli No. 56/2021 tanggal 25 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT dan kemudian dilakukan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II sehingga kemudian Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tergugat VI;

**Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;**

9. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah hasil pemecahan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (selanjutnya akan disebut **Para Tergugat**) **tidak sah sebagai pemilik atas tanah sebagaimana tercatat dalam 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik yaitu:**

- 1). Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
- 2). Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II;
- 3). Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;
- 4). Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV;
- 5). Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V;
- 6). Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;



7). Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;

8). Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;

9). Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

sehingga **seluruh sertipikat tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;**

**10.** Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak sah sebagai pemilik atas tanah sebagaimana tercatat dalam 9 (Sembilan) Sertipikat Hak Milik yang didalilkan dalam angka 9 di atas, dan terhadap 9 (Sembilan) Sertipikat Hak Milik tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka perbuatan Para Tergugat menguasai masing-masing tanah yang tercatat dalam 9 (Sembilan) Sertipikat Hak Milik tersebut terbukti dilakukan tanpa hak dan melawan hukum yaitu tanpa alas hukum yang sah **dan atau** dasar hukum yang sah **dan atau** tanpa titel hukum yang sah **dan atau** didasarkan atas surat-surat/dokumen-dokumen/akta-akta yang tidak benar **dan atau** dilakukan dengan itikad tidak baik **dan atau** diajukan tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga **Para Tergugat Terbukti melakukan Perbuatan Melanggar Hukum yang merugikan Penggugat;**

**11.** Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas maka Penggugat mempunyai kepentingan dan landasan hukum untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Para Tergugat sebagai akibat adanya Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

**1).** Adanya sengketa terkait dengan pengakuan adanya pemilikan atas tanah merupakan kewenangan Badan Peradilan Umum untuk memeriksa, menyelesaikan dan memutus, karena bukan merupakan sengketa sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 jo Pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 1 butir 10 UU PTUN

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata



dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Pasal 47 UU PTUN

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara.

2). Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) maka sengketa aquo merupakan kewenangan dari Badan Peradilan Umum; Putusan MARI tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993 Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut bukan menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara.

Putusan MARI tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata.

3). Berdasarkan alasan-alasan hukum dan ketentuan hukum sebagaimana didalilkan di atas, jelas telah terbukti jika gugatan dalam perkara ini menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah atau sengketa tentang kepemilikan hak atas tanah yang merupakan kewenangan Badan Peradilan Umum untuk memeriksa, menyelesaikan dan memutus, karenanya tindakan Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Denpasar telah diajukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga harus dikabulkan;

4). Turut Tergugat II memiliki tugas dan kewenangan melakukan penghapusan pencatatan hak atas tanah yang terbukti diterbitkan tanpa alas hak dan melawan hukum sehingga Penggugat beralasan hukum untuk mengajukan gugatan ini dengan mengacu pada ketentuan Pasal 55 ayat (3) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (**PP 24 Tahun 1997**) jo Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 (**PMNA 3 Tahun 1997**)

Pasal 55 ayat (3) PP 24 Tahun 1997

**Pencatatan hapusnya hak atas tanah**, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan **setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan** dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Pasal 52 ayat (1) PP 24 Tahun 1997

**Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah**, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan: a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya; b. **salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut**; c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

Pasal 125 PMNA 3 Tahun 1997

(1). Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan **setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap** dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

(2). Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan: a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi; b.





sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan; c. identitas pemohon.

(3). **Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah** atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan **setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan** dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

5). Sebagaimana didalilkan di atas bahwa terhadap tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat kemudian seluas 5.750 m<sup>2</sup> diterbitkan SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dan selanjutnya dipecah menjadi 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat adalah sah milik Penggugat dan penerbitan sertipikat dan pemecahannya menjadi 9 (Sembilan) Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat dilakukan tanpa alas dan dasar hukum yang sah sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, bahwa berdasarkan hal tersebut maka 9 (Sembilan) Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat dan atau atas nama pihak lainnya yang terbit di atas Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus dihapus pencatatannya pada Turut Tergugat II;

12. Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum, peristiwa-peristiwa hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana didalilkan di atas diperoleh kesimpulan bahwa Para Tergugat dengan sangat meyakinkan telah terbukti memenuhi unsur - unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam arrest Hoge Raad sebagaimana dituangkan dalam “Standard Arrest” 31 Januari 1919 dan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal 1366 KUHPerdara yaitu:

- 1). Tergugat I telah menggunakan data yang tidak benar saat mengajukan permohonan sertipikat dengan alas hak Pemberian Hak atas Tanah Negara, padahal terbukti bahwa permohonan sertipikat tersebut diajukan di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat;
- 2). Tergugat I telah terbukti melanggar hak orang lain / melanggar hak subyektif pihak lain; bertindak bertentangan dengan kewajiban hukum menurut undang-undang, kesusilaan yang baik, dan kepatutan



yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain, yaitu telah mengajukan permohonan sertifikat dan melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat tanpa alas dan dasar hukum perolehan hak atas tanah yang sah menurut undang-undang.

3). Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dengan itikad tidak baik tanpa melakukan pengecekan terlebih dahulu atas status tanah-tanah yang akan dibeli, dan meskipun mengetahui tanah-tanah yang akan dibeli merupakan tanah milik Penggugat, namun tetap melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I sehingga kemudian terbit Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat;

13. Bahwa dengan demikian, Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melanggar Hukum yaitu melanggar hak subyektif Penggugat yang diberikan oleh hukum untuk melindungi kepentingannya **dan atau** melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dengan berbuat melanggar suatu kewajiban yang telah diatur oleh undang-undang **dan atau** melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik **dan atau** melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain karena : (a) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak; (b) perbuatan yang tidak berfaedah yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, yang menurut manusia normal hal tersebut harus diperhatikan

Pasal 1365 KUH Perdata

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut

Pasal 1366 KUH Perdata:

Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya



**14.** Bahwa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana didalilkan di atas, telah menimbulkan adanya kerugian materiil bagi Penggugat karena akibat terbitnya SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I berikut pemecahan atas sertifikat tersebut berikut peralihan haknya sehingga menjadi 9 (Sembilan) Sertifikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat telah menyebabkan Penggugat tidak dapat mengajukan pendaftaran hak atas tanah tersebut sehingga tidak dapat memperoleh tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak serta memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan masyarakat umum, bahwa dengan demikian akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut telah menyebabkan Penggugat nyata-nyata mengalami kerugian materiil senilai harga tanah tersebut yaitu 5.750 m<sup>2</sup> X Rp 4.000.000,00 per m<sup>2</sup> sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah), karenanya sangat beralasan Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk seluruhnya mengganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah);

**15.** Bahwa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana didalilkan di atas, juga telah menimbulkan adanya kerugian immateriil bagi Penggugat akibat tersitanya dengan sia-sia atas waktu, tenaga dan pikiran Penggugat dalam mendapatkan kembali haknya tanpa ada suatu kepastian waktu kapan akan selesai, bahwa kerugian immaterial yang dialami Penggugat tersebut tidak mungkin dapat dihitung dengan uang, namun dalam hal ini sangat layak menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sesuai nilai tanah yaitu Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) karenanya sangat beralasan Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk seluruhnya mengganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah);

**16.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, dan oleh karena dikawatirkan Para Tergugat akan melakukan perbuatan hukum atas tanah sebagaimana tercatat dalam 9 (Sembilan) Sertifikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat mengingat saat ini Para Tergugat masih memegang/menguasai sertifikat atas tanah-tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka untuk melindungi kepentingan Penggugat dan atau pihak ketiga lainnya dari kerugian lebih lanjut akibat dari adanya kemungkinan pengalihan lebih lanjut atas tanah-tanah tersebut, maka sangat beralasan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan ini agar berkenan untuk :

1). Memberikan Putusan Provisi untuk:

- Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa pemindahtanganan, pengalihan hak, pembebanan hak, atau tindakan hukum apapun lainnya yang bermaksud dan bertujuan baik secara langsung atau tidak langsung untuk melakukan pengalihan ataupun pencatatan pembebanan hak atas tanah yang tercatat dalam:

1. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
2. Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II;
3. Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;
4. Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV;
5. Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V;
6. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
7. Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;
8. Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;
9. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

- Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa melakukan pemanfaatan dan atau penguasaan fisik di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu,

Halaman 17 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

2). Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah berikut bangunan dan segala sesuai yang berdiri di atas tanah yang terletak di Banjar Cangu, Kelurahan Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagaimana tercatat dalam:

1. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Cangu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
2. Sertipikat Hak Milik No. 9674/Cangu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II;
3. Sertipikat Hak Milik No. 9675/Cangu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;
4. Sertipikat Hak Milik No. 9676/Cangu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV;
5. Sertipikat Hak Milik No. 9691/Cangu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V;
6. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Cangu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
7. Sertipikat Hak Milik No. 9693/Cangu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;
8. Sertipikat Hak Milik No. 9694/Cangu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;
9. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Cangu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

**17.** Bahwa oleh karena pelaksanaan pemenuhan kewajiban untuk memenuhi isi putusan berdasarkan gugatan ini sepenuhnya berada di tangan dan dalam penguasaan Para Tergugat tanpa dapat diganti dengan tuntutan pembayaran sejumlah uang jika tidak dilaksanakan secara sukarela ataupun dengan upaya paksa, maka berdasar dan beralasan Penggugat mengajukan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) apabila Para Tergugat lalai dan tidak memenuhi kewajiban memenuhi isi putusan dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976;





10. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, Penggugat dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberi putusan yang dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali atau upaya-upaya hukum lain dari Para Tergugat;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

1. Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa pemindahtanganan, pengalihan hak, pembebanan hak, atau tindakan hukum apapun lainnya yang bermaksud dan bertujuan baik secara langsung atau tidak langsung, untuk melakukan pengalihan ataupun pencatatan pembebanan hak atas tanah yang tercatat dalam:

- 1). Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
- 2). Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II;
- 3). Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;
- 4). Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV;
- 5). Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V;
- 6). Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
- 7). Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;
- 8). Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;



9). Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I,

terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

2. Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa melakukan pemanfaatan dan atau penguasaan fisik di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan;
4. Menyatakan menurut hukum terhadap tanah dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagaimana secara melawan hak diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Surat Ukur tanggal 04/08/2020 No. 05291/Canggu/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat, dengan batas-batas tanah yaitu:

- Utara: tanah milik
- Timur: sungai
- Selatan: telabah dan Pura Taman Beji
- Barat: jalan

adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagaimana secara melawan hak diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tanggal 04/08/2020 No. 05291/Canggu/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat, dengan batas-batas tanah yaitu:

- Utara: tanah milik
- Timur: sungai
- Selatan: telabah dan Pura Taman Beji
- Barat: jalan

6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas penguasaan, pemilikan dan permohonan sertipikat terhadap tanah seluas 5.750 m<sup>2</sup> terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berikut Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Surat Ukur tanggal 04/08/2020 No. 05291/Canggu/2020 seluas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat;

7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu dan hasil pemecahannya yang tercatat atas nama Tergugat I yaitu Sertipikat Hak Milik : No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>, No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>, No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup>, dan No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup>, serta pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup> dan hasil pemecahannya menjadi semuanya atas nama Tergugat I yaitu Sertipikat Hak Milik : No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>, No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup>, dan No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup>;

8. Menyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal atas:

- a. Akta Jual Beli No. 54/2021 tanggal 11 Oktober 2021 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT terhadap tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> dan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II menjadi Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II;
- b. Akta Jual Beli No. 53/2021 tanggal 11 Oktober 2021 antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT terhadap tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> dan pencatatan balik nama melalui

Halaman 21 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



Turut Tergugat II menjadi Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;

c. Akta Jual Beli No. 55/2021 tanggal 23 Oktober 2021 antara Tergugat I dengan Tergugat IV yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT terhadap tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> dan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II menjadi Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV;

d. Akta Jual Beli No. 63/2021 tanggal 08 Desember 2021 antara Tergugat I dengan Tergugat V yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT terhadap tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> dan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II menjadi Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V;

e. Akta Jual Beli No. 01/2022 tanggal 10 Januari 2022 antara Tergugat I dengan Tergugat VI yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT terhadap tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> dan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II menjadi Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;

f. Akta Jual Beli No. 56/2021 tanggal 25 Oktober 2021 antara Tergugat I dengan Tergugat VI yang dibuat oleh Turut Tergugat I sebagai PPAT terhadap tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> dan pencatatan balik nama melalui Turut Tergugat II menjadi Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;

**9.** Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas Sertipikat Hak Milik : No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II; No. 9675/Canggu luas 300 M2 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III; No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV; No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V; No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; dan No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

**10.** Menyatakan Para Tergugat tidak sah sebagai pemilik atas tanah yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta



Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik : No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II; No. 9675/Canggu luas 300 M2 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III; No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV; No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V; No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; dan No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

**11.** Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Turut Tergugat II atas : Sertipikat Hak Milik : No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II; No. 9675/Canggu luas 300 M2 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III; No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV; No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V; No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; dan No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I, dan atau sertipikat hak lainnya berikut peralihan hak, penggantian, dan pencatatan peralihan haknya untuk dimusnahkan oleh Turut Tergugat II;

**12.** Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menghapus pencatatan hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik : No. 9677/ Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II; No. 9675/Canggu luas 300 M2 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III; No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV; No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V; No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; dan No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I, dan atau pengganti sertipikat atas nama Para Tergugat dan atau yang mendapat peralihan hak dari Para Tergugat;

**13.** Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan dan atau perbuatan hukum lainnya yang dilakukan oleh Para Tergugat dan atau siapapun juga diluar Penggugat di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah tidak sah dan melanggar hukum;





14. Menghukum Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun yang menguasai bidang tanah di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Cunggu, Kelurahan Cunggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali untuk menyerahkan dan mengembalikan secara lasia dan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
15. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat telah menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah);
16. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk seluruhnya membayar kerugian materiil sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas;
17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila lalai dan tidak memenuhi kewajiban memenuhi isi putusan dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan;
18. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
19. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu dengan serta merta walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
20. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

**Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat dan Para Tergugat hadir masing-masing kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gusti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngurah Agung Aryanta Era Winawan, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat terlebih dahulu menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatan *a-quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
- Bahwa tentang adanya *perbuatan melawan hukum* yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Dengan demikian, supaya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memahami dan mengetahui duduk persoalan yang sebenarnya serta tidak terpengaruh dengan dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat I perlu menjelaskan keadaan yang sebenarnya sebagaimana diuraikan dibawah ini:

## I. DALAM PROVISI

1. Bahwa mengenai provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan *a-quo* haruslah berdasarkan **Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dan Sema Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil** dengan memenuhi syarat-syarat

1. *Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;*
2. *Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;*
3. *Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;*

2. Bahwa dalam **Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dan Sema Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil** juga mengatur dan mensyaratkan :

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran*

Halaman 25 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



*tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*

b. *Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*

c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;*

d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*

e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*

f. *Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*

g. *Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;*

h. *Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;*

3. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang dipersyaratkan dalam **Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dan Sema Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil** maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* untuk menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima provisi yang diajukan oleh Penggugat;

## **II. DALAM EKSEPSI.**

### **A. Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Mengadili Perkara A-Quo.**

1. Bahwa Penggugat mengklaim diri sebagai Pemilik yang Sah atas sebidang tanah berdasarkan Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Cangu, Kelurahan Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang kemudian oleh Tergugat I telah dimohonkan penerbitan sertifikat hak milik melalui Turut Tergugat II dengan



program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni;

**2. Bahwa Penggugat mendalilkan pada posita angka 3 “.....SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :**

Utara : Tanah milik  
Timur : Sungai  
Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji  
Barat : Jalan

Selanjutnya akan disebut “obyek sengketa”;

**3. Bahwa Penggugat dalam petitum angka 6 meminta “menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas penguasaan, pemilikan dan permohonan sertipikat terhadap tanah seluas 5.750 m<sup>2</sup> terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berikut Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Surat ukur tanggal 04/08/2020 No. 05291/Canggu/2020 seluas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I yang berada di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> milik Penggugat”;**

**4. Bahwa Penggugat dalam petitum angka 7 meminta “menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu dan hasil pemecahannya yang tercatat atas nama Tergugat I yaitu Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>, No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>, No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> dan No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup>, serta pemecahan Sertipikat Hak milik No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup> dan hasil pemecahannya menjadi semuanya atas nama Tergugat I yaitu Sertipikat Hak Milik : No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>, No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> dan No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup>”;**

**5. Bahwa Penggugat dalam petitum angka 9 meminta “menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 9677/canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II; No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III; No.**



9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV; No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V; No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI dan No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

6. Bahwa obyek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat merupakan SHM No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dengan mengacu pada **Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan** mendefinisikan “*keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*”. Ditegaskan selanjutnya bahwa “*keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang selanjutnya disebut keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan*”, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan a-quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili sengketa a-quo;

Hal ini dikarenakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, seluas 5.750 m<sup>2</sup>, diterbitkan oleh Turut Tergugat II merupakan sertifikat Induk pada tanggal 4 Agustus 2020 yang diterbitkan melalui program PTSL yang tentunya melalui suatu Surat Keputusan dalam program PTSL sehingga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup>, yang merupakan keputusan pejabat negara dalam pemberian hak atas tanah bagi warga negara yang mengikuti program PTSL, sehingga menjadi keputusan tata negara, oleh karena itu keputusan pemberian hak milik tersebut sejalan dengan uraian diatas haruslah diputus melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.





7. Bahwa petitum angka 6, angka 7 dan angka 9 dalam gugatan *a-quo* merupakan petitum yang merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Denpasar;

8. Bahwa hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 83K/Sip/1971 tanggal November 1971.** "*menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agrarian berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya*";

9. Bahwa karena gugatan *a-quo* diajukan kepada Pengadilan Negeri Denpasar sementara yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara mohon yang terhormat Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 262/Pdt.G/2022/PN Dps, menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**B. *Rei Judicatie* .**

1. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap SHM No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni sebagaimana putusan perkara perdata nomor 1168/Pdt.G/2023/PN Dps, tertanggal 4 Oktober 2023 yang kemudian diajukan upaya hukum banding dan kemudian upaya hukum banding tersebut dicabut oleh Penggugat oleh karenanya maka Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 telah berkekuatan hukum tetap (*inraht van gewijsde*);

2. Bahwa kemudian Penggugat kembali mengajukan gugatan yang sama yang teregister dengan perkara nomor 262/Pdt.g/2024/PN Dps. Kesamaan perkara *a-quo* dan perkara dalam Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 terlihat dari :

a. Kesamaan permintaan dan tuntutan dalam perkara *a-quo* dan dalam Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 yakni menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, meminta tidak sahnya Sertipikat Hak Milik No. 9677/canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No.



9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II; No.  
9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III; No.  
9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV; No.  
9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V; No.  
9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I; No.  
9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI; No.  
9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI dan No.  
9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

b. Kesamaan dasar yang menjadi pokok gugatan *a-quo* dan dalam Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 adanya Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara. Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

c. Kesamaan Pihak-pihak yang sama dalam gugatan *a-quo* dan dalam Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 Pihak Penggugat adalah Gubernur Bali dan Pihak Tergugat Ni Wayan Koni (Tergugat I), Willianto Lukito (Tergugat II), Hari Dhono Tampubolon (Tergugat III), Liza Wibowo (Tergugat IV), Lily Wongso (Tergugat V), dan Elia Djonlie Nauli (Tergugat VI), Pihak Turut Tergugat Dr. I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn (Turut Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II);

d. Kesamaan hubungan hukum para pihak dalam perkara *a-quo* dan dengan Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 terlihat Penggugat merasa sebagai pemilik sebidang tanah yang berdasarkan pada Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, kemudian dimohonkan pensertifikatan oleh Tergugat I sehingga terbit SHM No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> dan selanjutnya SHM No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> dipecah dan dilakukan jual beli kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat VI melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

3. Bahwa karena perkara *a-quo* sudah pernah diputus sebelumnya dengan Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4



Oktober 2024 dan terlihat pula kesamaan perkara *a-quo* dengan perkara sebelumnya dan kesamaan tersebut terlihat dari Pokok perkara baru yang dituntut sama dengan pokok perkara lama yang sudah diputus, Alasan atau dasar yang didalam gugatan sama dengan perkara yang lama, diajukan oleh pihak-pihak yang sama terhadap pihak yang sama pula, Hubungan hukum di antara para pihak sama dengan hukum para pihak pada perkara lama berdasarkan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**C. Nebis In Idem.**

1. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap SHM No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni sebagaimana putusan perkara perdata nomor 1168/Pdt.G/2023/PN Dps, tertanggal 4 Oktober 2023 yang kemudian diajukan upaya hukum banding dan kemudian upaya hukum banding tersebut dicabut oleh Penggugat oleh karenanya maka Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 telah berkekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) oleh karenanya gugatan *a-quo* menjadi *nebis in idem*;

2. Bahwa *nebis in idem* merujuk pada ketentuan **Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula*". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama;

3. Bahwa terkait *nebis in idem* Mahkamah Agung juga telah mengeluarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *ne bis in idem***, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *nebis in idem* dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar



tidak terjadi putusan yang berbeda dan **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang Ne bis In Idem**, diatur sebagai berikut menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak. status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

4. Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni sebagai berikut :

a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002.** *“meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem”;*

b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647/K/Sip/1973** *“Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap”;*

c. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1456 K/Sip/1967** *“Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama”;*

d. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 123 K/Sip/1968** *“Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem”;*

e. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1982** *“Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada*



*hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama”;*

5. Bahwa karena telah nyata-nyata gugatan Penggugat *Nebis in idem* berdasarkan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**D. Diskualifikasi in Person.**

1. Bahwa dalam dalil gugatannya menguraikan Penggugat mengklaim diri sebagai Pemilik yang Sah atas sebidang tanah berdasarkan Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang kemudian oleh Tergugat I telah dimohonkan penerbitan sertifikat hak milik melalui Turut Tergugat II dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni;

2. Bahwa Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Penggugat bukanlah bukti kepemilikan atas obyek tanah;

3. Bahwa Penggugat sendiri telah mengakui Tergugat I memiliki sebidang tanah yang teregister dengan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni hal ini merupakan suatu pengakuan yang tak terbantahkan (*onsplit baar aveu*) Tergugat I merupakan pemilik dari sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> yang artinya Penggugat sama sekali tidak memiliki sebidang tanah yang diklaim merupakan milik dari Pemerintah Provinsi Bali (Pemprov Bali). Hal ini juga menegaskan Penggugat tidak memiliki alas hak yang mendukung dalil Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa. Untuk itu hanya Tergugat I yang merupakan pemilik atas Sertifikat Hak Milik





Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Cangu, Surat Ukur Nomor 5291/Cangu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup>;

4. Bahwa Tergugat I telah memiliki alas hak dan dasar hukum yang jelas untuk melakukan perbuatan hukum mengajukan pensertifikatan tanah, proses pengajuan pensertifikatan tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan hingga akhirnya terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 9625/Cangu atas nama Tergugat I. Terkait proses pensertifikatan tersebut tidak dibutuhkan ijin dari pihak yang tidak ada kaitannya termasuk pula Penggugat;

5. Bahwa perbuatan Tergugat I dalam mensertifikatkan tanah bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang melanggar ketentuan hukum manapun, dimana tindakan Tergugat I yang mensertifikatkan tanah tidak ada menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau pihak manapun, justru Tergugat I mensertifikatkan tanah adalah sesuai dengan ketentuan dari **Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** dan juga berdasarkan **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah** disebutkan sebagai :

*"Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas susunan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.";* Bahwa oleh karena berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dimana Tergugat I telah jelas memiliki hak atas tanah yang memang melekat padanya sehingga untuk mendukung program pemerintah tersebut Tergugat I pun mendaftarkan tanah yang diwarisinya untuk disertifikatkan menjadi sertifikat hak milik;

6. Bahwa hal ini juga bersesuaian dengan **Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

**(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data**



fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

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

Bukti Tergugat I sebagai pemilik obyek sengketa tentunya dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Milik *in casu* Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Cangu, Surat Ukur Nomor 5291/Cangu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni, sementara Penggugat sama sekali bukanlah pemilik yang sah karena tidak pernah dibuktikan dengan adanya kepemilikan hak yang didasarkan pada sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

7. Bahwa klaim Penggugat yang merasa memiliki onyek sengketa dengan tidak didasarkan pada bukti kepemilikan hak yakni Sertipikat Hak Milik, maka secara hukum Penggugat bukan sebagai pemilik obyek sengketa dan tidak memiliki hubungan hukum atas obyek sengketa menjadikan Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini dan tidak memiliki kepentingan hukum terhadap obyek gugatan;

8. Bahwa *diskualifikasi in person* terjadi apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

- a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;
- b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum, yakni orang yang berada di bawah umur atau perwalian. Karenanya, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali;



9. Bahwa karena telah nyata-nyata Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan akibat adanya *diskualifikasi in person*, maka selayaknya jika gugatan Penggugat dinyatakan untuk di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## E. Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

1. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan pensertipikatan obyek sengketa didasarkan adanya program PTSL yang tentunya ada persyaratan-persyaratan khusus termasuk juga adanya Surat Penguasaan Sporadik yang dikeluarkan oleh pemerintah desa setempat dalam hal ini adalah Pemerintah Desa Canggu untuk itu seharusnya Pemerintah Desa Canggu juga harusnya ditarik dalam perkara *a-quo*;

2. Bahwa mengingat adanya hubungan hukum antara Pemerintah Desa Canggu dan Tergugat I terkait penerbitan obyek sengketa sudah sewajarnya jika Pemerintah Desa Canggu ditarik menjadi pihak dalam perkara *a-quo*;

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pemerintah Desa Canggu dalam perkara *a-quo* maka telah terjadi kurang pihak dalam perkara *a-quo* hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988**, yang menegaskan "*dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima*";

4. Bahwa karena telah nyata dalam gugatan *a-quo* terbukti kurang pihak, berdasarkan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## F. Obscuur Libel (Kabur)

1. Bahwa dalam gugatan *a-quo* angka 1 Penggugat mendalilkan adanya Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik Nang Suandi dan Nang Murdi
- Timur : Sungai (tukad Canggu)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Telabah dan Gang
- Barat : Telabah dan Gang;

2. Bahwa dalam gugatan *a-quo* angka 3 Penggugat mendalilkan Tergugat I mengajukan permohonan sertifikat dengan terbitnya SHM No. 9625 luas 5.750 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik
- Timur : Sungai
- Selatan : telabah dan Pura Taman Beji
- Barat : Jalan

Selanjutnya akan disebut “obyek sengketa”;

3. Bahwa kemudian dalam gugatan *a-quo* angka 5 Penggugat juga mendalilkan Tergugat I telah melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I yaitu :

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup>;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup> yang dipecah lagi menjadi
- 6) Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>;
- 7) Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- 8) Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- 9) Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup>;
- 10) Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup>;

4. Bahwa jika mencermati dalil Penggugat dalam gugatan *a-quo* tersebut terlihat KEKABURAN OBYEK SENKETA yang dimaksud oleh Penggugat hal ini karena adanya beberapa bidang tanah yang ternyata kesemuanya memiliki luas yang berbeda-beda serta batas-batas yang berbeda pula;

a. Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> dengan batas-batas

- Utara : tanah milik Nang Suandi dan Nang Murdi
- Timur : Sungai (tukad Canggu)
- Selatan :Telabah dan Gang
- Barat : Telabah dan Gang;

Halaman 37 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



b. Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup>  
dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik
- Timur : Sungai
- Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji
- Barat : Jalan

c. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>  
dengan batas-batas :

- Utara : Jalan
- Timur : Sungai
- Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji
- Barat : Jalan

d. Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> dengan  
batas-batas;

- Utara : Tanah Hak Milik
- Timur : Tanah Hak Milik
- Selatan : Jalan
- Barat : Jalan

e. Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> dengan  
batas-batas;

- Utara : Tanah Hak Milik
- Timur : Tanah Hak Milik
- Selatan : Jalan
- Barat : Tanah Hak Milik

f. Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> dengan  
batas-batas;

- Utara : Tanah Hak Milik
- Timur : Tanah Hak Milik
- Selatan : Jalan
- Barat : Tanah Hak Milik

g. Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> dengan  
batas-batas;

- Utara : Jalan
- Timur : Tanah Hak Milik
- Selatan : Tanah Hak Milik
- Barat : Jalan





h. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> dengan batas-batas;

- Utara : Jalan
- Timur : Tanah Hak Milik
- Selatan : Tanah Hak Milik
- Barat : Jalan

i. Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> dengan batas-batas;

- Utara : Jalan
- Timur : Tanah Hak Milik
- Selatan : Tanah Hak Milik
- Barat : Tanah Hak Milik

j. Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> dengan batas-batas;

- Utara : Jalan
- Timur : Sungai
- Selatan : Tanah Hak Milik
- Barat : Tanah Hak Milik

k. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> dengan batas-batas;

- Utara : Tanah Hak Milik
- Timur : Sungai
- Selatan : Jalan
- Barat : Tanah Hak Milik;

5. Bahwa perlu diketahui pula Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> sementara Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> dan bidang tanah pecahan Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup>;
- e. Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>;
- f. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- g. Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- h. Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup>;
- i. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup>;



Memiliki total keseluruhan luas 5.205 m<sup>2</sup>, sehingga tidak tampak hubungan dan kaitan antara Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> dan pecahan bidang tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup>, maka terlihat kekaburan obyek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat. Perlu diketahui pula jika benar (*quad non*) Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik  
Timur : Sungai  
Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji  
Barat : Jalan

Telah habis terpecah oleh karenanya obyek tanah yang dimaksud sudah tidak ada lagi sehingga hal ini juga menimbulkan kekaburan obyek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatan *a-quo*;

6. Bahwa kekaburan lainnya nampak dalam dasar pengajuan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat bagaimana mungkin kepemilikan hak atas tanah didasarkan adanya Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tahun 1979, yang mana kita ketahui terkait pertanahan telah terbit **Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria** yang mana pada **Pasal 22 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria** mengatur “*Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena : a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; b. ketentuan Undang-undang.*” Nyatanya Penggugat sama sekali tidak mendaftarkan kepemilikan atas obyek tanah;

10. Bahwa karena Tergugat I yang memiliki obyek tanah kemudian dengan mengacu pada **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** Tergugat I mengajukan permohonan pendaftaran tanah tersebut, sehingga oleh hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang melakukan pendaftaran tanah telah sesuai dan berdasar atas hukum, sehingga demi hukum perbuatan Tergugat I tersebut



haruslah dilindungi sebagaimana ketentuan **Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

**(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;**

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

**7. Bahwa karena telah terbuktinya perbuatan dari Tergugat I yang dilindungi oleh hukum dan berdasar atas hukum maka Perbuatan Tergugat I tidak dapat dikategorikan melanggar Pasal 1365 dan Pasal 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (perbuatan melawan hukum) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya pada angka 12 sampai dengan angka 14;**

**8. Bahwa kekaburan lainnya nampak dari kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 14 dan angka 15 yang mendalilkan mengalami kerugian materiil dan immateriil masing-masing sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) adalah kerugian yang tidak berdasar dan tidak jelas bagaimana cara penghitungannya;**

**9. Bahwa untuk merumuskan atau menentukan suatu perbuatan seseorang itu merupakan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur :**

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);**
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;**
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian);**
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;**



10. Bahwa Penggugat tidak mampu dan gagal untuk menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I unsur melawan hukum ini apakah melawan hukum formil baik pidana, perdata, tata usaha negara ataupun hukum yang lain, kemudian unsur menimbulkan kerugian tidak diterangkan berapa nilai kerugian pasti dan nyata yang dialami oleh Penggugat baik per hari, per minggu, per bulan hingga per tahunnya dan apakah kerugian itu dikarenakan tindakan Tergugat I ataupun disebabkan oleh pihak lainnya, dilakukan dengan kesalahan (kelalaian), kemudian adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, Penggugat tidak mampu menguraikan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian Penggugat hal ini disebabkan gagalnya menunjukan perbuatan apa dan bagaimana perbuatan tersebut dilakukan yang berdampak terhadap KERUGIAN PENGGUGAT;

11. Bahwa sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979** menyatakan "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*";

12. Bahwa sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973** menyatakan "*Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima*";

13. Bahwa dengan tidak jelasnya batas-batas dari obyek sengketa sehingga menimbulkan kekaburan atas obyek sengketa maka gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscurulibet*);

14. Bahwa dasar dalil gugatan *a-quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum Tergugat I kepada Penggugat dan terpenting adalah mengenai besarnya nilai kerugian Penggugat yang harus dinyatakan secara jelas, terperinci dan tegas. Penyebutan nilai jumlah kerugian harus secara terperinci dan tepat, hal ini menunjuk pada ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 873 K/Sip/1975, tertanggal 6 Mei 1977**, menyatakan, "*tuntutan penggugat mengenai keuntungan perusahaan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak terperinci sebagaimana mestinya, sehingga tidak jelas berapa jumlah keuntungan yang secara tepat menjadi hak penggugat*";



15. Bahwa dalam suatu surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu:

1) *gugatan harus jelas*, baik mengenai subyek, obyek, maupun *posita* dan *petitumnya*, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta obyeknya (ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/Sip/1973, tertanggal 5 Juni 1975**);

2) *gugatan harus lengkap*, baik mengenai subyek, obyek, *posita* dan *petitumnya*, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekuensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam *petitum*, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun obyeknya, serta kurang lengkap mengenai *petitumnya* (ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 195 K/Sip/1955, tertanggal 28 November 1956**);

3) *gugatan harus sempurna*, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada *petitum* yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

17. Bahwa berdasarkan uraian dalil tersebut diatas, telah jelas dan tegas bahwa gugatan *a-quo obscur libel*, sehingga sangat beralasan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan *a-quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### III.DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang Tergugat I kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban terhadap pokok perkara;
- Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan *a-quo*, kecuali kebenarannya diakui secara tegas





oleh Tergugat I. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan **Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg Jo. Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**, maka Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil dalam gugatannya.

1. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan angka 2 karena Tergugat I hanya mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang telah dikuasai dan merupakan milik Tergugat I sehingga kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni dan hal ini bersesuaian dengan **Pasal 23, Pasal 28 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas atas dalil gugatan Penggugat pada angka 4 poin 1 sampai dengan poin 5 dan angka 5 yang mengaskan permohonan pensertipikatan yang diajukan oleh Tergugat dilakukan dengan alas hak atau dasar bukti kepemilikan yang tidak sah karena memang hanya Tergugat I yang paling berhak atas obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni, jika tidak benar tentunya Turut Tergugat II tidak akan melakukan proses penerbitan sertifikat hak milik menjadi atas nama Tergugat I;
3. Bahwa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh Tergugat I guna penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni telah Tergugat I lengkapi oleh karenanya permohonan yang diajukan Tergugat I kepada Turut Tergugat II adalah sah dan berdasar atas hukum;
4. Bahwa di Indonesia, sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria** yang menegaskan "*Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*". Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah.



Data yuridis mencangkup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan Data Fisik dalam Surat Ukur disajikan dalam Peta dan Uraian. Dalam Surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan;

5. Bahwa Tergugat tidak sependapat dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 angka 7, angka 8, angka 9, dan angka 10 yang Tergugat I tanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah oleh karenanya pemecahan dan peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni adalah berdasar hukum hal ini sesuai dengan dengan **Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

(1) *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;*

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

b. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni kemudian Tergugat I pecah menjadi ;

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup>;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup>

Tergugat I Kembali pecah menjadi :

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup>;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup>;

c. Bahwa karena Tergugat I sebagai pemilik yang sah kemudian Tergugat I melakukan peralihan terhadap :

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Tergugat I kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 53, tertanggal 11 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat III;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Tergugat I kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 54, tertanggal 11 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat II;
- 3) Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Tergugat I kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 55, tertanggal 23 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat IV;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Tergugat I kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 56, tertanggal 25 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat VI;
- 5) Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Tergugat I kemudian dilakukan

Halaman 46 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 63, tertanggal 08 Desember 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat V;

6) Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Tergugat I kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 01, tertanggal 10 Januari 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat VI;

d. Bahwa oleh karena memang benar Tergugat I merupakan pemilik yang sah dan dilakukan dihadapan Turut Tergugat I yang merupakan Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) yang dengan kewenangannya dapat melakukan peralihan hak atas tanah maka berdasar hukum peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>, dan Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>, dibenarkan dan sah secara hukum oleh karenanya Tergugat II sampai dengan Tergugat VI haruslah dilindungi secara hukum;

e. Bahwa merujuk **Pasal 39 dan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut :

- (1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP;
- (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait;
- (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan;
- (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan



(6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan. Sehingga, kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli seperti ini telah ditanggung oleh PPAT dan KKP;

f. Bahwa merujuk hal tersebut tentunya tidak ada pelanggaran hukum maupun perbuatan melawan hukum atas jual beli dan peralihan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat VI melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 11 dalam gugatannya yang dalam pokoknya menegaskan sengketa *a-quo* bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara dan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus perkara *a-quo*. Bahwa seperti halnya yang telah Tergugat I uraikan dalam eksepsinya sengketa *a-quo* merupakan sengketa tata usaha negara karena yang menjadi persoalan adalah adanya Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni yang merupakan Keputusan tata Usaha Negara dan melihat petitum gugatan *a-quo* merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus sengketa *a-quo*;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 12 dan angka 13 yang pada pokoknya Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penerbitan, pemecahan dan peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat VI melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

8. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni telah Tergugat I uraikan baik dalam eksepsi maupun dalam jawaban gugatannya sebelumnya yang mana penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni didasarkan atas alas hak yang jelas dan hanya Tergugat I yang paling berhak karena merupakan pemilik yang sah terhadap obyek tanah yang dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020





luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni yang selanjutnya dilakukan pemecahan dan peralihan hak kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat VI melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 14 dan angka 15 yang dalal gugatan *a-quo* mendalilkan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 23.000.000.00,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) dan kerugian inmateriil sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) adalah kerugian yang tidak berdasar sebagaimana yang telah Tergugat I tanggapi pula dalam eksepsinya dan juga tidak diperinci sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

10. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat TIDAK TERLIHAT DAN TERUNGKAP DENGAN JELAS KAPAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ITU TERJADI, BAGAIMANA BENTUK KEJADIAN ATAU PERISTIWA APA YANG MENDASARINYA, APAKAH KERUGIAN PENGGUGAT ADALAH AKIBAT LANGSUNG ATAS KESALAHAN, KESENGAJAAN, SERTA KELALAIAN DAN BERAPA JUMLAH KERUGIAN YANG DIAKIBATKAN ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT;

11. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat pada angka 21 posita gugatan *a-quo* mengenai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*). Oleh karena obyek dan pemilikan barang yang diminta sita jaminan tidak jelas dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya permohonan sita jaminan tersebut ditolak. Dengan menunjuk pada ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971, tertanggal 15 April 1972 Jo.urisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 597 K/Sip/1983, tertanggal 8 Mei 1984**, menegaskan, "*penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan penggugat untuk sita jaminan (conservatoir beslag) tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan*", dan "*sita jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang diisyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan*";

12. Bahwa selain itu, permohonan sita jaminan tersebut bertentangan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan**;

13. Bahwa berdasarkan hal tersebut, adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak sita jaminan yang diajukan Penggugat;



**14.** Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat pada angka 14 dan angka 15 yang pada pokoknya mengaskan untuk membayar uang kerugian materiil sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) dan kerugian inmateriil sebesar Rp 23.000.000.000,00 (dua puluh tiga miliar rupiah) adalah sangat tidak berlasan dan berdasar hukum;

**15.** Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat berkenaan dengan uang paksa *dwangsom* Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Bahwa kerugian dari Penggugat sendiri belum terjadi sehingga hal ini sudah sepantasnya untuk ditolak;

**16.** Bahwa berdasarkan fakta, dalil dan dasar hukum tersebut diatas, maka adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan *a-quo* tidak diterima seluruhnya;

#### **IV. DALAM REKONVENSİ**

- Bahwa dalam rekonvensi ini, mohon Tergugat 1 Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, selanjutnya Penggugat konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, Tergugat II konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II, Tergugat III konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III, Tergugat IV konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi IV, Tergugat V konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi V, Tergugat VI konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi VI, Turut Tergugat I konvensi disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat II konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II;
- Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini (*mutatis mutandis*);
- Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang diajukan Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Rekonvensi III, Tergugat Rekonvensi IV, Tergugat Rekonvensi V, Tergugat Rekonvensi VI, Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II sebagaimana yang terdapat dalam eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat rekonvensi;
- Bahwa semua alasan dan dalil-dalil yang diajukan Penggugat Rekonvensi pada eksepsi dan jawaban dalam konvensi, mohon menjadi bantahan dalam rekonvensi ini.



1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon penerbitan sertifikat hak milik melalui Turut Tergugat Rekonvensi II dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni;
2. Bahwa karena sebagai pemilik yang sah kemudian Penggugat Rekonvensi melakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni;
3. Bahwa pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9625/Desa Canggu, Surat Ukur Nomor 5291/Canggu/2020, tertanggal 04/08/2020 luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Ni Wayan Koni menjadi :
  - 1) Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup>;
  - 2) Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup>;
  - 3) Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
  - 4) Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup>;
  - 5) Sertipikat Hak Milik No. 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup>Penggugat Rekonvensi Kembali pecah menjadi :
  - 6) Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup>;
  - 7) Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
  - 8) Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup>;
  - 9) Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup>;
  - 10) Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup>;
4. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah kemudian Penggugat Rekonvensi melakukan peralihan terhadap :
  - 1) Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 53, tertanggal 11 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat Rekonvensi III;
  - 2) Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 54, tertanggal 11 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat



Rekonvensi I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat Rekonvensi II;

3) Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 55, tertanggal 23 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat Rekonvensi IV;

4) Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 56, tertanggal 25 Oktober 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat Rekonvensi VI;

5) Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 63, tertanggal 08 Desember 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat Rekonvensi V;

6) Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> yang sebelumnya tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi kemudian dilakukan peralihan hak dengan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 01, tertanggal 10 Januari 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi I sehingga Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300m<sup>2</sup> beralih menjadi milik Tergugat Rekonvensi VI;-----

5. Bahwa kemudian pada tanggal 14 November 2022 Tergugat Rekonvensi I mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi I sampai dengan Tergugat Rekonvensi VI dan Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II yang tercatat dan tergister dalam perkara nomor 1168/Pdt.G/2022/PN Dps;

6. Bahwa kemudian perkara nomor 1168/Pdt.G/2022/PN Dps telah diberikan putusan oleh mejelis hakim pada tanggal 4 Oktober 2023 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

**MENGADILI**

*Dalam Konvensi;*

*Dalam Eksepsi;*



- Mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi;

*Dalam Pokok Perkara;*

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*); Dalam Rekonvensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*); Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi;
- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.970.000,00 (empat juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

7. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi I mengajukan banding atas Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2022/PN Dps, tertanggal 4 Oktober 2023 dan permohonan banding tersebut kemudian dicabut oleh Tergugat Rekonvensi I yang artinya Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2022/PN Dps, tertanggal 4 Oktober 2023 telah berkekutan hukum tetap (*in craht van gewijsde*) sejak permohonan banding tersebut dicabut oleh Tergugat Rekonvensi I;

8. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi I Kembali mengajukan gugatan *a-quo* yang teregister dengan nomor perkara 262/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 20 Februari 2024 maka Kembali Turut Tergugat Rekonvensi II melakukan pemblokiran terhadap 3(tiga) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas :

Utara : Jalan  
Timur : Sungai  
Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji  
Barat : Jalan

- b. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas;

Utara : Jalan  
Timur : Tanah Hak Milik  
Selatan : Tanah Hak Milik  
Barat : Jalan

- c. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas;





Utara : Tanah Hak Milik  
Timur : Sungai  
Selatan : Jalan  
Barat : Tanah Hak Milik;

9. Bahwa akibat tindakan yang dimaksudkan pada dalil gugatan rekonvensi tersebut yakni gugatan oleh Tergugat Rekonvensi I dan pemblokiran oleh Turut Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Rekonvensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang hukum Perdata** yang menegaskan "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*";

10. Bahwa menurut pendapat **Mariam Darus Badruzaman (1983;146)** mengatakan "*bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:*

- 1) *Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;*
- 2) *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- 3) *Ada kerugian;*
- 4) *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
- 5) *Ada kesalahan*";

11. Bahwa dengan adanya gugatan *a-quo* dan adanya pemblokiran oleh Turut Tergugat Rekonvensi II berakibat bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi menjadi status *a-quo* dimana Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah merasa sangat dirugikan oleh karena terhadap tanah tersebut yang semulanya dapat secara leluasa dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi I, namun saat imbas daripada adanya gugatan berakibat tanah tidak dapat dimanfaatkan sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi I sebesar **Rp 14.640.000.000,00 (empat belas miliar enam ratus empat puluh juta rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Kerugian materiil Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan dan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 9677, Sertifikat Hak milik No. 9692 dan Sertifikat Hak milik No. 9695 karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat untuk melakukan jual beli bidang 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 12.640.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Nilai obyek tanah Sertipikat Hak Milik No. 9677 Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah)/  $m^2 \times 2.455 m^2 =$  **Rp 9.820.000.000,00** (sembilan miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah).
- Nilai obyek tanah Sertifikat Hak milik No. 9692 Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah)/  $m^2 \times 300 m^2 =$  **Rp 1.200.000.000,00** (satu miliar dua ratus juta rupiah)
- Nilai Obyek tanah Sertifikat Hak milik No. 9695 Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah)/  $m^2 \times 405 m^2 =$  **Rp 1.620.000.000,00** (satu miliar enam ratus dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi I menjadikan nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

**12.** Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan cukup beralasan dan disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 180 HIR/191 RBg**, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoebaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum (*verzet*, banding, maupun kasasi) dari Tergugat Rekonvensi I;

**13.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBg** dan **Pasal 1131 KUH Perdata**, perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I baik yang berupa barang tetap dan barang bergerak, yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dalam permohonan tersendiri;

**14.** Bahwa agar Tergugat Rekonvensi I mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, maka sesuai ketentuan **Pasal 606 a** dan **Pasal 606 b RV**, kami mohon agar Tergugat Rekonvensi I dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000,-

Halaman 55 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta rupiah), setiap harinya, setiap Tergugat Rekonvensi I lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan dilaksanakan;

15. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut, maka terbukti dalil Penggugat Rekonvensi yang menyatakan Tergugat Rekonvensi I melakukan perbuatan melawan hukum dapat dibuktikan kebenarannya.

Atas dalil dan fakta hukum tersebut diatas, Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi mohon agar yang terhormat majelis hakim pemeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima seluruhnya (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum 3 (tiga) bidang tanah yang telah bersertifikat yakni :

a. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas :

Utara : Jalan  
Timur : Sungai  
Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji  
Barat : Jalan

Halaman 56 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas;

Utara : Jalan  
Timur : Tanah Hak Milik  
Selatan : Tanah Hak Milik  
Barat : Jalan

c. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas;

Utara : Tanah Hak Milik  
Timur : Sungai  
Selatan : Jalan  
Barat : Tanah Hak Milik

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan gugatan *a-quo* dan melakukan pemblokiran terhadap 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Para Penggugat Rekonvensi yakni :

a. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas :

Utara : Jalan  
Timur : Sungai  
Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji  
Barat : Jalan

b. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas;

Utara : Jalan  
Timur : Tanah Hak Milik  
Selatan : Tanah Hak Milik  
Barat : Jalan

c. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni dengan batas-batas;

Utara : Tanah Hak Milik  
Timur : Sungai  
Selatan : Jalan  
Barat : Tanah Hak Milik

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk mengganti kerugian materiil dan inmateriil Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp 14.640.000.000,00**

Halaman 57 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



(empat belas miliar enam ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian :

a. Kerugian materiil Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan dan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 9677, Sertifikat Hak milik No. 9692 dan Sertifikat Hak milik No. 9695 karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat untuk melakukan jual beli bidang 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 12.640.000.000,00 (dua belas miliar enam ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Nilai obyek tanah Sertipikat Hak Milik No. 9677 Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah)/  $m^2 \times 2.455 m^2 =$  Rp 9.820.000.000,00 (sembilan miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah)
- Nilai obyek tanah Sertifikat Hak milik No. 9692 Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah)/  $m^2 \times 300 m^2 =$  Rp 1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah)
- Nilai Obyek tanah Sertifikat Hak milik No. 9695 Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah)/  $m^2 \times 405 m^2 =$  Rp 1.620.000.000,00 (satu miliar enam ratus dua puluh juta rupiah);

b. Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi I menjadikan nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

5. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II untuk mematuhi isi putusan ini;
6. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*verzet*, *banding*, maupun *kasasi*) dari Tergugat rekonvensi (*uitvoebaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah), setiap harinya, setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi I lalai melaksanakan isi putusan ini;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.





Atau apabila yang terhormat majelis hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- **DALAM EKSEPSI.**
- **DALAM POKOK PERKARA**

Bersama dengan ini, selaku Kuasa Hukum **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI** dan **TURUT TERGUGAT I**, menyampaikan Eksepsi dan Jawaban atas gugatan dalam perkara Perdata No.: 1168/Pdt.G/2022/PN. Dps, yang antara lain sebagai berikut:

## **D A I A M F K S E P S I**

1. Bahwa pada prinsipnya **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI** dengan tegas atau secara *Expressis Verbis* membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, yang dengan sengaja menggugat **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI**, dalam perkara Perdata dengan Register Nomor : 262/Pdt.G/2024/PN. Dps tertanggal 20 Februari 2024 di Pengadilan Negeri Denpasar, terkecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan apa yang diakuinya kebenarannya secara jelas dan tegas sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI**.

2. Bahwa semua dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang dengan sengaja menggugat **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI**, dalam perkara Perdata No. : 262/Pdt.G/2024/PN. Dps tertanggal 20 Februari 2024 di Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, adalah seluruh dalil-dalilnya adalah tidak benar dan bohong dan penuh dengan rekayasa belaka dan terlalu didramatisir untuk kepentingan pembenaran-pembenaran dalil-dalil Penggugat saja dan tidak mempunyai dasar hukum dan alas hukum yang sah dan menyatakan gugatan tersebut sebagai gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum atau alasan hukum yang sah, sehingga mengakibatkan gugatan atas perkara perdata tersebut sudah mengandung pelanggaran dan



bertentangan dengan hukum sehingga gugatan tersebut sudah tidak memenuhi syarat-syarat formil dan gugatan tersebut menjadi Cacat Formil.

3.

**EKSEPSI TERKAIT SURAT KUASA PENGUGAT .**

*Sebuah ilustrasi pemberian surat kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Ibarat memasuki rumah yang mempunyai banyak pintu, seseorang harus membawa kunci yang tepat agar bisa masuk. Jika salah, niat memasuki rumah tak akan terwujud. Kunci penting yang harus dibawa itu dalam hukum acara perdata disebut "**Surat Kuasa**". Bagi seorang advokat, pemahaman tentang surat kuasa juga menjadi kunci keberhasilannya menangani perkara di pengadilan.*

Bahwa pada uraian surat Kuasa Penggugat No.: T.00.180/6170/Setda tertanggal 02 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Denpasar tersebut masih bersifat adanya sebagai surat kuasa umum, sehingga TIDAK SAH dipergunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara a quo, karena tidak memenuhi syarat formil surat kuasa khusus.

Bahwa dalam surat kuasa tersebut pada pokoknya menguraikan :-

*Surat Kuasa*

Nomor : T.00.180/6170/Setda.

*IDENTITAS PEMBERI KUASA :*

*IDENTITAS PENERIMA KUASA :*

*KHUSUS*

*Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mendampingi dan/atau mewakili Pemberi Kuasa dalam membela dan mempertahankan segala hak dan kepentingan hukum Pemberi Kuasa sebagai PENGUGAT di Pengadilan Negeri Denpasar, melakukan gugatan melawan :*

*MELAWAN:*

- 1. NI WAYAN KONI, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I.*
- 2. WILLIANTO LUKITO, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.*



3. *HARI DHOHO TAMPUBOLON, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.*
4. *LIZA WIBOWO, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV.*
5. *LILY WOIGSO, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V.*
6. *ELIA DJONLIE NAULI, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.*
7. *DR. I INYOMAN ALIT PUSPADMA, S.H., M.Kn, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.*
8. *KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.*

Untuk maksud tersebut Penerima Kuasa dikuasakan untuk:

1. Menghadiri setiap persidangan, termasuk menghadiri dalam pemeriksaan setempat, membuat, menandatangani dan mengajukan surat gugatan, replik, kesimpulan, mengajukan dan/atau menolak alat bukti-bukti dan saksi-saksi, mengajukan ahli, membuat, menandatangani dan mengajukan segala permohonan, yang dipandang perlu berkaitan dengan persidangan perkara.-
2. Menghadap didepan Kepaniteraan PengadilNegeri Denpasar, Menghadap Instansi-Instansi dan/atau pejabat lainnya, baik Pemerintah maupun Swasta, melakukan pembayaran-pembayaran yang sah, menerima dan menandatangani atas nama Pemberi Kuasa segala salinan surat-surat, meminta turunan/ salinan putusan.
3. Singkatnya mengambil segala tindakan hukum yang dianggap perlu dan berguna untuk kepentingan Pemberi Kuasa sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan.

Demikian Surat Kuasa ini diberikan dengan Hak Substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain.

Bali, 2 Februari 2024

DITANDATANGI OLEH PEMBERI KUASA (BERMATERAI) DAN PENERIMA KUASA.

Bahwa dalam uraian Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024 diatas terlihat jelas Penggugat sama sekali tidak menguraikan permasalahan terhadap obyek yang akan disengketakan.



*Bahwa secara hukum surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa sebagai DASAR dan/atau PINTU MASUK untuk mengajukan GUGATAN PERDATA DALAM PERKARA AQUO.*

*Dalam surat kuasa khusus tertanggal 2 Februari 2024 tersebut secara jelas sudah bersifat kumulatif, merujuk pasal 1792 KUHPerdara, Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, perintah/mandat/instruksi.*

*Bertitik tolak dari ketentuan pasal 1792 KUHPerdara, dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak yang terdiri dari :*

- *Pemberi Kuasa atau Lastgever (instruction, mandate).*
- *Penerima Kuasa atau yang diberi perintah atau mandat untuk melakukan sesuatu dan atas nama pemberi kuasa.*

*Patut untuk dipertanyakan, apakah isi Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024, sebagai mandat, perintah dan/atau instruksi yang diberikan untuk mengajukan gugatan terkait obyek sengketa tanah hak milik sudah sesuai dan sejalan dengan kepentingan hukum dari Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat kuasa khusus tersebut yang secara sadar tidak mencantumkan obyek bidang tanah yang disengketakan?.*

*Bahwa jika Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024 sebagai dasar, mandat, perintah, instruksi, landasan atau dengan kata lain sebagai pintu masuk untuk mengajukan, mendaftarkan gugatan terhadap perkara a quo, yang mana baik PEMBERI KUASA (GUBERNUR BALI) maupun PENERIMA KUASA sama sekali TIDAK MERUBAH dan/atau MEMPERBAIKI surat kuasa khusus tersebut dengan secara sadar dan sengaja melakukan perbuatan hukum secara sewenang – wenang dengan melampaui kewenangan atau mandate yang diberikan dalam surat kuasa surat kuasa tersebut karena tidak merinci atas obyek sengketa yang akan dipermasalahkan atau obyek tanah sengketa.--*

*Bahwa secara hukum Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024 tersebut wajib digunakan oleh Penerima Kuasa untuk melakukan gugatan guna membela kepentingan hukum pemberi kuasa akan tetapi secara fakta hukum surat kuasa tersebut digunakan untuk melakukan gugatan terhadap*



subyek hukum akan tetapi tidak menguraikan atau menyebutkan obyek sengketa yang akan di gugat.

Hal ini menunjukkan bahwa surat kuasa tersebut masih bersifat umum yang belum bisa digunakan untuk mengajukan gugatan perkara a quo, dimana ini merupakan kesalahan formil dan kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh Penerima Kuasa untuk mengajukan gugatan tidak sesuai dengan mandate/instruksi dari Penerima Kuasa untuk melakukan gugatan perbuatan melawan hukum bisa mencakup pemahaman yang luas sehingga perlu ada spesifikasi khusus terhadap permasalahan baik itu subyek hukum maupun obyek yang akan disengketakan.

Bahwa isi Surat Kuasa Khusus menyangkut :

1. Identitas pemberi kuasa dan penerima kuasa yaitu nama lengkap, pekerjaan, alamat atau tempat tinggal.
2. APA YANG MENJADI POKOK PERKARA, misalnya perkara perdata jual beli sebidang tanah ditempat tertentu MELAWAN PIHAK TERTENTU dengan nomor perkara, pengadilan tertentu.
3. Batasan isi kuasa yang diberikan. Dijelaskan tentang kekhususan isi kuasa. Diluar kekhususan yang diberikan penerima kuasa tidak mempunyai kewenangan melakukan tindakan hukum, termasuk kewenangan sampai ke banding dan kasasi.
4. Hak substitusi/pengganti. Ini penting manakala penerima kuasa berhalangan sehingga ia berwenang menggantikan kepada penerima kuasa lainnya, sehingga sidang tidak tertunda dan tetap lancar.
5. Surat kuasa khusus ini semula sangat sederhana yaitu cukup menunjuk kuasa dari pemberi kuasa yang berisi memberi kuasa kepada seseorang untuk mewakilinya menghadap di semua Pengadilan, kemudian dengan perkembangan hukum di Indonesia yang sangat pesat, surat kuasa khusus telah dibenahi dan disempurnakan oleh Mahkamah Agung dengan dikeluarkan surat-surat edaran dimana surat kuasa khusus tersebut harus memenuhi persyaratan sehingga dapat dipergunakan untuk mewakili seseorang di depan persidangan.

Bahwa suatu Surat kuasa khusus tersebut harus memenuhi ketentuan pasal 123 HIR, yaitu :

- Menyebutkan dengan jelas dan specific surat kuasa untuk berperan di Pengadilan.





- MENYEBUTKAN IDENTITAS DAN KEDUDUKAN PARA PIHAK (PENGGUGAT/ TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT).
- MENYEBUTKAN SECARA RINGKAS DAN KONKRIT POKOK DAN OBYEK SENGKETA YANG DIPERKARAKAN ANTARA PIHAK YANG BERPERKARA.
- Menyebutkan kompetensi relatif, yakni : di PA/PN mana kuasa tersebut akan dipergunakan untuk mewakili pemberi kuasa.--

Bahwa dengan demikian uraian dari isi surat kuasa khusus tertanggal 2 Februari 2024 sebagai dasar untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, TIDAK DILAKUKAN SESUAI DENGAN ISI/MANDAT PEMBERI KUASA sehingga secara formil gugatan atas perkara a quo mengandung cacat formil, menyalahgunakan pemberian surat kuasa tersebut sehingga terjadi penyalahgunaan kewenangan dengan kata lain gugatan Penggugat TIDAK SESUAI DENGAN MANDAT PEMBERI KUASA yang mana surat kuasa tersebut sama sekali tidak mencantumkan obyek apa yang akan disengketakan sehingga sifat dari surat kuasa khusus tersebut dapat terpenuhi(sudah tentu terdapat perbedaan perintah dan apakah ini lazim sebagai kebiasaan yang sering dipergunakan secara formil oleh Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa atau siapapun/subyek hukum lainnya untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum yang secara jelas tidak menguraikan obyek bidang tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa dalam surat kuasanya.)

Karena surat kuasa merupakan dasar dan/atau landasan untuk mengajukan gugatan sehingga apabila Penggugat tidak mencantumkan OBYEK SENGKETA yang menjadi dasar perkara aquo sebagaimana perintah Pemberi Kuasa yang tertuang dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024, maka gugatan Penggugat tersebut cacat formal, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa apa yang tertuang dalam surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024 dihubungkan dengan materi posita dan petitum gugatan Penggugat telah diteliti dan dicermati bertentangan dengan apa yang digariskan dalam SEMA yang antara lain :

1. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959.



Dalam SEMA tersebut menegaskan secara garis besar syarat surat kuasa khusus yang dianggap memenuhi ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR yaitu :

- 1) Menyebutkan kompetensi relatif, di PN mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa.
- 2) Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat).
- 3) **MENYEBUTKAN SECARA RINGKAS DAN KONKRET POKOK DAN OBYEK SENGKETA YANG DIPERKARAKAN ANTARA PARA PIHAK YANG BERPERKARA.**

**Persyaratan tersebut merupakan syarat kumulatif**, sehingga apabila salah satu tidak terpenuhinya syarat tersebut, mengakibatkan surat kuasa khusus ini cacat formil, apalagi surat kuasa sebagai dasar atau sebagai jembatan untuk mengajukan gugatan perkara perdata di Pengadilan akan tetapi pelaksanaan gugatan tidak sesuai dengan perintah surat kuasa terkait obyek sengketa, sehingga dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa yang tidak konsisten (*inkonsistensi*) mengakibatkan gugatan yang ditandatangani kuasa tidak sah bahkan semua tindakan yang dilakukannya tidak sah dan tidak mengikat dan gugatan yang diajukan tidak dapat diterima.

2. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 5 tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962.

Bahwa dalam SEMA tersebut menegaskan bahwa surat edaran ini memberi petunjuk pada Hakim untuk menyempurnakan surat kuasa sesuai dengan SEMA No. 2 tahun 1959, yaitu dengan memanggil pemberi kuasa atau kuasa hukumnya untuk menyempurnakan surat kuasanya, jika tidak bersedia memperbaiki tentunya surat kuasa tersebut tidak memenuhi persyaratan perkara tidak dapat diterima.

3. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 1 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971.

Bahwa SEMA ini yang merupakan penegasan kembali terhadap surat kuasa khusus dan mereka dianggap telah mengetahui persyaratan surat kuasa khusus, dan apabila terjadi ada surat kuasa khusus yang



tidak memenuhi persyaratan hakim tidak perlu memperingatkan untuk disempurnakan.

4. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994.

Bahwa SEMA menerangkan bahwa pada dasarnya, substansi dan jiwa SEMA Nomor : 6 tahun 1994 ini sama dengan SEMA Nomor : 2 tahun 1959 dan No. 1 tahun 1971 oleh karena itu syarat yang disebutkan didalamnya sama dengan SEMA No. 2 tahun 1959.

Bahwa dengan demikian SEMA ini menegaskan kembali bahwa syarat surat kuasa khusus yang sah adalah syarat yang telah dideskripsikan dalam pembahasan SEMA No. 2 tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959 yaitu :

- a. MENYEBUTKAN DENGAN JELAS DAN SPESIFIK SURAT KUASA, UNTUK BERPERAN DI PENGADILAN.
- b. MENYEBUTKAN KOMPETENSI RELATIVE.
- c. MENYEBUTKAN IDENTITAS DAN KEDUDUKAN PARA PIHAK.
- d. **MENYEBUTKAN SECARA RINGKAS DAN KONKRET POKOK DAN OBYEK SENGKETA YANG DIPERKARAKAN.**

Pemberian kuasa (*lastgeving*) yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPdata itu mengandung unsur :

- Persetujuan.
- Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan.
- Atas nama pemberi kuasa.

Unsur persetujuan ini harus memenuhi syarat - syarat persetujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPdata :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

*Dengan apa yang terurai dalam gugatan Penggugat tertanggal 20 Februari 2024 tidak sesuai dengan perintah, amanat dan mandate yang tertuang dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024 yang tidak menguraikan secara cermat obyek bidang tanah yang disengketakan tersebut tidak mencerminkan sebagai surat kuasa khusus karena tidak*



*mengindahkan syarat – syarat sebagai surat kuasa khusus yang diamanatkan dalam SEMA – SEMA yang sifatnya KOMULATIF dengan tidak menyebutkan SECARA RINGKAS DAN KONKRET POKOK DAN OBYEK SENGKETA YANG DIPERKARAKAN apalagi surat gugatan Penggugat tidak sesuai dengan materi surat kuasa tersebut, karena dalam hukum acara perdata, surat kuasa sangat menentukan yang mempunyai hubungan sangat erat dengan surat gugatan, dengan adanya perbedaan bahkan penyalahgunaan kewenangan yang tidak sesuai dengan isi/ materi surat kuasa, berdampak dan berujung berujung majelis hakim tidak menerima gugatan.*

*Oleh karena materi obyek sengketa pada kuasa Penggugat tidak jelas dan surat gugatan Penggugat yang didasari oleh surat kuasa khusus tertanggal 2 Februari 2024 diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk berperan pada Pengadilan Negeri Denpasar terhadap obyek tanah sengketa yang tidak dijabarkan dalam surat kuasa akan tetapi obyek sengketa tertuang dalam gugatan yang secara hukum menjadi satu kesatuan yang berkesesuaian maka surat kuasa tersebut TIDAK SAH dan CACAT FORMIL karena tidak menguraikan obyek apa yang akan disengketakan oleh pemberi kuasa, bisa saja setiap subyek hukum membuat surat kuasa untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tetapi perbuatan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum itu tentu ada kategorinya yang harus dibarengi pemuatan obyek bidang tanah yang disengketakan jika itu mengenai obyek tanah, akan tetapi secara nyata dalam surat kuasa penggugat tertanggal 2 Februari 2024 tidak dicantumkan, sehingga sehingga gugatan yang didaftarkan menggunakan surat kuasa yang tidak pelaksanaannya, dan tidak jelas obyek bidang tanah yang akan disengketakan, tidak sesuai dengan mandat dan materi surat kuasa tersebut, mengandung penyelewengan, penyalahgunaan mandat/perintah dan inkonsistensi, sehingga patut untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.*

*Bahwa selanjutnya apa yang tertuang dalam surat kuasa khusus tertanggal 2 Februari 2024 yang diberikan oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa guna mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara a quo secara fakta surat gugatan harus bersesuaian dengan mandat, perintah, instruksi surat kuasa khusus*



sebagaimana makna kekhususan dari surat kuasa tersebut untuk berperan di depan pengadilan hal ini ditegaskan dalam :

BUKU II : PEDOMAN PELAKSANAAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINSTRASI PENGADILAN DALAM EMPAT LINGKUNGAN PERADILAN, EDISI 2013, MAHKAMAH AGUNG RI 2013, (PEDOMAN TEKNIS ADMINISTRASI DAN TEKNIS PERADILAN DILINGKUNGAN PERADILAN PERDATA UMUM) HALAMAN 53-54, HURUF F : KUASA/WAKIL, ANGKA 3 DAN 4 menyatakan :

HURUF F ANGKA 3 :

Surat kuasa khusus harus mencantumkan secara jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan subyek dan **OBYEK TERTENTU PULA**.

dan kemudian hal yang sama diuraikan kembali dalam :

BUKU IV : TATA LAKSANA PENGAWASAN PERADILAN, EDISI REVISI 2009, MAHKAMAH AGUNG RI 2011, (TATA CARA PEMERIKSAAN TEKNIS/PERADILAN ADMINISTRASI PERSIDANGAN : PERKARA PERDATA) HALAMAN 478 – 479, HURUF F ANGKA 3 DAN 4 berbunyi :

HURUF F ANGKA 3 :

**Surat kuasa khusus harus mencantumkan secara jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan subyek dan OBYEK TERTENTU PULA.**

Bahwa secara tersurat dan tersirat terdapat permasalahan pelanggaran atas surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Februari 2024 yang menyebutkan TIDAK MENYEBUTKAN OBYEK PERKARA sedangkan didalam uraian gugatan menyebutkan obyek sengketa adalah

**Sebidang tanah Aset Pemerintah Provinsi Bali dengan luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) Persil 72, Klas III yang terletak di Br. Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.**

Dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 20 Februari 2024, yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar pada perkara a quo,





menyebutkan gugatan diajukan atas dasar mandat surat kuasa tertanggal 2 Februari 2024, yang **OBJEK SENGKETA** secara **KONKRIT TIDAK DISEBUTKAN DALAM SURAT KUASA**, apakah ini dapat dikualifikasi sebagai suatu surat kuasa yang tidak sah atau cacat hukum ?

Bahwa apa yang terurai dan tertuang dalam surat kuasa tertanggal 2 Februari 2024 yang dijadikan dasar dalam surat gugatan dikaitkan dengan aturan – aturan Mahkamah Agung yang diuraikan diatas tersebut surat kuasa Penggugat mengandung cacat hukum formil karena telah melanggar dan tidak sesuai dengan syarat – syarat suatu surat kuasa khusus yang berperan didepan pengadilan, **kekeliruan tersebut tidak dapat ditolelir karena apa yang sudah ditetapkan dalam aturan sebagai syarat – syarat surat kuasa khusus tersebut tidak boleh ditafsirkan dan/atau dibuat berbeda dengan aturan tersebut**, karena **ketika ditafsirkan dan dibuat berbeda dengan aturan, maka merupakan penghancuran terhadap aturan tersebut**.

Bahwa dengan **INKONSISTENSI** terhadap obyek sengketa yang secara sadar tidak dituangkan dalam surat Kuasa khusus tertanggal 2 Februari 2024 dengan surat gugatan yang dibuat dan diajukan oleh Penerima Kuasa dengan obyek yang berbeda luasannya (**PERBEDAAN PENYEBUTAN KONKRIT POKOK DAN OBJEK SENGKETA YANG DIPERKARAKAN**) dengan kata lain PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN PULA SECARA JELAS OBJEK PERKARANYA yang dipersengketakan, yang menjadi tanda tanya besar dan merupakan kekeliruan yang dilakukan oleh Penggugat sehingga secara hukum, surat kuasa Penggugat dalam perkara a quo cacat hukum yang berimplikasi dan/atau berdampak pada cacat formil dan tidak sahnya gugatan Penggugat, oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

*Bahwa hal ini juga dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 tahun 2012, tanggal 12 September 2012, tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksana Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, Angka Romawi I, Huruf D, yang menyatakan :*

**DIDALAM SURAT KUASA HARUS DISEBUTKAN SECARA LENGKAP DAN JELAS PIHAK PEMBERI KUASA, PIHAK PENERIMA KUASA DAN POKOK SENGKETA. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai**



*pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima.*

Bahwa dari uraian ini, jika Penggugat memahami secara jelas makna dari surat kuasa khusus yang bersifat KUMULATIF, maka seharusnya dalam surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 2 Februari 2024 haruslah bersesuaian dengan yang menjadi obyek sengketa dalam surat gugatan. Bagaimana bisa diperiksa dan diputus obyek sengketa saja tidak disebutkan dalam surat kuasa Penggugat hanya menyebutkan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap subyek hukum (disebutkan para pihak) yang tidak jelas obyek atau tidak menyebutkan OBYEK SENGKETA YANG DIPERKARAKAN. Dengan adanya inkonsistensi atau pelanggaran terhadap sahnya suatu surat kuasa khusus untuk beracara di Pengadilan, sebagai dasar untuk mengajukan gugatan dan materi pokok surat gugatan maka secara formil baik penggunaan surat kuasa maupun gugatan tersebut cacat formil, sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan gugatan bertentangan dengan surat kuasa yang berdampak gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

**EKSEPSI TERKAIT GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI OBSCUR LIBEL.**

4.

Bahwa surat gugatan Penggugat mengandung obscur libel yang diuraikan sebagai berikut :

a) Bahwa dalam gugatan a-quo angka 1 Penggugat mendalilkan adanya Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344, Persil 72 Kelas III luas 7.250 m2 yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan batas-batas

- Utara : Tanah milik Nang Suandi dan Nang Murdi
- Timur : Sungai (tukad Canggu)
- Selatan : Telabah dan Gang
- Barat : Telabah dan Gang

Sedangkan di posita angka 4 yang menguraikan :

Bahwa diatas tanah Dana Bukti Persil 72, Kelas III, luas 7.250 m<sup>2</sup>,... dst, **SEHINGGA DIATAS SEBAGIAN TANAH** Dana Bukti Persil 72,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup>, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, surat ukur tanggal 04 Agustus 2020, No.: 05291/Canggu/2020 seluas 5.750 m<sup>2</sup>, atas nama Tergugat I, selanjutnya akan disebut sebagai SHM No. 9625, luas 5.750 m<sup>2</sup>, dengan batas – batas :

- Utara : Tanah milik
- Timur : Sungai
- Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji
- Barat : Jalan

Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 3 posita tersebut menunjukkan makna **bahwa ada tanah yang secara keseluruhan yang tidak diungkapkan secara jelas oleh Penggugat dalam gugatan perkara a quo (apakah ini merupakan perbuatan pengkaburan yang secara sadar dilakukan atau diuraikan oleh Penggugat)** karena telah menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup>, tersebut berada diatas **SEBAGIAN** tanah milik Penggugat yang tercantum dalam Buku Dana Bukti milik Penggugat tersebut, apakah benar demikian adanya ?.

Bahwa asumsi – asumsi liar yang dicocok – cocok oleh Penggugat akan bidang tanah obyek sengketa tersebut tidak dijabarkan oleh Penggugat secara jelas dan terang akan obyek bidang tanah yang disengketakan seolah – olah tanah Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup>, tersebut merupakan tanah milik Penggugat yang berdasarkan asumsi Penggugat berada pada Buku Dana Bukti Persil 72, Kelas III, seluas 7.250 m<sup>2</sup> dan apakah memang benar tanah bidang tanah milik Penggugat tersebut secara fakta sesuai dengan tanah Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu dengan batas – batas sebagai berikut : \_

- Utara : Tanah milik Ni Wayan Koni dan I Wayan Sibita
- Timur : Sungai
- Selatan : Telabah dan Pura Taman Beji
- Barat : Jalan

Bahwa berdasarkan isi surat gugatan, terdapat dua (2) bidang tanah yang luasannya berbeda, dimana dalam gugatan Penggugat mengklaim kepemilikan atas obyek bidang tanah berdasarkan buku dana bukti persil 72, kelas III seluas 7.250 m<sup>2</sup> sedangkan secara fakta



Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu sebagai sertifikat induk luasnya hanya 5.750 m<sup>2</sup>.

Bahwa hal ini menunjukkan Penggugat **WAJIB** bisa menunjukkan bukti kepemilikan :

Tanah seluas **7.250 m<sup>2</sup> sesuai dengan ISI DAN MANDAT dari bukti kepemilikannya berserta dengan batas – batas tanah yang terurai dalam Buku Dana Bukti, Persil 72, Kelas III.**

Sedangkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu hanya seluas 5.750 m<sup>2</sup>, yang secara fakta memiliki luasan dan batas – batas yang berbeda dengan tanah milik Penggugat sebagaimana Buku Dana Bukti, Persil 72, Kelas III, luas 7.520 m<sup>2</sup>.

b) Bahwa secara hukum induk sertifikat tanah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.: 9625/Desa Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), yang telah dipecah beberapa bagian dan dialihkan kepada pihak lain dengan batas – batas awal (asal) sebagai berikut :

- Utara : Tanah milik Ni Wayan Koni dan I Wayan Sibita
- Timur : Sungai.
- Selatan : Telabah, Pura Taman Beji.
- Barat : Jalan.

Bahwa dengan adanya perbedaan luas obyek bidang tanah yang signifikan diklaim oleh Penggugat berdasarkan :

- Isi gugatan Penggugat sebagaimana Buku Dana Bukti, Persil 72, Kelas III seluas 7.250 m<sup>2</sup>.
- Isi Petitum Gugatan angka 4 semula 7.250 m<sup>2</sup> (*tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi*) yang dicocok –cocokan seolah luasannya menjadi 5.750 m<sup>2</sup> (SHM No. 9625/Canggu) diklaim milik Penggugat tersebut, menjadi asumsi, halusinasi yang dibuat oleh Penggugat secara tidak berdasarkan fakta dan hukum.

Menunjukkan adanya perbedaan luas dan batas – batas tanah sehingga secara hukum apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut akan terungkap secara fakta hukum dalam pemeriksaan setempat/peninjauan terhadap lokasi obyek sengketa, sehingga semua dapat terungkap dengan jelas dan terang adanya error in



objecto, baik itu terhadap titik lokasi bidang tanah, batas – batas maupun luasan bidang tanah, maupun petunjuk lain yang ada pada obyek tanah tersebut.

Bahwa uraian ini sejalan dan bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung RI (MARI) No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

***“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”.***

Dan Putusan Mahkamah Agung RI (MARI) No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan :

***“Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima”.***

c) Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI diatas merupakan fakta hukum yang terjadi karena Penggugat sendiri secara sadar telah pernah mengajukan atas obyek bidang tanah sengketa dengan telah ada putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1168/Pdt.G/2023 tertanggal 04 Oktober 2023 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 258/PDT/PT.DPS tertanggal 28 November 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap.

d) Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar No. 1168/PDT.G/2023/PN.DPS tertanggal 04 Oktober 2023 yang pada pokoknya menguraikan (vide putusan PN. Denpasar No. : 1168/PDT.G/2022/PN.DPS tertanggal 04 Oktober 2023 halaman 222-229).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian materi-materi dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi maka Majelis Hakim akan memilih eksepsi yang paling esensiil untuk dipertimbangkan yaitu eksepsi mengenai gugatan yang





*diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi adalah merupakan gugatan yang kabur (obscur Libel), sebagai berikut :*

*Menimbang, bahwa dalam posita angka 1 gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi mendalilkan bahwa Pemerintah Provinsi Bali (Penggugat) semula memiliki dan atau menguasai sebidang tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> dan berdasarkan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) tercatat seluas 6.220 m<sup>2</sup> (enam ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Banjar Cangu, Kelurahan Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan batas-batas tanah yaitu :*

*Utara : Tanah Milik Ni Wayan Koni, I Wayan Sibita dan I Ketut Peji,*

*Timur : Jelinjingan*

*Selatan : Jelinjingan*

*Barat : Jelinjingan.*

*Selanjutnya akan disebut tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 6.220 m<sup>2</sup> semula 7.250 m<sup>2</sup>. Dalam posita angka 3 gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi mendalilkan bahwa tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 6.220 m<sup>2</sup> semula 7.250 m<sup>2</sup> tersebut telah dikuasai Penggugat setidaknya-tidaknya sebelum diterbitkannya Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344 tanggal 01 Juni 1979 dengan menunjuk 3 (tiga) orang penggarap yaitu I Gede Murda, Nang Netra (keduanya sudah meninggal) dan Nang Yasa sebagai penggarap sampai dengan tahun 2000 dan dilanjutkan dikuasai Penggugat sebagaimana dibuktikan berdasarkan :*

- 1. Pencatatan Perubahan Penggarapan dalam Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344 yang menyebutkan nama Penggarap yaitu I Gede Murda, Nang Netra dan Nang Yasa beralamat di Banjar Cangu, Desa Cangu, Kecamatan Kuta;*
- 2. Surat dari Dinas Pendapatan Daerah/Pasedahan Agung Pemerintah Kabupaten Dati II Badung yang isinya mengundang I Nengah Yasa (anak Nang Yasa) untuk membayar sewa hasil anah Dana Bukti Persil 72 Kelas III di Desa Cangu yang digarap I Nengah Yasa;*
- 3. Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap Dalam Kabupaten Dati II Badung*



Tahun 1987/92 yang isinya pembayaran sewa hasil tanah dari I Nengah Yasa (anak Nang Yasa) atas tanah Dana Bukti terletak di Desa Canggu;

4. Saat ini Penggugat masih menguasai secara fisik tanah seluas  $470 \text{ m}^2$  (empat ratus tujuh puluh meter persegi) dari luas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas  $6.220 \text{ m}^2$  semula  $7.250 \text{ m}^2$ ;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita angka 5 gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa terhadap tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas  $6.220 \text{ m}^2$  semula  $7.250 \text{ m}^2$  milik Penggugat tersebut, kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat telah diajukan permohonan sertipikat oleh Ni Wayan Koni (Tergugat I) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan alas pemberian hak atas Tanah Negara dengan mendasarkan pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor: 51.03.060.004.034-0021-0, sehingga pada tanggal 04 Agustus 2020 telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9625/Canggu, Surat Ukur tanggal 04 Agustus 2020 Nomor 05291/Canggu/2020 seluas  $5.750 \text{ m}^2$  (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Tergugat I, selanjutnya akan disebut SHM 9625 luas  $5.750 \text{ m}^2$  a.n. Tergugat I, sedangkan terhadap sisanya seluas  $470 \text{ m}^2$  ( $6.220 \text{ m}^2 - 5.750 \text{ m}^2$ ) tidak diajukan permohonan sertipikat dan fisiknya masih dikuasai Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang menunjukkan obyek sengketa adalah sebidang tanah yang letaknya di Banjar Canggu, Persil 72, Klas III, luas 0,94 Ha, dengan Penggarap I Gede Murda, Nang Netra, Nang Yasa. Berdasarkan bukti P-3 yang berkesesuaian dengan P-4 menunjukan bahwa I Nengah Yasa sebagai Penggarap menggarap tanah seluas 0,3133 Ha;

Menimbang, bahwa bukti P-3 dan P-4 tersebut berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yaitu saksi I Nengah Sudarsa yang menyatakan bahwa setahu saksi penyakap yang bekerja di tanah tersebut dari dulu ada tiga, yaitu I Gede Murda, Nengah Yasa, dan Nang Netra, bahwa pembagian tanah bagi penyakap yang paling utara Gede Murda, yang tengah Nang Netra, yang selatan Nengah Yasa. Keterangan saksi I Wayan Tono yang menyatakan bahwa saksi tahu persis tanah yang digarap Bapak saksi karena saksi sering bermain di tanah tersebut



dari kecil, tanah tersebut adalah sebuah lahan kering yang ditanami ketela pohon, ilalang dan pisang, dan khusus yang digarap Bapak aksi kira-kira seluas 31 are, dan selain bapak saksi sebagai penggarap pada obyek sengketa juga Gede Murda dan Nang Netra menggarap dengan bagian garapannya masing-masing;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 obyek sengketa dengan persil 72, Klas III, dengan luas 7.250 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa bukti T1-1 menunjukkan bahwa obyek sengketa tercatat nama pemegang hak Ni Wayan Koni, surat ukur tanggal 04 Agustus 2020, Nomor 05291/ Canggu/2020, luas 5.750 m<sup>2</sup>. dimana selanjutnya SHM 9625 dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tersebut telah dilakukan pemecahan sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 9673/Canggu luas 1.800 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I) yang kemudian dipecah lagi menjadi:
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);
  - 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);
  - 4) Sertipikat Hak Milik Nomor 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);
  - 5) Sertipikat Hak Milik Nomor 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ni Wayan Koni (Tergugat I);

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan dalam persidangan tersebut menunjukkan adanya perbedaan luas bidang tanah dimana berdasarkan bukti P-1, P-3 dan P-4 menunjukkan sebidang tanah



dengan luas 0,94 Ha, selanjutnya berdasarkan bukti P-2 sebidang tanah dengan luas 7.250 m<sup>2</sup> dan selanjutnya berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) tercatat seluas 6.220 m<sup>2</sup> (enam ribu dua ratus dua puluh meter persegi) dimana sebagian tanah dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9625/Canggu atas nama Tergugat I Kovensi/ Penggugat I Rekonvensi melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan alas pemberian hak atas Tanah Negara, sedangkan terhadap sisanya seluas 470 M2 (6.220 m<sup>2</sup> – 5.750 m<sup>2</sup>) tidak diajukan permohonan sertipikat dan fisiknya masih dikuasai Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim diperoleh fakta bahwa batas-batas tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut :

Sebelah Timur : Jelinjingan/ kali

Sebelah Selatan : Jelinjingan/ kali

Sebelah Barat : Jelinjingan/ kali

Sebalah Utara : Tanah milik Pak Peji, tanah milik Ni Wayan Koni, tanah hak milik orang lain;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan bukti surat maupun saksi serta dihubungkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat maka Majelis Hakim menemukan adanya kekaburan ataupun ketidak jelasan terhadap obyek sengketa mengenai luas dan batas-batasnya, hal ini dapat dilihat dari dua hal yaitu :

Pertama:

Perbedaan luas bidang tanah yang cukup signifikan tanah dengan luas 0,94 Ha (sembilan ribu empat ratus meter persegi), tanah dengan luas 7.250 M2 (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi), tanah dengan luas 6.220 m<sup>2</sup> (enam ribu dua ratus dua puluh meter persegi) dan tanah dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) tentunya akan menimbulkan konsekuensi adanya perbedaan batas-batas. Batas-batas obyek sengketa adalah :

Sebelah Timur : Jelinjingan/ kali

Sebelah Selatan : Jelinjingan/ kali





Sebelah Barat : Jelinjingan/ kali  
Sebelah Utara : Tanah milik pak Peji, tanah milik Ni Wayan Koni, tanah hak milik orang lain;

Batas obyek sengketa kecuali batas sebelah utara merupakan tanah hak milik, baik batas sebelah timur, batas sebelah selatan dan batas sebelah barat adalah bertasan dengan kali (jelinjingan) yang mana batas tersebut merupakan batas yang ada sejak dulu dan merupakan batas yang terbentuk secara alami dimana batas-batas tersebut dari dulu hingga sekarang tidak berubah. Adalah tidak masuk logika apabila tanah dengan luas 0,94 Ha (sembilan ribu empat ratus meter persegi, tanah dengan luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi), tanah dengan luas 6.220 m<sup>2</sup> (enam ribu dua ratus dua puluh meter persegi) dan tanah dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) ditunjukan dengan dengan batas-batas yang sama, hal ini berakibat menimbulkan ketidak jelasan apakah tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang didasarkan pada bukti P-1 tanah persil 72, Klas III dengan luas 0,94 Ha (sembilan ribu empat ratus meter persegi) dan didasarkan pada bukti P-2 tanah persil 72, Klas III dengan luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) adalah tanah yang sama dengan yang diklaim oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi berdasarkan bukti T1-1 dengan luas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang diperoleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan alas Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

Kedua :

Klaim Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang menyatakan masih menguasai tanah seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi) telah menimbulkan ketidak jelasan batas-batas obyek sengketa, karena menjadi pertanyaan dimanakah letak tanah seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang saat ini masih dikuasai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, jikalau memang benar ada sebagaian tanah yang masih dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disekitar obyek sengketa maka pastilah salah satu sisi batasnya adalah tanah milik atau tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut bukan sebagaimana batas-batas dalam gugatan ataupun





*bukan batas-batas sebagaimana yang ditunjukkan dalam pemeriksaan setempat;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat mengidentifikasi secara jelas mengenai luas dan batas-batas obyek sengketa yang mengakibatkan obyek sengketa menjadi tidak jelas atau kabur;*

*Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa dinyatakan tidak jelas atau kabur mengakibatkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formil sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah merupakan gugatan yang kabur (obscuur Libel) haruslah dinyatakan dikabulkan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 556/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;*

*Menimbang, bahwa karena salah satu dari eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dinyatakan dikabulkan maka eksepsi selain dan selebihnya dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;*

e) Bahwa dengan telah adanya putusan perkara terdahulu yakni dalam putusan Pengadilan Negeri 1168/Pdt.G/2022/PN.DPS tertanggal 04 Oktober 2023 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.: 258/PDT/PT.DPS, tertanggal 28 November 2023, yang telah berkekuatan hukum tetap.

Akan tetapi secara fakta Penggugat kembali mengajukan gugatan atas formulasi dengan mendudukan para pihak yang sama maupun obyek bidang sengketa yang sama, akan tetapi secara fakta Penggugat dalam gugatan perkara aquo masih saja memjabarkan materi gugatan yang sama dengan gugatan terdahulu, hal ini juga secara tidak langsung akan terlihat jelas bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak jelas baik itu luas dan batas – batasnya, apalagi jika disandingkan dengan Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344, Persil 72,



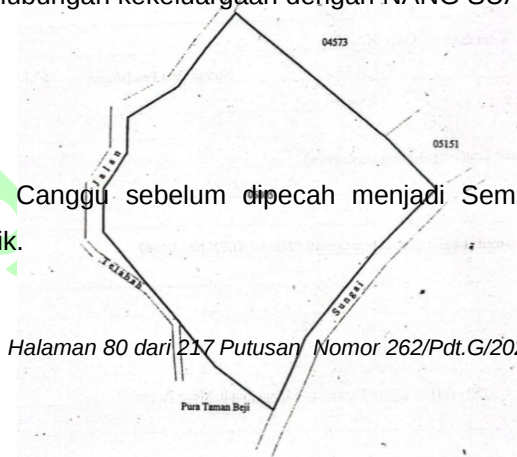
Kelas III, luas 7.250 m<sup>2</sup>, yang juga secara fakta bahwa luasan tanah yang dimaksud tidak sesuai dengan apa yang tertuang dalam Buku Tanah Dana Bukti tersebut maka sudah tentu akan kembali terjadi kekaburan karena perbedaan luasan tanah yang cukup signifikan.

Apalagi ketika melihat dan mencermati Buku Dasar Tanah Dana Bukti tersebut pada gambar peta bidang tanah tertuang jelas bahwa batas – batas penyanding yang ada pada gambar Buku Dasar Tanah tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada dilapangan khususnya pada batas bagian UTARA, dimana berdasarkan Buku Dasar Tanah milik Penggugat sudah jelas bahwa batas utara adalah **NANG SUANDI** dan **NANG MURDI**, yang mana secara fakta batas bagian Utara merupakan tanah milik Tergugat I, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. : 7461/Desa Canggu seluas 2.000 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama NI WAYAN KONI (Tergugat I) yang sudah tidak bisa dibantah oleh Penggugat atas kepemilikan batas bagian Utara dari Obyek sengketa yang diklaim milik Penggugat tersebut.

Lalu, siapakah NANG SUANDI dan NANG MURDI yang diklaim sebagai pemilik tanah/penyanding bagian utara sebagaimana Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344, Persil 72, Kelas III, seluas 7.250 m<sup>2</sup>, justru keberadaan dan kebenaran NANG SUANDI dan NANG MURDI tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat siapa orang – orang tersebut, dimana keberadaan orang – orang tersebut atau penerus maupun ahli warisnya sehingga akan menjadi jelas dan terang karena perolehan hak atas tanah milik Tergugat I pada Sertifikat Hak Milik No. 7461/Desa Canggu seluas 2.000 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama NI WAYAN KONI (pada batas Utara, obyek sengketa) telah diperoleh berdasarkan turun temurun yang tidak dapat dibantah dan terelakan kebenaran tersebut. Lantas siapkah Penggugat membuktikan siapa NANG SUANDI dan NANG MURDI ? apakah ada hubungan dengan Tergugat I karena memang dari dulu Tergugat I tidak kenal dan tidak ada hubungan kekeluargaan dengan NANG SUANDI dan NANG DARSİ.

Gambar :

Sertifikat 9625/Desa Canggu sebelum dipecah menjadi Sembilan (9) bidang tanah hak milik.

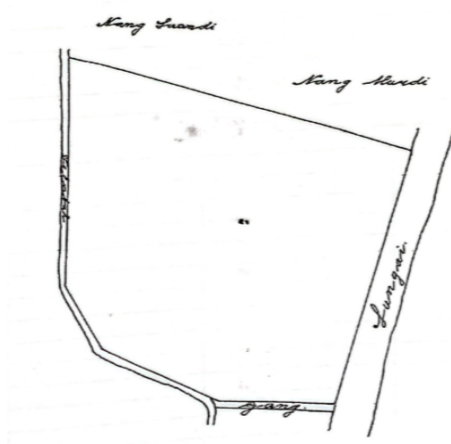


Halaman 80 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



Gambar :

Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344, Persil 72, Kelas III, seluas 7.250 m<sup>2</sup>.



f) Bahwa dengan perbandingan gambar pada Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344, Persil 72, Kelas III, seluas 7.250 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> maupun uraian gugatan perkara a quo dihubungkan dengan gugatan perkara terdahulu yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar No.: 1168/Pdt.G/2022/PN.DPS tertanggal 04 Oktober 2023, secara jelas kembali mengingatkan bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut secara fakta dan hukum mengenai ketidakjelasan dan kekaburan atas obyek bidang tanah yang digugat telah jelas bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan obyek bidang tanah yang dimaksud apalagi jika hal ini dikaitkan dalam pokok perkara yang menjadi titik singgungnya dengan putusan perkara a quo apakah Penggugat dapat membuktikan siapa itu NANG SUARDI dan NANG MURDI yang menurut dalil Penggugat didalam Buku Dasar Tanah Dana Bukti kedua orang tersebut merupakan pemilik batas BAGIAN UTARA.-



g) Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat atas obyek bidang tanah antara apa yang ada didalam Buku Dasar Tanah No. 344, Persil 72, Kelas III seluas 7.250 m<sup>2</sup> dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup>, adalah dua (2) bidang obyek tanah yang berbeda yang tidak ada keterkaitannya satu dengan lain, akan tetapi secara sadar dicocok – cocokan oleh Penggugat bahwa obyek bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> merupakan milik Penggugat, sehingga menyebabkan apa yang didalilkan tersebut mengandung obsuur libel.

5.

**EKSEPSI TENTANG GUGATAN SUDAH MELANGGAR KOMPETENSI/ YURISDIKSI KEWENANGAN UNTUK MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUTE) DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) PONDASAR**

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada POSITA angka 11 sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan perkara a quo secara jelas dan terang dimaknai bahwa terhadap dengan adanya permintaan pembatalan dan/atau penghapusan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, seluas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) berserta turunannya sudah masuk dan menyangkut **Kewenangan Absolut** Pengadilan Tata usaha Negara.

1. Bahwa **NI WAYAN KONI (Tergugat I)**, mengajukan atas permohonan hak miliknya atas obyek tanah sengketa a quo, Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, seluas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) melalui **PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP** biasa dikenal dengan **PTSL** dengan alas pemberian hak atas tanah negara bebas dengan mendasarkan pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) No.: 51.03.060.004.034-0021-0, sehingga atas permohonan tersebut Turut Tergugat II sebagai instansi yang mempunyai kewenangan dan tentunya mempunyai integritas untuk pelaksanaan permohonan tersebut tidak perlu diragukan karena telah melakukan tahapan, proses dan prosedur dengan didukung data – data yang jelas dan akurat dengan melakukan pengkajian, pemeriksaan, pemeriksaan, penelitian data fisik maupun data yuridis dengan melakukan uji materi maupun persidangan (Panitia A) atas pemberian hak sesuai dengan perundang-undangan yang



berlaku, hingga terbitnya **Surat Keputusan** atas Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu luas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*).-

2. Bahwa sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) berdasarkan Dasar Pendaftaran sehingga dikeluarkan Surat Keputusan No. 85 tertanggal 18 Oktober 2020, sesuai dengan petunjuk surat pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah tertanggal 16 Maret 2020.

3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) secara fakta merupakan produk Pemerintah sebagai pejabat pemerintah, sehingga kewenangan tersebut dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) apalagi dalam perkara aquo permintaan pembatalan yang dilakukan oleh Penggugat merupakan ranah peradilan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) yang mana telah ditegaskan/didukung/dikuatkan dengan data fisik dan data yuridis dengan telah dilakukan pengkajian secara hukum sehingga dapat diterbitkan pemberian hak tercatat atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat II.

5. Bahwa pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) selaku Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara untuk melaksanakan dan menjalankan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, makanya dengan adanya permohonan awal melalui Program PTSL hingga terbitnya sertifikat dalam Pencatatan Adminstrsi hak atas tanah menjadi **NI WAYAN KONI (Tergugat I)** tersebut dapat dilaksanakan, **makanya oleh Keputusan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung selaku Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara yang menjalan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik** melakukan pemeriksaan, penelitian, pengkajian, dan gelar perkara berdasarkan data yuridis dan data fisik dan sekaligus untuk melaksanakan atas perintah Ketentuan Peraturan Perundangan berdasarkan **Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah**, sehingga tata cara pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa adalah sah secara hukum.





Bahwa pada hekekatnya, dengan dasar hukum a quo oleh **TERGUGAT I** mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) untuk dilakukan proses permohonan ha katas tanah atas Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/ Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI**, sebagai pemilik sah atas tanah sengketa tersebut, yang terlebih dahulu memeriksa dan meneliti dan mengkaji data yuridis maupun data fisik atas permohonan tersebut.

6. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, selaku Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara dalam mencatatkan permohonan dan pendaftaran hak atas tanah obyek sengketa melalui proglal PTSL sebagaimana **Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI**, merupakan kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negera, dimana Turut Tergugat II menjalan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, makanya dengan adanya gugatan Penggugat pada petitum angka 6, 7, 8 dan 13 diatas yang pada pokoknya memintakan permohonan pembatalan akan Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI sudah melampaui batas kewenangan majelis hakim dalam perkara a quo**, karena merupakan kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan untuk melakukan pencatatan sebagaimana petitum Penggugat tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan dalam ranah Perdata di Pengadilan Negeri Denpasar.**

7. Bahwa sebagaimana diuraikan tersebut diatas dapat disimpulkan adalah **PEMBATALAN dan/atau Penghapusan pencatatan atas Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara,**



Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** maupun turunan pemecahannya merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara sebagai dasar tindakan Administrasi Negara, yang wajib melakukan tugasnya sebagaimana yang diperintahkan oleh Ketentuan Peraturan yang berlaku di Indonesia, untuk wajib melakukan pemeriksaan, penelitian, pengkajian, berdasarkan data yuridis dan data fisik dan sekaligus untuk melaksanakan atas perintah Ketentuan Peraturan Perundangan berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa kewenangan dari **Turut Tergugat II** yang mencatatkan pendaftaran hak atas tanah melalui program PTSL pada Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/ Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** merupakan **KEPUTUSAN SECARA TERTULIS** dari Pejabat Tata Usaha Negara, karena Permohonan pendaftaran dan Pencatatan hak pada Sertifikat obyek sengketa tersebut didaftarkan tertulis dalam bentuk permohonan resmi kepada Turut Tergugat II, sehingga keputusan sahnya pendaftaran hak atas tanah oleh NI WAYAN KONI selaku Tergugat I pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II), sehingga menetapkan atau menerbitkan pemberian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI**, karena dasar perolehannya telah dilakukan sesuai dengan proses prosedur hukum yang berlaku sehingga pencatatan sertifikat milik Tergugat I an. NI WAYAN KONI tersebut adalah sah secara hukum yang merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga sudah sepatutnya perkara a aquo, dalam petitum Penggugat angka 6,7 dan 12 tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara guna mempermasalahkan perkara a quo.



8. Bahwa apabila Penggugat tetap memaksakan keinginan dan kehendaknya ingin membatalkan proses Administrasi pencatatan atas Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI**, maka seharusnya gugatan tersebut harus dilakukan di **Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Denpasar**, dan bukan melalui di **Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Denpasar)**, oleh karena masalah hukum tersebut diatas adalah merupakan Kewenangan hukum untuk mengadili perkara tersebut (**KOMPETESI ABSOLUT**) dari **PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN) DENPASAR**.

9. Bahwa **Peradilan Tata Usaha Negara ("PTUN") Denpasar berwenang** menangani perkara yang berkaitan dengan **kewenangan, prosedur, dan substansi dalam penerbitan surat pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah**. Sedangkan **peradilan umum berwenang menangani perkara** yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah itu sendiri.

10. Sehingga jelaslah bahwa obyek tanah sengketa tersebut, dan didukung dengan dasar hukumnya dan atau alas hukumnya yang baik berdasarkan secara "**YURIDISNYA**" atau "**SECARA DE JURE**" maupun Secara "**FISIK**" atau "**SECARA DE FACTO**" atas obyek tanah sengketa dapat dinyatakan secara hukum adalah milik **TERGUGAT I** sebagai **PEMILIK YANG SAH SECARA HUKUM** atas Objek Sengketa tersebut dan bukan milik **PENGUGAT**, karena Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No.: 05291/ Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** telah terjadi pemecahan sertifikat (turunan sertifikat) maupun peralihan hak dalam bentuk jual beli yang dilakukan secara sah sehingga **TERGUGAT I** sebagai **PEMILIK YANG SAH SECARA HUKUM** atas pemecahan sertifikat tersebut maupun **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI** atas Objek Sengketa yang telah dibeli tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik.



Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (**PP Pendaftaran Tanah**) yang berbunyi:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

Terkait dengan ketentuan diatas, data fisik dan data yuridis di dalam Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** sudah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Untuk itu, sepanjang induk Sertifikat Hak Milik No.9625/Desa Canggu maupun Turunan Sertifikat yang telah dipecah dan dialihkan kepada pihak lain dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tersebut masih tercatat atas nama masing - masing, maka SHM 9625/Desa Canggu beserta turunan – turunan sertifikatnya memiliki kekuatan pembuktian yang **SAH terhadap kepemilikan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI.**

**11.** Bahwa menurut pendapat **Indroharto** dalam bukunya **Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I: Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara (Edisi Revisi)** menjelaskan yang dapat digugat ke Peradilan Tata Usaha Negara (**“PTUN”**) hanyalah Keputusan Tata Usaha Negara (**KTUN**), yakni suatu penetapan tertulis (**beschikking**) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara (**TUN**) yang berisi tindakan hukum badan atau pejabat Tata Usaha Negara (**TUN**) yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/ badan hukum perdata. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara (**TUN**) yaitu badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang



berlaku, jika dikaitkan dengan persoalan pertanahan, pada dasarnya sertifikat tanah atau dokumen bukti hak atas tanah yang dalam hal ini diterbitkan dan/atau dicatatkan peralihan haknya secara sah oleh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku badan atau pejabat dapat dikategorikan sebagai **Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN)**.

12. Bahwa hal ini mengingat bahwa **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997")** Jo **PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**, mengatur **Badan Pertanahan Nasional ("BPN")** berwenang melakukan **PENDAFTARAN TANAH**, yang diantaranya meliputi **PEMBERIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH** kepada pemegang hak yang bersangkutan, serta hak-hak tertentu yang membebaninya, hal tersebut merupakan perwujudan salah satu fungsi **Badan Pertanahan Nasional (BPN)**, yaitu perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang **penetapan hak dan pendaftaran tanah**.

Dengan demikian, seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)** yang berkaitan dengan **kewenangan, prosedur, dan substansi** dalam hal ini misalnya **penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)**, dapat mengajukan gugatan ke **Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)**.

13. Bahwa salah satu prinsip penting dalam hukum administrasi negara adalah **asas Presumptio Iustae Causa** yang menyatakan bahwa setiap **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum**, karenanya dapat dilaksanakan lebih dahulu selama belum dibuktikan sebaliknya dan dinyatakan oleh **hakim peradilan administrasi** dan atau **Hakim Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)** sebagai **keputusan yang bersifat melawan hukum**.

Secara tegas dinyatakan bahwa pihak yang berwenang untuk menyatakan penundaan pelaksanaan atau sah tidaknya suatu **Keputusan Tata Usaha Negara** adalah **hakim peradilan administrasi** dan atau **Hakim Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)**, Menjadi sebuah





persoalan hukum manakala dalam hal atas permasalahan/sengketa hukum dalam perkara tersebut pihak Penggugat sudah tidak mempunyai Hak Hukum dan atau Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum dari Obyek Sengketa dalam sengketa a quo.

Hakim Peradilan administrasi dan atau Hakim Peradilan Tata Usaha Negara (TUN), yang mengadili atas perkara *a quo* dan memiliki kewenangan untuk menilai sah tidaknya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah Hakim Peradilan Administrasi dan atau Hakim Peradilan Tata Usaha Negara (TUN), dan bukan kewenangannya dari Hakim Perdata pada peradilan umum yang pada prinsipnya tidak memiliki kewenangan untuk menilai sah tidaknya sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

14. Bahwa Asas *presumptio iustae causa* adalah salah satu asas yang terdapat dalam hukum acara Pengadilan Tata Usaha Negara, Bila diartikan kata-perkata, maka akan diperoleh pengertian sebagai berikut:

a. Presumptio : *an inference required or permitted by law as to the existence of one fact from proof of the existence of other facts or a conclusion derived from a particular set of facts based on law, rather than probable reasoning.*

b. Iustae : *justice, the law and its administration.*

c. Causa : *(in the abl.) on account of, for the sake of ; case at law, case, law-suit/situation, condition ; cause /reason, motive, pretext/interest.*

Bila diartikan dalam bahasa Indonesia, maka secara *presumptio iustae causa* diartikan sebagai keputusan pemerintah harus selalu dianggap benar dan sah sebelum ada keputusan hukum tetap yang menyatakan bahwa keputusan itu tidak berlaku, sebagai contoh yang sering terjadi adalah keputusan pemerintah dari pihak **Turut Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**, selaku **Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara yang menjalankan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik** tentang pendaftaran permohonan hak, penetapan, pencatatan, penerbitan oleh pihak **Turut Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung** yang menetapkan, mencatatkan pendaftaran hak melalui program PTSL dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali



tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) karena dasar perolehannya telah dilakukan sesuai dengan proses prosedur hukum yang berlaku sehingga pencatatan sertifikat milik **Tergugat I** atas nama **NI WAYAN KONI** tersebut adalah sah secara hukum.

Dan apabila Penggugat tetap memaksakan keinginan dan kehendaknya ingin membatalkan proses Administrasi pencatatan atas Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Desa Canggu Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** beserta turunan sertifikatnya. Namun, wajib diketahui bahwa sepanjang belum ada keputusan pengadilan yang menyatakan bahwa keputusan **Turut Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**, dan selaku **Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara yang menjalankan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik**, maka keputusan **Turut Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung** harus selalu dianggap benar dan sah sebelum ada keputusan hukum tetap yang menyatakan bahwa keputusan itu tidak berlaku, artinya atas **Turut Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung** itu harus tetap berlaku dan dijalankan sebagaimana yang tertulis dalam keputusan tersebut, maka seharusnya gugatan tersebut harus dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar bukan di Peradilan Umum Perdata pada Pengadilan Negeri Denpasar. (sudah masuk dalam wilayah hukum Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar).

15. Sehingga dapat diartikan bahwa salah satu prinsip penting dalam **Hukum Administrasi Negara** atau **Hukum Tata Usaha Negara (TUN)** adalah asas *Presumptio Iustae Causa* yang menyatakan bahwa setiap **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)** dari **Turut Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**, selaku **Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara yang menjalankan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik**, dan yang dikeluarkan harus dianggap benar menurut hukum, karenanya dapat



dilaksanakan lebih dahulu selama belum dibuktikan sebaliknya dan dinyatakan oleh **Hakim Peradilan Administrasi** dan atau **Hakim Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)** sebagai keputusan yang bersifat melawan hukum.

Secara tegas dinyatakan bahwa pihak yang berwenang untuk menyatakan penundaan pelaksanaan atau sah tidaknya suatu **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)** dari Turut Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, selaku **Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara yang menjalankan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik** adalah hakim peradilan administrasi dan/atau **Hakim Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) Denpasar**. (sudah masuk dalam wilayah hukum **Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar**).

Menjadi sebuah persoalan hukum manakala dalam yang menjadi **legal standing** Penggugat harus diuji keabsahannya terlebih dahulu sehingga mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Dan apabila perkara tersebut dilakukan oleh Hakim dan atau dalam perkara ini artinya telah melampaui kewenangannya karena **hakim pada peradilan umum perdata pada pengadilan negeri denpasar** tidak memiliki kewenangan untuk menilai sah tidaknya sebuah **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)** dari Turut Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar (sudah masuk dalam wilayah hukum **Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar**).

16. Bahwa dengan berdasarkan permohonan dari **TERGUGAT I** atas nama : NI WAYAN KONI, maka **oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung selaku Pejabat Tata Usaha Negara dan Administrasi Negara yang menjalankan tugasnya untuk memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik** sebagaimana :

a. Pasal 134 HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*) yang menyatakan :

*“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya“.*

Dalam Penjelasannya menyatakan :



*“Eksepsi atau penyangkalan yang disebutkan dalam pasal 134 ini adalah penyangkalan mengenai wewenang pengadilan negeri yang bersifat absolut, yaitu wewenang yang berhubungan dengan sifat perkaranya “.*

*“Maka eksepsi atau penyangkalan wewenang yang bersifat absolut dapat diajukan pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara”.*

*“Apabila penyangkalan itu ternyata betul dan beralasan, maka hakim karena jabatannya wajib mengakui, bahwa ia tidak berwenang “.*

b. Pasal 132 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang menyatakan “ *Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidak wenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang “.*

c. dan juga berdasarkan **Pasal 53 ayat (1)** Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang **Peradilan Tata Usaha Negara**, yang menyatakan bahwa :

*“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan Batal atau Tidak Sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi “.*

d. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Wewenang mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)** yang menyatakan bahwa :



***“Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) “.***

17. Bahwa berkaitan dengan posita dan petitum dari Penggugat tersebut tentang hal-hal tersebut jelas sekali menyangkut kepentingan dalam materi perkara tentang **sengketa Tata Usaha Negara dan atau Administrasi Pemerintahan**, yaitu adapun yang menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah **Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking)** yang diterbitkan dan atau mencatatkan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh **Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (TUN)**, Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

18. Sehingga atas masalah hukum atas Perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat tersebut, tentunya yang sangat berhak menguji, dan memeriksa perkara tersebut adalah **“ KEWENANGAN ABSOLUT DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (TUN) DENPASAR “** dan atau **“ BUKAN KEWENANGAN ABSOLUT DARI PENGADILAN PERDATA PADA PENGADILAN NEGERI DENPASAR “**, sehingga **Pengadilan Perdata pada Pengadilan Negeri Denpasar** tidak mempunyai hak atau bukan kewenangannya untuk mengadili atas Materi Perkara tersebut, sehingga dengan adanya fakta tersebut seharusnya menyatakan bahwa **Mejelis Hakim Pengadilan Perdata pada Pengadilan Negeri Denpasar** tidak mempunyai hak atau tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili atas Materi Perkara tersebut.

Dan menyatakan seharusnya **Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar** yang berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut **sebagaimana termaktub dalam Pasal 136 HIR Jo Pasal 180 ayat (1) HIR Jo Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 1947**, sehingga menyebabkan gugatan yang mengandung cacat formal dan atau syarat – syarat formal dalam suatu gugatan perdata, dan bisa diputus dalam **Putusan Sela Gugatan**, maka oleh karena itu oleh Majelis Hakim pada **Pengadilan Perdata pada Pengadilan Negeri Denpasar secara ex officio, wajib menyatakan dirinya tidak berwenang untuk mengadili atas perkara yang diajukan kepadanya**, dan oleh karena sudah secara secara absolut atas perkara tersebut berada diluar yurisdiksi hukumnya,





dan atau perkara tersebut sudah masuk dalam yurisdiksi hukum dan atau termasuk dalam **kewenangan absolut dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) Denpasar** untuk dapat memeriksa, dan mengadili, dan mempertimbangkan, dan memutuskan atas Perkara tentang hal-hal tersebut diatas, yaitu jelas sekali sudah menyangkut kepentingan hukum dalam materi perkara tersebut yaitu tentang **sengketa Tata Usaha Negara dan atau Administrasi Pemerintahan**, yaitu tentang **produk Tata Usaha Negara** sebagai **dasar tindakan Administrasi Negara a quo** dan atau atas Perkara tersebut sudah masuk dalam wilayah hukum **Kompetensi Absolut dari lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) Denpasar**.

19. Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana petitum angka 6, 7 dan 12, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Perkara a quo agar memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (*Turut Tergugat II*) untuk **MEMBATALKAN** Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI (Tergugat I)** beserta turunan – turunannya yang sudah sah menjadi milik dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, sebagaimana **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 10 tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksana Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020, Huruf B, Rumusan Kamar Perdata, Angka 2** yang menguraikan :

**Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah.**

A. **Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat** namun hanya berwenang menyatakan **sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum**, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. **PEMBATALAN SERTIFIKAT ADALAH TINDAKAN ADMINSTRATIF YANG MERUPAKAN KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA (TUN).**



**B. Akta Jual Beli tanah berlaku sebagai bukti sah pembayaran atas obyek jual beli selama dalam akta jual beli disebutkan sebagai bukti pelunasan.**

20. Bahwa sebuah yurisprudensi yang dapat dijadikan dasar hukum tidak perlu jauh – jauh sampai putusan Mahkamah Agung RI yang dikutip oleh Penggugat, sebagai contoh dalam perkara perdata 195/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 19 Mei 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana dalam putusan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar halaman 475 - 480 menguraikan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat IV adalah mengenai kewenangan mengadili (kompetensi) absolut, maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sedangkan eksepsi diluar itu akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan materi eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut, maka perlu dikemukakan terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 disebutkan bahwa alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5



Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan para Penggugat, dalam posita gugatan angka I poin 2 para Penggugat mempersengketakan tanah SHM No.4380 luas 4.230 M<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dan pada posita gugatan angka V poin 29, 30, para Penggugat mengemukakan adanya pengumuman di Koran Nusa Bali yang dilakukan oleh Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar) untuk menindak lanjuti Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: 052/Pbt/BPN-51/IV/2018, tanggal 9 April 2018 tentang pembatalan SHM No.4380 luas 4.230 M<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang telah dipecah menjadi SHM No.4380 luas 2.882 M<sup>2</sup> atas nama Hamzah Lukman dan SHM No.8179 luas 1.348 m<sup>2</sup> atas nama Chandra Wibisono Budiarmo;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada posita gugatan angka VI poin 31 sampai dengan 36, para Penggugat menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar), yang terlihat jelas dari ketidak konsistenan sikap Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar) dan Turut Tergugat IV (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali) dalam melaksanakan keputusannya untuk mengembalikan tanah SHM No.4380 menjadi keadaan semula atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dan justru menerbitkan SHM No.10174 luas 2.838 M<sup>2</sup> (bagian dari tanah SHM No.4380 luas 4.230 M<sup>2</sup>) menjadi atas nama Fong John Gunawan (Tergugat II), yang menurut para Penggugat penerbitan SHM No.10174 tersebut didasarkan atas perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheids Daad), tidak sesuai dengan tata kelola pemerintahan yang baik (good governance), cacat administrasi, dan bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan angka 15 dan 16, para Pemohon memohon agar Majelis Hakim menyatakan hukum dan menguatkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional



Provinsi Bali Nomor 052/Pbt/BPN.51/ IV/2018 dan menghukum Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk melakukan perubahan mengembalikan hak kepemilikan atas tanah SHM No.4380/Kel. Panjer, luas 4.230 M2, menjadi atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Menimbang, bahwa dari dalil posita dan petitum gugatan tersebut, ternyata dalam gugatan aquo para Penggugat mempersoalkan tentang tindakan Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Denpasar) yang tidak konsisten dalam melaksanakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 052/Pbt/BPN.51/IV/2018, tanggal 9 April 2018, dan juga mempersengketakan tentang penerbitan SHM No.10174/Kel. Panjer, luas 2.838 M2 atas nama Fong John Gunawan (Tergugat II) yang menurut para Penggugat tindakan Turut Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheids Daad), tidak sesuai dengan tata kelola pemerintahan yang baik (good governance), dan cacat administrasi asas umum pemerintahan yang baik, haruslah diajukan dengan suatu gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara aquo terdapat sengketa tata usaha yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha, maka eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat IV beralasan sehingga harus dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

## **DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa semua dalil-dalil **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I** dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa pada pokoknya **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I** menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** berusaha untuk mengkualifikasikan dalil – dalil gugatan Penggugat, secara hukum akan menanggapi gugatan Penggugat atas objek sengketa yang dimaksud dalam gugatan Penggugat yang ada keterkaitan dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah bidang tanah berdasarkan **Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, seluas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi)** beserta turunan atas pemecahan yakni :
  - Sertifikat Hak Milik No.: 9674/Canggu berdasarkan NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9625/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 4434/2021 tanggal 05 Maret 2021.
  - Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu berdasarkan NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9625/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No.: 4435/2021 tanggal 05 Maret 2021.
  - Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, berdasarkan NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9625/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 4436/2021 tanggal 05 Maret 2021.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu berdasarkan NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9673/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 6525/2021 tanggal 07 April 2021.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9673/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 6527/2021 tanggal 07 April 2021.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9673/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pendaftaran Pemecahan) No. 6528/2021 tanggal 07 April 2021

beserta tahapan perolehan, peralihan hak maupun pendaftaran hak atas tanah.

Dengan demikian berdasarkan catatan dalam masing – masing Sertifikat Hak Milik diatas tersebut, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI juga mengerti bahwa tanah tersebut pernah terjadi peralihan hak sehingga terjadi perubahan kepemilikan, sebagaimana catatan yang ada dalam masing – masing Sertifikat Hak Milik tersebut diatas, secara fakta hukum terlihat jelas bahwa setiap perubahan kepemilikan, telah dilakukan pemeriksaan dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II). Dengan



demikian Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak pernah meragukan kompetensi Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) sebagai satu-satunya institusi pemerintah yang berwenang atas tanah termasuk penelitian, pendaftaran hak, pemeriksaan hingga terbit bukti kepemilikan tanah.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita angka 1, 2, 3 4 dan 5 secara tegas **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I**, menolak dan membantah, selanjutnya ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Klaim Penggugat dalam hal ini Pemerintah Provinsi Bali yang mendalilkan jika semula memiliki dan atau menguasai sebidang tanah Dana Bukti Persil 72 kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) sesungguhnya tidak menjadi urusan Tergugat I. Namun demikian Tergugat I meyakini jika sidang dalam perkara a quo dengan agenda pembuktian yang akan menunjukkan kebenaran apakah Penggugat dalam melakukan klaim di atas dengan kebohongan ataupun berlandaskan fakta-fakta atau apakah Penggugat sedang tersesat dalam pencarian asset pemerintah Provinsi Bali, khususnya dalam menjawab keberadaan Persil yang diklaimnya sebagai Persil 72 Kelas III Luas 7.250 m<sup>2</sup> tersebut.

Bahwa adalah apakah benar persil tersebut sebagaimana tertulis dalam surat gugatan A quo adalah dengan luasan 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi), karena sebagaimana Persil 72, Kelas III yang ditunjukkan di kantor desa pada saat rapat yang digelar oleh Penggugat sendiri adalah seluas 9.400 m<sup>2</sup> (sembilan ribu empat ratus meter persegi) dapat terlihat secara jelas pada pembuktian Buku Dana Bukti maupun lampiran serta surat pendukungnya, hal ini linear dengan semua korepondensi Penggugat selama ini kepada Pihak Ketiga, yang menyebutkan tentang Aset Pemerintah Provinsi Bali, Persil 72 Kelas III Luas 9.400 m<sup>2</sup> (sembilan ribu empat ratus meter persegi) yang dituduhkan telah disertifikatkan oleh Tergugat I.

Berdasarkan kronologi permasalahan in cassu, maka dengan seringnya Penggugat menyebut Entitas Aset Pemerintah Daerah Provinsi Bali Persil 72 Kelas III Luas 9.400 m<sup>2</sup>, yang telah disertifikatkan oleh Tergugat I menjadi SHM 9625/Desa Cangu dalam semua tindakan surat menyurat terkait tuduhan pensertifikatan



oleh Tergugat I terhadap Aset tanah milik Provinsi Bali, maka terlebih dahulu Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menerangkan seterang - terangnya keterhubungan Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan segala lampirannya yang mencantumkan luasan tanah 9.400 m<sup>2</sup>. Tentu tidak mungkin dalam 1 buah persil, yang bernomor 72 (tujuh puluh dua), dalam Tanah Kelas III beserta lampiran maupun data lainnya terdapat (menyebutkan) dua (2) luasan yang berbeda.

Di sini secara fakta dijumpai bahwa sikap dan penilaian yang tidak berdasar dari Penggugat. Tergugat I atas dasar pengetahuannya tidak pernah bertetangga dengan Penggugat sampai detik ini atas bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, karena secara hukum obyek sengketa perkara a quo batas bagian utaranya adalah tanah milik Penggugat dari turun temurun bagaimana dengan dalil Penggugat yang ada pada Buku Dana Bukti No. 344, Persil 72, Kelas III seluas 7.250 m<sup>2</sup> (uraian posita angka 1 yang menguraikan secara jelas bahwa :

- *Sebalah Utara* : Tanah milik Nang Suandi dan Nang Murdi.
- *Sebelah Timur* : Sungai (Tukad Cangu)
- *Sebelah Selatan* : Telabah dan Gang
- *Sebelah Barat* : Telabah dan Gang

*Sedangkan didalam Sertifikat Hak Milik No. 9625/Cangu sebagai sertifikat induk seluas 5.750 m<sup>2</sup>, dengan batas sebagai berikut :*

- *Sebalah Utara* : Tanah milik Ni Wayan Koni, tanah hak milik orang lain ( I Nyoman Subita)
- *Sebelah Timur* : Sungai
- *Sebelah Selatan* : Telabah dan Pura Taman Beji
- *Sebelah Barat* : Jalan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini saja terlihat jelas adanya perbedaan luas maupun batas – batas obyek bidang tanah yang dimiliki atau diklaim oleh Penggugat sesuai Buku Dana Bukti 344, Persil 72, Kelas III seluas 7.250 m<sup>2</sup> pada terlihat jelas gambar peta bidang tanah yang merupakan satu kesatuan pada Buku Tanah Dana Bukti tersebut maupun yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu.

Bahwa hal ini didukung dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik

No. : 7461/Desa Canggu seluas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) atas nama Tergugat I, Ni Wayan Koni yang merupakan tanah waris (batas bagian selatan dari sertifikat ini merupakan obyek Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> yang dahulunya merupakan tanah negara) dalam Sertifikat Hak Miliknya tersebut tidak sama sekali menyebut nama Penggugat sebagai penyanding batas – batas bidang tanah , tetapi tegas disebutkan bahwa sebagai Penyanding sebelah selatan adalah Tanah Negara. Tentu sangat berbeda penulisan dalam sertifikat, jika penyandingnya antara Tanah Negara dan Tanah Dana Bukti. Pada Nomor Sertifikat lain yang coba Tergugat I teliti, bahwa jika memang mengindikasikan penyanding sebelahnya adalah tanah dana bukti, maka disana akan dicatatkan sebagai DN. Tetapi terhadap sertifikat Ni Wayan Koni, jelas disebutkan Tanah Negara.

- Bahwa pada posita angka 2 Penggugat mengklaim memiliki tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) tersebut dibuktikan diantaranya berdasarkan Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor 344 Propinsi Dati I Bali, Kabupaten Dati II Badung , Kecamatan Kuta, Desa Canggu, Banjar Canggu, Persil no. 72 Kelas III, Tanah tegalan, Luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang diterbitkan tanggal 1 Juni 1979 oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria Direktorat Agraria Propinsi Bali berikut : lampiran situasi tanah dan daftar tanah Dana Bukti Dati II Badung.

Bahwa Pada faktanya Penggugat awalnya mengklaim memiliki tanah dana bukti Persil 72 Kelas III berluaskan 9.400 m<sup>2</sup> (ditulis dan

Halaman 102 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



dijelaskan dalam Surat Resmi Pemerintah Provinsi Bali dengan Tanda Tangan Sekretaris Daerah Bali dan Penjabat provinsi lainnya), dan pada gugatan a quo, dengan menggunakan Persil yang sama yaitu Persil 72 Kelas III dengan luas 7.250 m<sup>2</sup> (sebagaimana tersebut dalam gugatan a quo). Dan atas fakta surat yang disebutkan tersebut terdapat Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap Dalam Kabupaten Dati II Badung Tahun 1987/92 yang isinya pembayaran sewa hasil tanah dari I Nengah Yasa (anak Nang Yasa) atas tanah Dana Bukti terletak di Desa Cangu seluas 0 3323 Ha. Dan aneh Bin Ajaibnya, ketiga tanah persil yang diklaim dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Bali, sebagaimana diterangkan oleh Penggugat dalam suratnya kepada Kepala Desa Cangu, Turut Tergugat II dalam hal ini BPN Badung dan kepada Tergugat I sendiri, bahwa ketiganya terletak pada objek yang sama yaitu pada bidang tanah SHM 9625/Desa Cangu milik Ni Wayan Koni (Tergugat I). Sungguh mustahil bin ajaib, bagaimana mungkin itu bisa terjadi ?.

Atas klaim-klaim provokatif Penggugat, sebenarnya bukan hany Tergugat I, melainkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merasa tidak ada hubungan dan tidak ada urusan sama sekali. Silakan Penggugat mengkalim memiliki dan bersengketa dengan masyarakat sepanjang itu benar adanya dan dapat dibuktikan secara hukum. Karena menurut Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI catatan dasar tanah adalah catatan tentang pendataan tanah yang belum memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan. Dan satu hal yang diyakini oleh Tergugat I maupun Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, Buku Dasar Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup>(tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) tersebut tidak terletak di lokasi Tanah milik Tergugat I. Karena bidang tanah yang Tergugat I miliki dengan bukti sempurna dari SHM No. 9625/Desa Cangu adalah sah bersumber atas permohonan hak sporadik dari Tanah Negara Bebas.





Atas entitas Persil 72 Kelas III yang diklaim Penggugat, yang dikeluarkan pada tanggal 1 Juni 1979 dengan menerangkan didalamnya tentang situasi tanah dan Daftar Tanah Dana Bukti Badung, maka dengan menggunakan asas actori incumbit, "*Siapa yang mendalilkan dia harus membuktikan*", Maka sangat beralaskan hukum jika para Tergugat meminta kembali untuk Penggugat dapat menghadirkan/menunjukan Persil No. : 72 Kelas III Luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi). Persil yang seutuhnya, tidak ada yang direkayasa untuk dikurangi maupun disembunyikan apalagi dengan sengaja dipisahkan lembarannya atau bahkan ditambahkan lembarannya. Karena layaknya Persil pada umumnya akan menampilkan situasi tanah dan peta bidang tanah, menerangkan tentang pipil, persil atau kelas dan luas serta penggarapnya. Jika kelengkapan informasi itu tidak mampu dihadirkan oleh Penggugat maka dapat diasumsikan Penggugat sedang "tersesat".

- Bahwa secara fakta, secara data, Tergugat I tidak pernah melakukan permohonan sertifikat terhadap Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi), Tergugat I tidak memiliki pengetahuan barang secuil pun terhadap asset pemerintah provinsi Bali sebagaimana disebut dengan Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi) Dapat dipastikan Penggugat sedang berdelusi bahkan berhalusinasi dalam menyusun Surat Gugatan a quo, karena putus asa tidak jua dapat menemukan bukti kepemilikan yang berkesesuaian dengan gugatan q quo.

Yang Penggugat lakukan dalam mengajukan permohonan hak atas tanah, pasca mengetahui bahwa bidang tanah di sebelah rumahnya yang berbatasan langsung dengan Sertifikat Hak Milik Nomer 7461/Desa Cangu atas nama Tergugat I, ternyata adalah Tanah Negara Bebas. Sebagaimana diterangkan oleh sertifikat milik Tergugat I dalam posisinya sebagai penyanding, maka Tergugat I mengajukan permohonan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah (Aspek) ke BPN Badung dan terbit tanggal 14 Pebruari 2020



yang isinya bahwa tanah tersebut berada pada Kawasan Peruntukan Pemukiman. Penting dan perlu untuk diketahui bahwa permohonan Aspek tersebut tersurat jelas dalam rangka proses Permohonan Hak Atas Tanah Negara seluas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), Dari data dan informasi tersebut, Tergugat I kemudian mempersiapkan segala dokumen kelengkapan permohonan hak atas tanah Negara sesuai yang dipersyaratkan pada PP No. 24 Tahun 1997 termasuk Surat Pernyataan Penguasaan/ Pemilik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 16 Maret 2020 untuk diajukan ke BPN Badung. Penguasaan fisik dari jaman orang tuanya yang telah melakukan penanaman palawija, berlanjut oleh Tergugat I ditanamkan tumbuhan pisang, Lombok dan sayur-sayuran. Fakta-fakta ini dikuatkan kembali oleh Surat Keterangan Penguasaan Tanah oleh Kepala Desa Kelurahan Canggu, Bapak I Ketut Lana. Dan Setelah semua dokumen permohonan telah lengkap maka Tergugat I ajukan ke BPN Badung melalui program PTSL dan singkat cerita terbitlah sertifikat No. 9625/Desa Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama Ni Wayan Koni pada tanggal 4 Agustus 2020; Jadi atas kronologi diatas yang diterangkan dengan berkesesuaian dengan fakta dan data, maka Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu tidak pernah dilakukan proses permohonan dan/atau penerbitan sertifikat diatas Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup>, (tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi). Yang berdasarkan fakta yang terungkap dan sesuai catatan data fisik dan yuridis yang ada pada Turut Tergugat I, yang dimohonkan oleh Tergugat I adalah tanah Negara. Lebih spesifik lagi adalah Tanah Negara Bebas.

- Bahkan terhadap prosedur permohonan hak dan penerbitan hak atas tanah telah dilakukan pengecekan secara spesifik oleh Turut Tergugat II yang berkompeten atas permohonan hak atas tanah, yang mana atas permohonan hak sertifikat Hak Milik No 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup>, ini tegas dinyatakan oleh Turut Tergugat II dalam forum/pertemuan di Kantor Desa Canggu jika prosedur permohonan tanah yang pernah dilalui oleh Ni Wayan Koni



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomer 9625/Desa Cangu adalah sudah benar, dan tidak ada masalah dan Tentang halnya riwayat sporadik, Surat dari Kepala Desa adalah tegas dan berkesesuaian fakta menjelaskan apa adanya yang diterangkan dengan saksi-saksi dan tentunya hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan.---

- Bahkan pensertifikatan yang Tergugat I lakukan adalah melalui Program PTSL, yang mana program percepatan yang diinisiasi oleh Bapak Presiden. Artinya Penggugat sedang mempermasalahkan keabsahan atas program Bapak presiden tersebut yang secara ielgalitas telah diatur dalam Peraturan Menteri No.: 12 Tahun 2017, kemudian diatur lagi dalam Instruksi Presiden Nomer 2 Tahun 2018. Secara tidak langsung Penggugat tidak terima dengan statemen Turut Tergugat II sebagai otoritas badan pertanahan yang tegas menyatakan Proses Permohonan Sertifikat oleh Ni Wayan Koni sehingga terbit sertifikat SHM 9625/Desa Cangu adalah Sah dan tidak ada masalah.

- Bahwa semua peralihan hak hasil pemecahan Sertifikat 9625/Desa Cangu adalah prosedural dan berkesesuaian hukum. Dilakukan dengan mempedomani pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dijelaskan pada Bagian Ketigabelas tentang Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah. Dengan telah melalui proses uji tuntas, dan konfirmasi atas pemenuhan syarat yang diberlakukan, sudah barang tentu Badan Pertanahan Badung, dalam hal ini Turut Tergugat II adalah sangat berkompeten dalam melihat layak tidaknya sebuah daya upaya pendaftaran atas tanah termasuk dalam hal terjadinya pemecahan atas tanah tersebut. Semuanya dilakukan dan di proses secara sah dan legal, sehingga apa yang didalilkan dalil Penggugat tersebut bersifat ilusi semata dan tidak dalam pemikiran hukum yang rasional.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita angka 6, 7, 8, 9 dan 10 secara tegas **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan**

Halaman 106 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



**Tergugat VI** menolak dan membantah, selanjutnya ditanggapi sebagai berikut:

- a) Bahwa **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** secara sah mengakui bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** beserta turunan sertifikatnya baik yang masih tercatat atas Tergugat I maupun yang telah dialihkan melalui peralihan hak dalam bentuk jual beli kepada **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI** berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan telah dicatatkan atau telah dibalik nama oleh Turut Tergugat II menjadi atas nama **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI** sebagai instansi yang mempunyai kewenangan untuk itu dari awal proses permohonan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> beserta turunan pemecahannya telah sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
- b) Bahwa terhadap klaim Penggugat terhadap obyek sengketa yang menurut Penggugat berdasarkan Buku Dasar Tanah Dana Bukti No.: 344, Persil 72, Klas III, Tanah Tegalan, seluas 7.250 m<sup>2</sup> (*tujuh ribu dua ratus lima puluh meter persegi*), yang terletak di Banjar Canggu, Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Dati II Badung, Propinsi Dati I Bali, yang diterbitkan tanggal 1 Juni 1979 oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Direktorat Agraria Propinsi Bali beserta lampiran situasi tanah dan daftar tanah dana bukti Dati II Badung secara hukum sama sekali tidak berdasar karena patut diduga fisik dari pada bukti kepemilikan tersebut tidak bersesuaian antara satu dengan lainnya dengan induk Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** beserta turunan sertifikatnya yang telah menjadi milik sah dari **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI**.



c) Bahwa ketidaksesuaian itu secara kasat mata terlihat dari perbedaan:

- Luas Tanah.
- Batas – batas Tanah.
- Petunjuk lain yang membedakan bukti kepemilikan yang diklaim oleh Penggugat maupun Tergugat I.

*(akan terlihat jelas pada saat dilakukan persidangan pemeriksaan setempat/peninjauan lokasi obyek sengketa).*

d) Bahwa setahu **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, kepemilikan hak atas tanah berdasarkan** Sertifikat Hak Milik No. 9625/ Canggu, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 04 Agustus 2020, NIB: 22.03.08.02. 06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> *(lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi)*, tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** yang proses penerbitan Sertifikat Hak Milik melalui program pemerintah pusat, yakni PTSL, yang mana pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis, sehingga tahapan, proses, maupun prosedur sebagai syarat untuk melakukan penerbitan serta pemberian hak milik kepada Tergugat I tentunya diprakarsai oleh Turut Tergugat II sebagai instansi yang memang diberikan kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah yang tentunya melalui tahapan Pemeriksaan, pengkajian, penelitian atas tanah hak milik tersebut hingga penerbitan/pemberian hak atas sertifikat atas tanah milik Tergugat I.

e) Bahwa obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9625/Canggu, NIB : 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/2020 tertanggal 04 Agustus 2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> *(lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi)*, yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** beserta turunan sertifikatnya bukanlah milik Penggugat. Apalagi perolehan hak milik oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI** berupa perbuatan hukum peralihan hak dalam bentuk jual beli yang dilakukan sesuai dengan prosedur dan tata cara yang berlaku sesuai dengan sifat jual beli itu sendiri yakni : **Riil, Terang** dan **Tunai** yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.





f) Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil Pengugat yang mendalilkan bahwa proses pendaftaran hak milik melalui program PTSL dan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu, NIB: 22.03.08.02.06805, Surat Ukur No. : 05291/Canggu/ 2020 tertanggal 04 Agustus 2020, seluas : 5.750 m<sup>2</sup> (*lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **NI WAYAN KONI** beserta turunan sertifikat pemecahannya karena pendaftaran hak dan peralihan hak telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku.

g) Bahwa perolehan hak atas tanah oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI** diuraikan dibawah ini :

**1) WILLIANTO LUKITO (TERGUGAT II).**

Bahwa Tergugat II memperoleh hak atas sesuai peralihan hak atas tanah dari Tergugat I berdasarkan :

Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI (Tergugat I)** selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO (Tergugat II)** selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (*Turut Tergugat I*) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Bahwa obyek bidang tanah yang diperjual belikan secara sah adalah :

Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO (Tergugat II)**. Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9625/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 4434/2021 tanggal 05 Maret 2021.

**2) HARI DHOHO TAMPUBOLON (TERGUGAT III).**

Bahwa Tergugat III memperoleh hak atas sesuai peralihan hak atas tanah dari Tergugat I berdasarkan :

Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI (Tergugat I)** selaku Penjual dengan **HARI**



**DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Bahwa obyek bidang tanah yang diperjual belikan secara sah adalah :

Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9625/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No.: 4435/2021 tanggal 05 Maret 2021.

**3) LIZA WIBOWO (TERGUGAT IV).**

Bahwa Tergugat IV memperoleh hak atas sesuai peralihan hak atas tanah dari Tergugat I berdasarkan :

Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Bahwa obyek bidang tanah yang diperjual belikan secara sah adalah :

Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9625/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 4436/2021 tanggal 05 Maret 2021.

**4) LILY WONGSO (TERGUGAT V).**

Bahwa Tergugat V memperoleh hak atas sesuai peralihan hak atas tanah dari Tergugat I berdasarkan :



Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Bahwa obyek bidang tanah yang diperjual belikan secara sah adalah :

Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9673/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 6525/2021 tanggal 07 April 2021.-

**5) ELIA DJONLIE NAULI (TERGUGAT VI).**

Bahwa Tergugat II memperoleh hak atas dua (2) bidang tanah sesuai peralihan hak atas tanah dari Tergugat I berdasarkan :

- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Bahwa obyek bidang tanah yang diperjual belikan secara sah adalah :

Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9673/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 6528/2021 tanggal 07 April 2021.



- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Bahwa obyek bidang tanah yang diperjual belikan secara sah adalah :

Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI). Dengan catatan dasar alas hak berupa pemecahan dari M.9673/Canggu dengan dasar pendaftaran (Permohonan Pemecahan Bidang) No. 6527/2021 tanggal 07 April 2021.

a) Bahwa dari setiap tahapan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan :

- WILLIANTO LUKITO (Tergugat II).
- HARI DHOHO TAMPUBOLON (Tergugat III).
- LIZA WIBOWO (Tergugat IV).
- LILY WONGSO (Tergugat V).
- ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI).

Selaku pembeli yang akta – akta jual belinya dibuat dihadapan PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) maupun sertifikat hak milik yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat II yang terlebih dahulu telah dilakukan pemecahan bidang tanahnya oleh Tergugat I, dari proses persiapan dokumen identitas dan data – data para pihak maupun data pendukung lainnya yang dilengkapi dan disiapkan semua berjalan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu “dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) dan pihak Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) memproses perjanjian/ perikatan akta jual beli tersebut sesuai dengan peraturan PPAT yaitu kedua belah pihak menghadap dan perikatan tersebut dibuat sesuai dengan keinginan kedua belah pihak sebagaimana tertuang dalam akta jual beli yang bersangkutan sebagaimana



akta – akta tersebut yang telah diuraikan diatas, maka akta - akta Notaris/PPAT yang dibuat tersebut oleh masing – masing pihak antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dihadapan Turut Tergugat I, adalah merupakan akta autentik yang sah, oleh karena alat bukti akta tersebut autentik maka bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam akta tersebut dan ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang tertuang didalamnya.

b) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudahlah tepat apabila dinyatakan :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung. Dengan obyek jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*) yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).
- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung. Dengan obyek jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan





Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Dengan obyek jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Bahwa obyek bidang tanah yang diperjual belikan secara sah adalah :

Dengan obyek jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Dengan obyek jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03. 08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.



Dengan obyek jual beli hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

Bahwa akta – akta jual Beli tersebut diatas yang dibuat dihadapan PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I), yang berkedudukan di Kabupaten Badung, pejabat publik yang diberikan kewenangan untuk membuat akta, tetap berlaku dan sah secara hukum milik **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat** sesuai dengan prosedur dan tata cara yang diatur oleh undang – undang.

Bahwa Akta Jual Beli berupa :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).
- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli, atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/ Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal



10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat II) selaku Pembeli atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

Yang kesemuanya dibuat dihadapan PPAT DR I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn, yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi Jual Beli bidang – bidang tanah atas:

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter*



*persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) yang bersesuaian dan bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) yang bersesuaian dan bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) yang bersesuaian dan bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V) yang bersesuaian dan bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta



Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) yang bersesuaian dan bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) yang bersesuaian dan bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli.

yang mana dalam masing – masing akta jual beli diatas NI WAYAN KONI selaku Penjual (Tergugat I) melakukan transaksi jual beli atas bidang yang juga disebutkan diatas oleh **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II), **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III), **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV), **LILY WONGSO** (Tergugat V), **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku **Pembeli** atas masing – masing bidang tanah yang telah dilakukan secara sah sebagaimana sifat jual beli tersebut yakni **TUNAI, KONKRIT, TERANG** dihadapan pejabat publik yakni PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I), oleh karena jual beli tersebut sebagaimana akta – akta jual beli diatas telah sah, maka **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** sebagai **pemilik sah atas bidang – bidang tanah yang dibeli tersebut** secara administrasi sebagaimana pendaftaran hak melakukan pendaftaran balik nama hingga terbitkan pencatatan untuk masing – masing pemegang hak atas :

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

pada kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II).

Bahwa tahapan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I berdasarkan :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli.

Halaman 119 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli.

Dimana akta – akta tersebut yang diperjanjikan setelah seluruh syarat untuk jual beli dipenuhi dan dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 yang menyatakan bahwa :

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

Bahwa secara hukum yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli antara **NI WAYAN KONI** selaku Penjual (Tergugat I) dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II), **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III), **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV), **LILY WONGSO** (Tergugat V), **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku para Pembeli untuk masing – masing bidang tanah dihadapan Turut Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli.



- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli.
- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli.

adalah **HAK ATAS TANAH**, sehingga secara hukum telah ada pengalihan hak atas (jual beli) tanah obyek sengketa, yang mana proses peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dihadapan dan Turut Tergugat I telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam bentuk Akta Jual Beli dan kemudian didaftarkan guna proses balik nama atas nama **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk masing – masing bidang tanah yang diperjanjikan dalam akta jual beli tersebut.**

Bahwa tahapan proses pembuatan dan pelaksanaan :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022.-

telah didukung dengan data – data dan dokumen identitas yang sah dan benar karena **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) menyerahkan identitas berupa KTP, KK, Persetujuan dari Suaminya maupun para Pembeli Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI juga melengkapi data – data formil sebagai syarat pelaksanaan dalam



jual beli hak atas tanah dan syarat lain sebagai pendukung dalam pembuatan jual beli tersebut.

c) Bahwa peralihan hak atas obyek jual beli tanah milik Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI sesuai :

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021,



tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (*Tergugat VI*).

didasarkan pada alas hak yang sah, dasar yang sah sehingga surat – surat/ dokumen dan data – data yang dipergunakan adalah benar adanya, yang telah diteliti, dikaji oleh Turut Tergugat II sebagai instansi yang berhak untuk melakukan pendaftaran dan pencatatan serta peralihan hak atas tanah yang semuanya dilakukan dengan itikad baik tanpa melawan hukum.

Bahwa peralihan hak atas bidang tanah :

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (*Tergugat II*).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (*Tergugat III*).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (*Tergugat IV*).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (*Tergugat V*).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara,





Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga* ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

dilakukan dihadapan Turut Tergugat I dengan kapasitas selaku Notaris/PPAT yang tahapan – tahapannya telah melalui prosedur hukum yang benar. Bahwa proses jual beli tanah sengketa telah memenuhi unsur tunai dan terang, dan telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Turut Tergugat I selaku PPAT sebagaimana dituangkan dalam :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022.-

Bahwa dengan telah adanya jual beli atas tanah bidang tanah yang telah bersertifikat tersebut, maka atas sertifikat Hak Milik yang telah dibeli oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** pada masing – masing bidang tanah sebagai **para pembeli** yang **beritikad baik** melakukan proses balik nama atas masing – masing bidang tanah SHM tersebut dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II), melalui tahapan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian mengenai data fisik dan data yuridis yang ada, sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Kepala BPN RI No. 7 tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Sehingga proses balik nama untuk masing – masing bidang tanah SHM tersebut telah sesuai prosedur yang berlaku.



Bahwa proses tahapan pemeriksaan, pengecekan, penelitian dan pengkajian terhadap data fisik dan data yuridis atas masing – masing bidang tanah sesuai sertifikat hak milik, sehingga dapat dilakukan transaksi jual beli berdasarkan :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022.-

sebagai syarat pendaftaran tanah maka Turut Tergugat II secara sah telah mencatatkan dalam buku tanah dan menerbitkan serta menandatangani sertifikat hak milik untuk masing – masing SHM bidang tanah :

- Sertifikat Hak Milik No.: 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara,



Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

yang mana Sertifikat Hak Milik tersebut sebagai produk hukum yang merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya.

Bahwa dengan telah dicatatkan dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) terhadap kepemilikan hak atas sertifikat hak milik atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, maka telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada :

- **WILIANTO LUKITO** (Tergugat II) sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu.
- **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III), sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu.
- **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV), sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu.
- **LILY WONGSO** (Tergugat V) sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu.
- **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu dan Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu.-

atas bidang tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5



tahun 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria yang berbunyi bahwa “Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
- Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

juncto pasal 1 angka 20 PP No. 7 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “**Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan**”, juncto pasal 32 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “**sertifikat merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.**

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 4 Tahun 2016 maka Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merupakan para **pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi sebagaimana ditentukan pada Pasal 1338 KUHPerdata**, karena **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** telah memenuhi kriteria:

Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat I). Bahwa tanah juga telah dibeli dengan harga layak sesuai feasibility study yang diajukan oleh NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku penjual dan disetujui Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku para Pembeli untuk masing – masing bidang tanah SHM, dengan dibayar telah lunas.

Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain: NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak



atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, bahwa obyek tanah yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, bahwa tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, bahwa tanah telah bersertifikat dan telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa dengan telah adanya peralihan hak melalui jual beli yang sah antara Tergugat I berdasarkan :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu.
- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu.
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu.
- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu.
- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu.
- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu.

yang kesemuanya akta jual beli tersebut dibuat dihadapan Turut Tergugat I, maka peralihan hak tersebut telah berubah menjadi milik **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI**, sehingga untuk tertib administrasi pertanahan, maka **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** berhak





melakukan pendaftaran tanah guna balik nama terhadap SHM untuk masing – masing bidang tanah tersebut berdasarkan **asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka** pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sehingga memberikan **kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah tersebut**.

Bahwa terhadap jual beli bidang tanah berdasarkan :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022.-

dias merupakan jual beli yang sah secara hukum yang dilakukan sesuai dengan sifat jual beli yakni **KONKRET, TERANG dan TUNAI** yang mana :

**TINDAKAN KONKRET** yang dilakukan antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Pemegang dan/atau pemilik hak atas sertifikat (Penjual) dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku para Pembeli atas bidang – bidang tanah yang telah bersertifikat, yang hadir dan berhadapan langsung dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT atas adanya kehendak atau niat yang diucapkan diikuti dengan perbuatan yang nyata – nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut dengan diterimanya uang oleh Tergugat I selaku penjual yang diikuti dengan tindakan nyata dalam pembuatan :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu.
- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu.
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA**



**WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu.

- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu.

- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu.

- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu.

yang kesemua akta - akta tersebut dibuat dihadapan Turut Tergugat I dalam jabatan dan kapasitasnya selaku Notaris dan/atau PPAT.

**TINDAKAN TERANG** yang dilakukan berupa perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan hadapan di Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn, sehingga bukan merupakan **perbuatan hukum yang gelap**, yang berarti bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku para pembeli mendapat pengakuan dari NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku penjual yang dalam perbuatan hukum tersebut NI WAYAN KONI (Tergugat I) telah memperoleh dan mendapatkan persetujuan suaminya yang tertuang jelas dalam:

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022.-

sehingga Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan dari pemegang hak terdahulu maupun hukum yang berlaku.

**TINDAKAN TUNAI** yang dilakukan berupa penyerahan hak atas tanah oleh NI WAYAN KONI dilakukan bersamaan dengan



pembayaran harga oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang bersesuaian dengan isi dari :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021.-
- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022.-

yang semuanya dibuat dihadapan PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn selaku Turut Tergugat I, dimana Tergugat I selaku penjual telah menerima sepenuhnya uang jual beli sehingga berlaku sebagai bukti penerimaan yang sah dari **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** selaku para Pembeli.

Bahwa atas dasar yang sah dalam proses dan pelaksanaan dalam peralihan hak dalam bentuk jual beli tersebut sehingga :

- **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu.
- **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu.
- **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu.
- **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu.
- **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu.
- **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli untuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu.

Adalah para **pembeli yang beritikad baik yang wajib atau harus dilindungi**, oleh karena itu perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dipertegas oleh **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA)RI No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksana Bagi Pengadilan, dimana dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno kamar perdata tanggal 14 – 16 Maret 2012, pada halaman 7 angka IX menyatakan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad**



baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”.

Hal ini bertujuan untuk mewujudkan adanya kesatuan dan keseragaman akan suatu putusan pengadilan yang diatur oleh Mahkamah Agung RI guna memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik sehingga tidak berujung pada inkonsistensi putusan.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita angka 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 secara tegas Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, menolak dan membantah, selanjutnya ditanggapi sebagai berikut :

**A. PROSEDUR PERALIHAN HAK DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG SAH SECARA HUKUM SESUAI DENGAN PERATURAN HUKUM YANG BERLAKU DIMANA TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V DAN TERGUGAT VI SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.**

1. Bahwa dasar perolehan hak atas tanah TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V DAN TERGUGAT VI didasari atas :

**1) WILLIANTO LUKITO (TERGUGAT II).**

Bahwa Tergugat II melakukan perbuatan hukum peralihan hak dalam bentuk jual beli dengan Tergugat I berdasarkan :  
Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/ Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara,



Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).

**2) HARI DHOHO TAMPUBOLON (TERGUGAT III).**

Bahwa Tergugat III melakukan perbuatan hukum peralihan hak dalam bentuk jual beli dengan Tergugat I berdasarkan : Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03. 08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).

**3) LIZA WIBOWO (TERGUGAT IV).**

Bahwa Tergugat IV melakukan perbuatan hukum peralihan hak dalam bentuk jual beli dengan Tergugat I berdasarkan : Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

**4) LILY WONGSO (TERGUGAT V).**

Bahwa Tergugat V melakukan perbuatan hukum peralihan hak dalam bentuk jual beli dengan Tergugat I berdasarkan : Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat





dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

**5) ELIA DJONLIE NAULI (TERGUGAT VI).**

Bahwa Tergugat VI melakukan perbuatan hukum peralihan hak dalam bentuk jual beli dengan Tergugat I berdasarkan :

- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).
- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).



Bahwa sebagaimana akta – akta jual beli untuk masing – masing bidang tanah yang telah bersertifikat antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dilaksanakan atas kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan, selanjutnya masing – masing akta – akta tersebut sesuai dengan :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021.
- Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021.
- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021.
- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021.
- Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022.

Dijelaskan, dimengerti, dipahami dan dibacakan oleh Turut Tergugat I, selaku pejabat yang membuat akta tersebut dengan dihadiri oleh dua (2) orang saksi dan kemudian ditandatangani oleh para pihak yakni sesuai dengan bukti pada akhir dari masing – masing akta jual beli tersebut.

2. Bahwa dengan telah adanya jual beli atas tanah hak milik, pada :

1) Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).

2) Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).

3) Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).



4) Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

5) Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

6) Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

maka **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI**, sebagai pembeli yang beritikad baik melakukan proses balik nama masing – masing SHM tersebut dengan mengajukan permohonan tertulis terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang tentunya melalui tahapan **pemeriksaan, penelitian dan pengkajian mengenai data fisik dan data yuridis yang ada**, sesuai ketentuan *Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juncto Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN RI No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Kepala BPN RI No. 7 tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah*, dimana tahapan proses pemeriksaan, penelitian dan pengkajian terhadap data fisik dan data yuridis atas bidang tanah :

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu,



Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

telah dinyatakan selesai dan bebas dari sengketa sehingga pendaftaran administrasi balik nama dari Tergugat I kepada **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** atas masing – masing bidang tanah pada Sertifikat Hak Milik tersebut telah sesuai prosedur yang berlaku dan sah secara



hukum sehingga **dicatatkan dan ditandatangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung** (Turut Tergugat II) serta merupakan **produk hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Badung** sebagai bukti kepemilikan yang sah.

3. Bahwa dengan telah dicatatkan dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) terhadap kepemilikan hak atas :

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).





- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

Yang diperoleh melalui Jual Beli yang sah secara hukum maka **telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atas bidang tanah tersebut** sebagai bukti kepemilikan yang sah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria yang berbunyi bahwa “Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. **Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.**

juncto pasal 1 angka 20 PP No. 7 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “**sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan**”, juncto pasal 32 ayat 1 PP No. 7 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “**Sertifikat merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan**”.

4. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997), menentukan sebagai berikut :  
Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam



perusahaan dan perbuatan 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.

5. Bahwa ketentuan mengenai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menentukan dalam:

a. Pasal 1 angka 1 :

*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*

b. Pasal 4 ayat (1):

*PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.*

c. Pasal 12 ayat (1):

*Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.*

6. Bahwa oleh karena bidang tanah hak milik yang telah dibeli dan dimiliki oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** di atas terletak di Kabupaten Badung, maka yang berwenang membuat akta jual belinya adalah PPAT yang mempunyai wilayah Kabupaten Badung yakni Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I), sehingga berwenang membuat akta jual beli atas tanah tersebut.-

7. Bahwa oleh karena itu maka akta jual beli atas bidang tanah tersebut Tergugat I buat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I), yang berkedudukan di Kabupaten Badung yang mempunyai wilayah kerja sebagai PPAT di Kabupaten Badung, sehingga berwenang untuk membuat akta jual beli atas tanah yang terletak di



Kabupaten Badung sebagai mana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997.

8. Bahwa Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1997) menentukan:

*Sebelum membuat akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan in casu Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.*

Selanjutnya ayat (3) Pasal tersebut menentukan:

*Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan in casu Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"; Pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.*

9. Bahwa dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PMNA/KBPN 3/1997 tersebut di atas, maka telah dilakukan pengecekan dan oleh karenanya pada halaman perubahan dari kedua asli sertifikat atas kedua bidang tanah tersebut di atas telah dibubuhi cap "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan" yang diparaf oleh Kasubsi PDHT dan Pembina PPAT.

10. Bahwa selain itu untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Badung harus terlebih dahulu mengajukan permohonan informasi nilai tanah, dan setelah persyaratan itu lengkap selanjutnya **Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** membuat akta Jual Beli terhadap bidang tanah dihadapan PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn, yang berkedudukan di Kabupaten Badung dan diterbitkanlah oleh



PPAT PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn, akta jual beli, yakni :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03. 08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03. 08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

11. Bahwa selain Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 dalam pasal Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997, yang menyatakan:

Halaman 143 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps





- Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

- Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN 3/1997), yang menyatakan: *“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.”*

- Pasal 103 ayat (2) PMNA/KBPN 3/1997, yang menyatakan: *“Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:*

- a) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya. -*
- b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.*
- c) Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.*
- d) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.*
- e) Bukti identitas penerima hak.*
- f) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan.*
- g) Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2).*
- h) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud*



*dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang.*

*i) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.*

- Pasal 103 ayat (4) PMNA/KBPN 3/1997, yang menyatakan:  
"Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan.

Bahwa pengalihan hak yang dilakukan oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** merupakan perbuatan hukum yang dibenarkan dan sah secara hukum berdasarkan UUPA melalui jual beli berdasarkan hukum agraria yang menganut asas hukum adat, yang mana sifat jual beli tersebut dilakukan secara KONKRET, TERANG dan TUNAI, dimana proses yang dilakukan benar maka akan mendapatkan hasil yang benar pula, sehingga dalam proses pencatatan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pun dilakukan sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan menerbitkan dan mencatatkan :

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter*



persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

sebagai surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

12. Bahwa Tergugat I sebagai pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu beserta turunan sertifikatnya tersebut berhak dan dilindungi oleh UU agraria dalam pasal 20 yang berbunyi "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain" jo pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang



berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

13. Bahwa dengan adanya jual beli hingga pencatatan balik nama atas atau berdasarkan :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).
- Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03. 08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup>



(tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V).

- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu,





Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali,  
tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI).

sudah tentu berdasarkan pada sahnya suatu perjanjian sesuai  
pasal 1320 KUHPerdara maupun berdasarkan UU No. 5 tahun  
1960 tentang UUPA yang penjabarannya dipertegas dalam PP  
No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena, fakta  
dan hukum menerangkan dengan jelas bahwa terhadap  
masing – masing bidang tanah yang telah bersertifikat  
tersebut yakni :

- Sertifikat Hak Milik No.: 9674/Canggu, NIB No.:  
22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/ 2021,  
tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (*tiga ratus empat  
puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu,  
Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali,  
tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II), yang  
bersesuaian dengan Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal  
11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku  
Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku  
Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman  
Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang  
berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.  
08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal  
10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang  
terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten  
Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama **HARI DHOHO  
TAMPUBOLON** (Tergugat III) yang bersesuaian Akta Jual Beli  
No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN  
KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan HARI DHOHO  
TAMPUBOLON (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat  
dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H.,  
M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten  
Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.:  
22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021,  
tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter  
persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta



Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) yang bersesuaian dengan Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V) yang bersesuaian dengan Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) yang bersesuaian dengan Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama



**ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) yang bersesuaian dengan Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dengan itikad baik melalui tahapan dan prosedur yang benar dan tidak melawan hukum sehingga **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** secara nyata adalah para **Pembeli yang beritikad baik** dan mendapat perlindungan sebagaimana **SEMA RI No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksana Bagi Pengadilan, dimana dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno kamar perdata tanggal 14 – 16 Maret 2012, pada halaman 7 angka IX menyatakan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”.**

Dan dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 4 tahun 2016, Pemberlakuan Rumusan Kamar Pe PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN, HURUF B RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA, ANGKA 4 yang menguraikan :

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:



- Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
    - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.-----
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.-
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita.
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa dengan adanya kriteria Pembeli yang beritikad baik tersebut, **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** sudah menjalankan dan melakukan amanat yang tertuang dalam SEMA tersebut, sehingga Majelis Hakim perkara a quo haruslah berpedoman pada SEMA ini, karena ini merupakan langkah awal untuk mewujudkan kesatuan hukum dan persamaan persepsi sehingga tidak berujung pada perbedaan pendapat tentang Pembeli yang beritikad baik yang berujung pada inkonsistensi putusan.

**B. PERBUATAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V DAN TERGUGAT VI**



**TIDAK DAPAT DIKATEGORIKAN SEBAGAI PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM.**

- Bahwa kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9625/Desa Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), tercatat atas nama **NI WAYAN KONI**, beserta turunan atau pemecahan atas bidang tanah pada sertifikat tersebut secara hukum merupakan milik sah dari Tergugat I yang beberapa bidang tanah telah beralih kepada **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** sebagai pemilik hak atas tanah.
- Bahwa semenjak terjadi peralihan hak atas bidang tanah :
  - Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) yang bertalian dengan Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
  - Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) yang bertalian dengan Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
  - Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten





Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) yang bertalian dengan Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V) yang bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) yang bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung .

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) yang bertalian dengan Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI)



selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Yang mana sertifikat – sertifikat hak milik tersebut sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** selaku pemilik sah atas tanah tersebut, sehingga secara baik data fisik maupun data yuridis atas kepemilikan tanah tersebut merupakan milik sah dari **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** yang mana secara hukum **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** selaku para pembeli yang beritikad baik wajib mendapat perlindungan hukum karena seluruh perolehan dan peralihan hak tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi : **“pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”**, oleh karena itu maka **wajiblah terhadap hak dan kepentingan dari Tergugat haruslah dilindungi dan mendapat kepastian hukum**”.

Kemudian dipertegas pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 959PK/PDT/2022 tertanggal 3 November 2022, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2273 K/PDT/2021 tertanggal 22 September 2021, jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.: 144/PDT/PT.DPS tertanggal 21 Oktober 2020, jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 743/PDT.G/2019/PN.DPS tertanggal 15 Juli 2020 yang pada pokoknya menguraikan : **Bahwa Tergugat I sebagai Pembeli yang beritikad baik adalah sebagai pemilik obyek sengketa dan Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.**

● Bahwa hubungan hukum antara **Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** adalah hubungan hukum jual beli hak atas tanah pada :

- Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m2 (tiga ratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama WILLIANTO



LUKITO (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) berdasarkan Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (*tiga ratus lima puluh lima meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LILY WONGSO** (Tergugat V) berdasarkan Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **LILY WONGSO** (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit



Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m<sup>2</sup> (*empat ratus empat puluh meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) berdasarkan Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung .

- Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (*tiga ratus meter persegi*), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) berdasarkan Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara **NI WAYAN KONI** (Tergugat I) selaku Penjual dengan **ELIA DJONLIE NAULI** (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Sedangkan hubungan hukum antara **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** dengan Penggugat sama sekali tidak ada dan justru Penggugat mencoba dan berusaha untuk menarik **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** dalam perkara a quo, akan tetapi kapasitas perbuatan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum yang saling berkaitan dengan Penggugat.

- Bahwa berdasarkan hal uraian diatas tersebut, maka jelas-jelas hubungan hukum antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI** serta **TURUT TERGUGAT** maupun Turut Tergugat II ada



berdasarkan kesepakatan antara keduanya yang dituangkan kedalam Perjanjian/Akta Otentik. Oleh karena itu, hak dan kewajiban yang timbul diantara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Turut Tergugat I selaku Penjabat yang diberi kewenangan untuk membuatkan akta berasal dan/atau berdasarkan dari akta - akta perjanjian tersebut sebagaimana akta jual beli untuk masing masing Tergugat yang kemudian melakukan pendaftaran hak atas tanah pada Turut Tergugat II selaku instansi yang berkompeten apalagi jika proses dan prosedurnya tidak benar maka Sertifikat Hak Milik (SHM Induk) No. 9625/Canggu seluas 5.750 m<sup>2</sup>, pasti tidak akan diterbitkan oleh Turut Tergugat II.

Sehingga perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah dari Tergugat I terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI sudah jelas bahwa perbuatan tersebut adalah **bentuk perbuatan hukum yang dijamin oleh undang - undang dalam bentuk jual beli**, jika Penggugat tetap memaksa dengan mendalilkan keikutsertaan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I, maka sesuai dengan SEMA NO. 7 tahun 2012 dan SEMA 4 tahun 2016 yang menguraikan bahwa **PEMBELI BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI OLEH UNDANG – UNDANG.**

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.: 2877 K/Pdt/1996 tidak bisa diterapkan secara serta-merta begitu saja dengan dalil-dalil yang tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat dalam perkara a quo.
- Bahwa terhadap peralihan hak dalam jual beli hak atas tanah berdasarkan :

-Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan WILLIANTO LUKITO (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di





Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **WILLIANTO LUKITO** (Tergugat II).

-Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan HARI DHOHO TAMPUBOLON (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03. 08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **HARI DHOHO TAMPUBOLON** (Tergugat III).

-Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LIZA WIBOWO (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama **LIZA WIBOWO** (Tergugat IV).

-Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LILY WONGSO (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/ 2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung,



*Propinsi Bali, tercatat atas nama LILY WONGSO (Tergugat V).*

*-Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m2 (empat ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI).*

*-Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI).*

Bahwa Perjanjian/Akta Otentik antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat V, sehubungan **dengan peralihan hak dalam bentuk Jual Beli tanah berserta apa yang ada atau didirikan diatas tanah hak milik** tersebut yang dibuat dihadapan pejabat publik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Untuk itu, sepanjang :

- Akta Jual Beli No.: 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan WILLIANTO LUKITO (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

-Akta Jual Beli No.: 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan HARI DHOHO TAMPUBOLON (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

-Akta Jual Beli No.: 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LIZA WIBOWO (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

-Akta Jual Beli No.: 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LILY WONGSO (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

- Akta Jual Beli No.: 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

-Akta Jual Beli No.: 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

yang kesemuanya akta tersebut dibuat dihadapan Turut Tergugat I merupakan akta otentik yang belum dibatalkan, maka para Pihak terikat dan tunduk pada Perjanjian maupun kebenaran dari akta - akta tersebut.

Halaman 161 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai Putusan Serta Merta/Uitvoerbaar Bij Vooraad, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberi petunjuk melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil (SEMA 3/2000). Di dalam Butir 4 SEMA tersebut menjelaskan bahwa pada dasarnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak menjatuhkan Putusan Serta-Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak membuktikan sekalipun kalau dirinya telah memenuhi setidaknya salah satu dari 7 (tujuh) kriteria dalam SEMA No.: 3/2000 tersebut diatas. Oleh karena itu sudah seharusnya Permohonan Putusan Serta-Merta Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo.

## C. TIDAK ADA KERUGIAN YANG TIMBUL.

Dalam perkara perdata a quo, Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan secara jelas dan rinci bentuk kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat secara konkrit.

Halaman 162 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian tuntutan kerugian materiil dan immateriil Penggugat tersebut jelas sama sekali tidak berdasarkan hukum, karena **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** tidak memiliki hubungan langsung dengan Penggugat atas obyek bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat hal itu tertuang jelas karena secara fakta hukum :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan WILLIANTO LUKITO (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan HARI DHOHO TAMPUBOLON (Tergugat III) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LIZA WIBOWO (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LILY WONGSO (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Halaman 163 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps





Secara jelas tersirat dan tersurat bahwa hubungan hukum peralihan hak dalam bentuk JUAL BELI yang terjadi diantara para pihak tersebut yang tertuang dalam akta – akta jual beli sebagai pihak yang berkepentingan dan mempunyai hubungan hukum. Di samping itu, Penggugat pun telah asal – asalan dan tidak konsisten serta tidak menguraikan secara rinci kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam petitumnya, sehingga secara hukum tidak ada kerugian yang timbul. Oleh karena itu sudah sepatutnya tuntutan materiil dan immateriil Penggugat sudah patut untuk ditolak.

Dalil gugatan para Penggugat mengenai adanya kerugian materiil maupun immateriil adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat dangkal karena secara hukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah **pembeli yang beritikad baik** dan Turut Tergugat I sebagai pejabat publik yang tugas dan kewenangannya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang berkepentingan yang dituangkan dalam akta – akta tersebut dihadapan Turut Tergugat I dan berdasarkan surat – surat, dokumen dan data – data pihak yang tertuang didalam akta – akta tersebut tidak ada manipulasi data, oleh karena itu kerugian Materiil maupun Immateriil tersebut **tidak dapat dibebankan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng**, hal ini dipertegas melalui **SEMA RI No. 7 tahun 2012 pada halaman 7 angka IX menyatakan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”** sehingga gugatan ganti rugi kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai pembeli bertikad baik sudah sepatutnya untuk ditolak.

Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sangat dangkal karena : **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tidak ada kesalahan pada **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** terkait prosedur peralihan dalam pembuatan akta – akta authentic terkait kepemilikan hak atas tanah hingga pencatatan administrasi (balik nama) pada Turut Tergugat II



sehingga tidak ada kerugian yang timbul bahkan antara **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI** dengan Penggugat tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang mana terkait :

- Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan WILLIANTO LUKITO (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan HARI DHOHO TAMPUBOLON (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LIZA WIBOWO (Tergugat IV) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 8 Desember 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan LILY WONGSO (Tergugat V) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat VI) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.
- Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI (Tergugat II) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma. S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang berkedudukan di Kabupaten Badung.

Yang secara sah berlaku dan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan didalam pembuatan akta tersebut maupun ahli warisnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 31 September 1983 No.19 K/Sip/1983 , yang diantaranya berbunyi :  
"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1980 No.550 K/Sip /1979 , yang diantaranya berbunyi : "Bahwa petitum ke 4 s /d 6 dar i Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian – kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 No.588 K/Sip/1983 , yang diantaranya berbunyi : "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti kerugian tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.

## D. SITA TIDAK BERDASAR DAN BERALASAN.

Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI maupun Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat karena permohonan tersebut tidak memenuhi alasan pokok sita sebagaimana diatur pasal 227 HIR/261 RBG atau pasal 720 Rv (untuk lebih jelasnya mohon membaca M. Yahya Harahap, SH., "*Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", Sinar Grafika, 2005, hal 289., dan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, "*Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*", MA RI, 1998, hal 122 dan Surat Edaran MA RI No. 05 Tahun 1975), yaitu :

- Adanya kekhawatiran/persangkaan bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI maupun Turut Tergugat I akan menggelapkan/ mengasingkan harta kekayaannya selama proses perkara berlangsung;

Halaman 166 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



Dalam perkara aquo yang merupakan milik sah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI sehingga tidak merasa perlu untuk menggelapkan/ mengasingkan tanah sengketa tersebut karena tanah tersebut *sampai sekarang masih menjadi hak milik Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI secara sah yang mana PENGUGAT sendiri dalam gugatan mempunyai keragu-raguan karena tidak ada satu pun kata dalam gugatan yang menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI telah memindah tangankan tanah sengketa tersebut dan menyatakan alasan sita jaminan tersebut dapat terbantahkan karena secara fakta tidak pernah terjadi jual beli yang dibuatkan dalam akta jual beli sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dimana tanah hak milik tersebut secara fisik dikuasai, ditempati, dimanfaatkan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.*

- *Kekhawatiran/persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara objektif;*

Dalam gugatannya, **PENGUGAT** tidak pernah menyebutkan atau menunjukkan alasan yang nyata dan objektif tentang adanya upaya dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk menggelapkan/ mengasingkan obyek sengketa karena secara hukum bidang tanah dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dikuasai, ditempati dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.

#### **E. UANG PAKSA TIDAK BERDASAR.**

*Mengenai* uang paksa (dwangsom) yang dikenakan oleh Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah tidak beralasan dan berdasarkan hukum, karena Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai para Pembeli yang beritikad baik, tidak pernah melakukan perbuatan hukum dengan memiliki hak milik Penggugat, karena perolehan hak atas tanah oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga dwangsom yang didalilkan oleh Penggugat bertentangan dengan SEMA RI No. 7 tahun 2012 pada halaman 7 angka IX menyatakan bahwa



**“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.**

Apalagi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga uang dwangsom tersebut patut untuk diabaikan dan tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo.

Berdasarkan uraian – uraian dan sanggahan yang dikemukakan di atas, **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI**, dengan segala hormat dihadapan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenaan dapat memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini.
3. Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

**DALAM PROVISI :**

Menolak Gugatan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI.
2. Menyatakan Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah secara Hukum sebagai Surat Kuasa Khusus sebagaimana diatur dalam pasal 123 HIR untuk berperan di depan Pengadilan.
3. Menyatakan gugatan Penggugat Obscuur libel.
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvakerlijke verklard).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.





- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atau :

Apabila Hakim Majelis Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut menurut hukum (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas telah mengakui kebenarannya.
- Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah pernah di ajukan dan sudah ada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar **Nomor: 1168/Pdt.G/2022/PN.Dps**, tanggal 04 Oktober 2023 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: **258/PDT/2023/PT DPS**, tanggal 28 November 2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (**Inkracht**) dengan obyek sengketa yang sama dan pihak-pihak yang sama, dengan demikian Gugatan Penggugat dinyatakan **Nebis In Idem** sesuai dengan Pasal 1917 KUH Perdata Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 647 K/Sip/1973 Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002, yang Dimana dalam Pengertian tentang asas **Ne Bis In Idem** terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi

*“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”.* Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah



memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama.

Sehingga dalam hal ini gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah terurai pada eksepsi diatas dianggap telah masuk dan dianggap bagian yang tak terpisahkan dan satu kesatuan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
3. Bahwa proses pendaftaran tanah tersebut sudah melalui tahapan atau sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dalam 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik dari hasil pemecahan SHM Nomor : 9625 luas 5.750 m2 yaitu:
  1. Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I (**NI WAYAN KONI**)
  2. Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II (**WILianto LUKITO**)
  3. Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III (**HARI DHONO TAMPUBOLON**)
  4. Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV (**LIZA WIBOWO**)
  5. Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V (**LILY WONGSO**)
  6. Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I (**NI WAYAN KONI**)
  7. Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI (**ELIA DJONLIE NAULI**)
  8. Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 8 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI ( **ELIA DJONLIE NAULI**)
  9. Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I (**NI WAYAN KONI**)

Bahwa tidak tepat apabila sertipikat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Bahwa keseluruhan



obyek yang di perjual belikan oleh para Tergugat di kantor Turut Tergugat I sudah dilakukan validasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Turut Tergugat II, dan sudah melalui ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo **Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, maka gugatan yang di dalilkan Penggugat atas penghapusan tidak mendasar dan sudah sepatutnya di **TOLAK**.

4. **Bahwa Turut Tergugat I tidak perlu menggapi dalil-dalil** berkaitan dengan gugatan dari Penggugat, atas apa yang di dalilkan dalam gugatan yang tidak relevan maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

5. **Bahwa yang sudah di kemukakan oleh Turut Tergugat I di atas bahwa gugatan Penggugat adalah *Ne Bis In Idem***, oleh karenanya sudi kiranya adanya jawaban dari Turut Tergugat I dianggap telah masuk dan dianggap bagian yang tak terpisahkan dan satu kesatuan dengan pokok perkara ini.

Berdasarkan uraian—uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*, berkenan memutus yang amar putusannya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. **Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**
2. **Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).**
3. **Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aqua et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI.

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

### 2. Kompetensi Absolut

a. Bahwa dalam petitum gugatan halaman 10 angka 5 Gugatan Penggugat menyatakan:

*“Sebagaimana didalilkan di atas bahwa terhadap tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas*

*III luas 7.250 m2 milik Penggugat kemudian seluas 5.750 m2 diterbitkan SHM No. 9625 luas 5.750 m' atas nama Tergugat I dan selanjutnya dipecah menjadi 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat adalah sah milik Penggugat dan penerbitan sertipikat dan pemecahannya menjadi 9 (Sembilan) Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat dilakukan tanpa alas dan dasar hukum yang sah sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, bahwa berdasarkan hal tersebut maka 9 (Sembilan) Sertipikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Tergugat dan atau atas nama pihak lainnya yang terbit di atas Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m2 milik Penggugat adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus dihapus pencatatannya pada Turut Tergugat II;*

b. Bahwa Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu **dinyatakan batal atau tidak sah**, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”*

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut, tuntutan dalam petitum gugatan halaman 10 angka 5 adalah meminta Keputusan Tata Usaha Negara berupa sebagaimana objek perkara a quo dinyatakan **batal dan tidak sah**, maka yang berwenang mengadili gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga

Halaman 172 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara a quo.

**3. Gugatan Pengugat Kabur (*Obscur Libel*)**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyampaikan secara berulang-ulang bahwa Penggugat semula memiliki dan atau menguasai sebidang tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> dan berdasarkan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) tercatat seluas 6.220 m<sup>2</sup>, namun sebagaimana lampiran Surat Permohonan Blokir dari Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Bali kepada Turut Tergugat II No. B.13.593/533/UPTD.PBMD/BPKAD tanggal 22 Februari 2022 Perihal Permohonan Pemblokiran Sertipikat dan Surat Undangan dari Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Bali Nomor B.40.005/23756/Bag.II/B.Hk tanggal 28 Juli 2022, yaitu disebutkan Daftar Tanah Dana Bukti Persil No. 72, Klas III **luas tanah 9.400 m<sup>2</sup>, bukan 7.250 m<sup>2</sup> atau 6.220 m<sup>2</sup>** sebagaimana disampaikan dalam Gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat menjadi Kabur.

**4. Nebis in Idem**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah pernah ada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 1168/Pdt.G/2022/PN.Dps, tanggal 04 Oktober 2023 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 258/PDT/2023/PT DPS, tanggal 28 November 2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inhcract) dengan obyek sengketa yang sama, dengan demikian Gugatan Penggugat dinyatakan NEBIS IN IDEM sesuai dengan Pasal 1917 KUH Perdata Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 647 K/Sip/1973 Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat II.





3. Bahwa sesuai data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap obyek sengketa dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggu, Surat Ukur No. 5291/Canggu/2020 tanggal 04/08/2020 Luas 5750 m2 tercatat atas nama Tergugat I terbit berdasarkan Pemberian Hak tanggal 4 Agustus 2023, dan tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu hak:

- Hak Milik No. 9673/Canggu, Surat Ukur No. 5340/Canggu/2021, tanggal 10/03/2021, Luas 1800 m2 atas nama Tergugat I;
- Hak Milik No. 9674/Canggu, Surat Ukur No. 5341/Canggu/2021, tanggal 10/03/2021, Luas 345 m2 atas nama Tergugat I, kemudian beralih kepada Tergugat II berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 54/2021 Tanggal 11/10/2021 yang dibuat oleh Doktor I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn selaku PPAT;
- Hak Milik No. 9675/Canggu, Surat Ukur No. 5342/Canggu/2021, tanggal 10/03/2021, Luas 300 m2 atas nama Tergugat I, kemudian beralih kepada Tergugat III berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 53/2021 Tanggal 11/10/2021 yang dibuat oleh Doktor I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn selaku PPAT;
- Hak Milik No. 9676/Canggu, Surat Ukur No. 5343/Canggu/2021, tanggal 10/03/2021, Luas 305 m2 atas nama Tergugat I, kemudian beralih kepada Tergugat IV berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 55/2021 Tanggal 23/10/2021 yang dibuat oleh Doktor I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn selaku PPAT;
- Hak Milik No. 9677/Canggu, Surat Ukur No. 5344/Canggu/2021, tanggal 10/03/2021, Luas 2.455 m2 atas nama Tergugat I, berdasarkan Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik 9625/Canggu.

b. Bahwa Hak Milik No. 9673/Canggu, Surat Ukur No. 5340/Canggu/2021, tanggal 10/03/2021, Luas 1800 m2 atas nama Tergugat I terbit berdasarkan Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik 9625/Canggu tanggal 16 Maret 2021, dan tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu hak:

- Hak Milik No. 9691/Canggu, Surat Ukur No. 5361/Canggu/2021, tanggal 16/04/2021, Luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I, kemudian beralih kepada Tergugat V berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 63/2021 Tanggal 08/12/2021 yang dibuat oleh Doktor I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn selaku PPAT;

- Hak Milik No. 9692/Canggu, Surat Ukur No. 5362/Canggu/2021, tanggal 16/04/2021, Luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

- Hak Milik No. 9693/Canggu, Surat Ukur No. 5363/Canggu/2021, tanggal 16/04/2021, Luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I, kemudian beralih kepada Tergugat VI berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 01/2022 Tanggal 10/01/2022 yang dibuat oleh Doktor I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn selaku PPAT;

- Hak Milik No. 9694/Canggu, Surat Ukur No. 5364/Canggu/2021, tanggal 16/04/2021, Luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I, kemudian beralih kepada Tergugat VI berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 56/2021 Tanggal 25/10/2021 yang dibuat oleh Doktor I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn selaku PPAT;

- Hak Milik No. 9695/Canggu, Surat Ukur No. 5365/Canggu/2021, tanggal 16/04/2021, Luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I.

4. Bahwa Pencatatan pendaftaran hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

5. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.

**BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TURUT TERGUGAT II MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TURUT TERGUGAT II DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:**

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II.;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 175 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, Penggugat melalui Kuasanya menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis dalam sistim informasi pengadilan tertanggal 19 Juni 2024, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, mengajukan Duplik secara tertulis dalam sistim informasi pengadilan tanggal 26 Juni 2024 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini sedangkan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan Duplik dan menerangkan di sistem informasi bahwa dia tetap pada eksepsi dan jawaban, Kuasa Turut Tergugat II tidak menggunakan haknya sampai dengan batas waktu persidangan;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka sesuai dengan Pasal 283 RBg., Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973, tanggal 27 November 1975, beban pembuktian dalam perkara ini akan terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, di depan persidangan Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344 Propinsi Dati I Bali, Kabupaten Dati II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Cangu, Banjar Cangu, Persil No. 72 Kelas III, Tanah Tegalan, Luas 7.250 m2 yang diterbitkan tanggal 01 Juni 1979 oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Agraria Propinsi Bali, berikut Situasi Tanah dan Pencatatan Perubahan Penggarapan, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Peta Denah tanah Penggugat dan Para Tergugat yang berada di atas Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 M2, selanjutnya diberi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda P-2;

3. Fotokopi Surat Panggilan dari Ka. Dispenda/Sedahan Agung Kabupaten Dati II Badung kepada I Ngh Yasa, selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap-Penyakap Dalam Kabupaten Dati II Badung Tahun 1987/92 atas nama Penyakap I Nengah Yasa, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Provinsi Bali No. HP.02.02/4234-51.03/IX/2020 tanggal 06 September 2022 Perihal Permohonan Salinan Warkah berikut Lampiran 1: Sebelum Dipecah, Lampiran 2: Setelah Dipecah, dan Lampiran 3: Pengukuran Tanah Sisa Persil 72 (diluar Tanah yang telah diajukan sertipikat oleh Ni Wayan Koni, selanjutnya diberi tanda P-5;

6. Fotokopi Peta Denah Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 M2 berdasarkan Medan Google Maps , selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Fotokopi Peta Denah Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 M2 berdasarkan Satelit Google Maps, selanjutnya diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Peta Denah Tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 M2 berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id>, selanjutnya diberi tanda P-8;

9. Fotokopi Bidang Tanah Penggugat NIB 07957 luas 470 M2 berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 M2 atas nama Tergugat I berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu NIB 07568 luas 345 M2 atas nama Tergugat II berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu NIB 07569 luas 300 M2 atas nama Tergugat III berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-12;

13. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu NIB 07570 luas 305 M2 atas nama Tergugat IV berdasarkan Peta Daring Data

Halaman 177 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id>, selanjutnya diberi tanda P-13;

14. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 M2 atas nama Tergugat I berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-14;

15. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu NIB 0759189 luas 355 M2 atas nama Tergugat V berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-15;

16. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 M2 atas nama Tergugat I berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-16;

17. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu NIB 07591 luas 300 M2 atas nama Tergugat VI berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-17;

18. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu NIB 07591 luas 440 M2 atas nama Tergugat V berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-18;

19. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik luas 750 M2 (I Wayan Subita) berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-19;

20. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik luas 2000 M2 (Ni Wayan Koni) berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id> , selanjutnya diberi tanda P-20;

21. Fotokopi Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik luas 1.765 M2 (I Ketut Peji) berdasarkan Peta Daring Data Geospasial dari laman Peta Bhumi ATR BPPN <https://bhumi.atrbpn.go.id>, selanjutnya diberi tanda P-21;

22. Fotokopi, Surat dari kuasa Hukum Ni Wayan Koni No. 051/SPP-LF/PDT/PP/VII/2022 Tanggal 5 Agustus 2022 Perihal Permohonan Penghapusan Persil 72, Kelas III dari Aset Pemprov Bali dan Pembukuan Blokir SHM 9625/Desa Canggu di Kantor ATR/BPN Kabupaten Badung selanjutnya diberi tanda P-22;

23. Fotokopi, Surat dari Gubernur Bali No

Halaman 178 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps





B.13.032/2758/UPTD.PBMD/BPKAD tanggal 30 Agustus 2022 Perihal Permohonan Penghapusan Persil 72, Kelas III dari Aset Pemprov Bali dan Pembukuan Blokir SHM 9625/Desa Canggu di Kantor ATR/BPN Kabupaten Badung selanjutnya diberi tanda P-23;

24. Fotokopi, Surat dari kuasa Hukum Ni Wayan Koni No. 74/Pdt-Out/IX/2022 Tanggal 27 September 2022 Perihal Surat Somasi selanjutnya diberi tanda P-24;

25. Fotokopi, Surat dari Gubernur Bali No B.13.032/3260/UPTD.PBMD/BPKAD tanggal 05 Oktober 2022 Perihal Jawaban selanjutnya diberi tanda P-25;

26. Fotokopi, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1168/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 04 Oktober 2023 selanjutnya diberi tanda P-26;

27. Fotokopi, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 258/PDT/2023/PT DPS tanggal 28 November 2023 selanjutnya diberi tanda P-27;

28. Fotokopi, Buku Dasar Tanah Dana Bukti Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor: 301 s/d 400 selanjutnya diberi tanda P-28;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat bertanda P-1 sampai dengan P-28 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, berupa fotokopi dari print out dan bukti surat bertanda P-26 dan P-27 berupa fotokopi dari salinan resmi e court;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat-surat tersebut untuk mendukung dalil-dalil gugatannya di depan persidangan Penggugat melalui Kuasanya juga telah mengajukan 2 ( dua ) orang saksi sebagai berikut :

**1. Saksi KETUT SUMATRA.,** dibawah sumpah /janji di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan tahu Turut Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi adalah pensiunan di kantor Pemerintahan Provinsi Bali;



- Bahwa saksi sebagai diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil mulai tanggal 1 Oktober 1974 sampai pensiun;
- Bahwa awal bekerja saksi ditempatkan di bagian umum sejak tahun 1974 sampai dengan 1980 dipindahkan ke biro perlengkapan, di biro perlengkapan dari tahun 1980 sampai 2006;
- Bahwa khusus di Biro Perlengkapan di Tahun 1980, saksi sebagai bendaharawan barang, tugasnya untuk menerima barang-barang Pemerintah Provinsi Bali;
- Bahwa barang yang saksi terima seperti barang bergerak istilahnya kursi, ada sepeda motor, mobil, barang-barang bergerak yang di beli dari pemerintahan, kita keluarkan untuk pemakai, itu dari tahun 1980 sampai 1984;
- Bahwa saksi bertugas mensertifikasi aset yang ada di seluruh Kabupaten di Provinsi Bali ataupun di luar Provinsi Bali;
- Bahwa dokumen yang dipergunakan untuk melakukan sertifikasi ada buku dasar tanah, yang ada di masing-masing Kabupaten Provinsi Bali;
- Bahwa Terkait bukti surat P-1 berupa Fotokopi Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 344 Propinsi Dati I Bali, Kabupaten Dati II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Cangu, Banjar Cangu, Persil No. 72 Kelas III, Tanah Tegalan, Luas 7.250 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 01 Juni 1979 oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Agraria Propinsi Bali, berikut Situasi Tanah dan Pencatatan Perubahan Penggarapanyang ditunjukkan di depan persidangan saksi membenarkan Buku tanah yang saksi maksudkan dan membenarkan pula obyeknya;
- Bahwa buku tanah tersebut adalah milik Pemerintah Provinsi Bali;
- Bahwa terkait penggarap saksi tahu dan mempunyai surat izin yang dibuatkan oleh Kabupaten Badung, karena dalam Perda 2/1992, tanah-tanah pemerintah Provinsi Bali yang ada di masing masing kabupaten pengelolaannya diserahkan ke masing-masing kabupaten;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi untuk verifikasi, itu kira kira tahun 1990an, hanya satu kali;
- Bahwa saksi memverifikasi tanah disebelah timurnya tanah tersebut, karena jadwal saksi pada saat itu ke Subak Perancak akan membuat sertifikat tanah, kebetulan disebelah timur tanah tersebut ada tanah pemerintah Provinsi Bali, setelah itu Pekasehnya mengatakan ini juga tanah pemerintah Provinsi Bali;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu saksi datang datang bersama Pekaseh Subak Perancak, tetapi namanya saksi lupa;
- Bahwa saat itu saksi berada di sebelah timur sungai;
- Bahwa saat itu tanah yang saksi datangi milik Pemerintah Provinsi Bali;
- Bahwa saksi sudah mengetahui tanah tersebut milik Pemerintah Propinsi dari dokumen yang ada;
- Bahwa saat saksi kesana tanah tersebut berupa tanah tegalan, ketika itu ditumbuhi dengan alang-alang, ada pisang, ada semacam pohon-pohon besar dan saksi juga melihat sapi di tempat tersebut yang perkiraan saksi milik penggarap tanah tersebut;
- Bahwa terkait batas -batas tanah tersebut secara detail saksi tidak tahu yang saksi tahu, sebelah timur ada sungai, selatan juga sungai, barat sungai, sebelah utara saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dikuasai oleh siapa;
- Bahwa setahu saksi buku tanah tersebut dipegang oleh biro perlengkapan bagian aset;
- Bahwa saksi pertama kali melihat buku tanah tersebut setelah saksi pindah langsung ditunjukkan, diminta untuk mempelajari sekitar tahun 1980an;
- Bahwa setahu saksi selama ini tanah dalam buku tanah tersebut diverifikasikan sebagai tanah Pemerintah Provinsi Bali;
- Bahwa terkait Perda 9 Tahun 1992 yang menjadi salah satu acuan dasar pengadaan barang dan jasa aset daerah, luas tanahnya kurang bisa saksi ketahui karena belum diukur dan dari pengamatan saksi tanahnya cukup luas;
- Bahwa saksi pensiun di tahun 2006 akhir;
- Bahwa setahu saksi sampai dengan saksi pensiun di tahun 2006 tidak pernah ada pencoretan terhadap aset tersebut;
- Bahwa setahu saksi sampai dengan saksi pensiun tanah tersebut masih milik Pemprov Bali;
- Bahwa saksi tidak ingat ada berapa jumlah tanah yang tersertifikasi dalam buku tersebut karena banyak sekali;
- Bahwa seingat saksi ketika saksi bertugas di tahun 1988 ada beberapa obyek yang disertipatkan;
- Bahwa terkait obyek sengketa setahu saksi sampai saksi pensiun belum pernah ada pensertifikatan;

Halaman 181 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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 melakukan pensertipkatan tanah tersebut karena pada saat itu kita bertahap sertifikat, belum sampai disana saksi sudah pensiun;
- Bahwa setahu saksi pada saat proses verifikasi tersebut, saksi tidak mengetahui luas tanah ketika menjabat, lalu bisa muncul luas 0,95 Hektar itu dalam buku dasar bukti karena itu ada catatan dokumennya;
- Bahwa tidak pernah disampaikan kepada saksi buku tersebut datangnya darimana, saksi mendapatkan sudah menjadi buku;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses verifikasi tanah tersebut;
- Bahwa Pekaseh Subak Perancak mengetahui itu tanah Pemprov, saat mengukur tanah yang di depan objek, sesudah itu dia menyebut ini juga tanah pemerintah;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan bagaimana Pekaseh Subak Perancak bisa tahu itu tanah Pemerintah;
- Bahwa setahu saksi buku dasar tanda bukti ini tidak bisa keluar dari pemprov dan hanya Pemprov yang mengetahui;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Perda Nomor 9 Tahun 1992, tersebut sampai saat ini masih berlaku;
- Bahwa saksi hanya sekali pernah datang ke obyek sengketa;
- Bahwa mengetahui luas tanah yang di catatan 0,94 Hektar itu dari dalam dokumen;
- Bahwa setelah saksi pensiun saksi tidak pernah lagi datang ke lokasi dan tidak ada instruksi untuk datang kesana karena saksi sudah pensiun;
- Bahwa dari tahun 1988 sampai tahun 2006 saksi tidak pernah mendengar pengecekan lagi objek tanah tersebut;
- Bahwa aset-aset daerah tersebut yang di inventaris oleh Kantor Aset Daerah dilaporkan kepada Pemerintah Bali dalam bentuk laporan;
- Bahwa sepanjang saksi bekerja disana pernah saksi membuat laporan secara tertulis yang diberikan pada Badan Aset bahwa terkait tanah-tanah merupakan milik Pemprov Bali;
- Bahwa saksi lupa apakah tanah sengketa masuk kedalam laporan;
- Bahwa terkait obyek sengketa yang saksi tahu batas-batasnya hanya sebelah timur saja, titik nyatanya cuma sebelah timur, fisik nyata tidak tahu sebelah timur ada sungai tetapi nama sungainya saksi tidak tahu;

Halaman 182 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



- Bahwa terkait obyek sengketa seingat saksi sudah dicatatkan di inventaris dan menjadi kekayaan daerah sejak buku ini ada, sejak buku ini tercatat dia disini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tepatnya bagaimana setiap tahun ada laporan inventaris dan dicatat di buku;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa letaknya berada di Desa Canggü, berupa tanah tegalan dan luasnya sekitar satu hektar kurang;
- Bahwa saksi tidak tahu Ni Wayan Koni;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ni Wayan Koni apakah ada memiliki tanah yang berbatasan dengan objek tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pihak pihak lainnya juga memiliki tanah di obyek sengketa;
- Bahwa waktu itu tanah tersebut belum disertipikatkan karena waktu saksi masih disana itu sesuai dengan dana anggaran, baru di gunakan Kabupaten Badung separuh, saksi sudah pensiun;
- Bahwa setahu saksi aset aset jika belum ada anggarannya belum bisa di sertipikatkan, saksi mengajukan dulu anggaran, saksi datang dulu kelapangan berapa bidang saksi bekerja sama dengan BPN;
- Bahwa sepengetahuan saksi atas objek yang dikunjungi langsung itu belum disertipikatkan;
- Bahwa disekitar sebelah timur tanah tersebut banyak sekali ada bidang tanah pemprov;
- Bahwa ada aset yang disertifikatkan, apabila telah disertifikatkan oleh Pemprov dalam buku dasar tanda bukti itu kemudian di coret jika sudah disalin ke komputer;
- Bahwa pada waktu saksi masih bekerja tidak ada dari buku dasar tanda bukti ada yang di hibahkan;
- Bahwa objek ini sesuai dengan buku dasar tanda bukti bukan bukan yang terbit sertifikat Nomor 9625 ;
- Bahwa saksi tidak tahu tidak di atas tanah objek sengketa sekarang sudah ada terbit beberapa sertifikat hak milik;
- Bahwa saksi tidak tahu kerugian yang dialami oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai sertifikat 9625 ;

2. Saksi I **WAYAN TONO.**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan tahu Turut Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I ( Ni Wayan Koni ) karena satu Banjar;
- Bahwa saksi anak dari I Nengah Yasa ( Nang Yasa);
- Bahwa orang tua saksi menggarap tanah yang terletak di Subak Ambengan, Banjar Cangu, Desa Cangu, kemudian untuk tanah, saksi melihat dari persli 1972 itu tanah Pemprov tetapi di fungsikan ke daerah Badung;
- Bahwa orang tua saksi menggarap tanah tersebut seingat saksi waktu itu saksi masih kecil, sekitar umur tujuh tahun saksi sudah sering diajak bapak saksi kesana, cari tanah namanya ampo kemudian kita jemur dan kita makan;
- Bahwa saksi sering sekali sewaktu saya kecil diajak ke obyek sengketa dan terakhir kali kesana tahun 2004, setelah itu karena tanah itu menjadi sengketa saksi tidak mau tahu urusan tanah sengketa ini;
- Bahwa menurut yang pernah saksi baca pada persil tahun 72 disitu ada luas tanahnya sekitar 90 are lebih;
- Bahwa terkait batas-batasnya seingat saksi, sebelah utara itu berbatasan dengan tanah Ni Wayan Koni, Timur itu sungai besar, sebelah selatan itu ada Pura Taman Beji Mas Pait, dan sebelah barat itu jelinjangan;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-1, yang ditunjukkan di depan persidangan adalah lokasi obyek sengketa dan sesuai dengan obyek tanah yang digarap ayah Saksi;
- Bahwa saksi pernah mendengar Nang Suwandi dan Nang Murdi, nang Suwandi itu di sebelah utaranya tetapi di bagian barat, Nang Murdi itu di sebelahnya;
- Bahwa pada tahun 1963 orang tua saksi sepertinya sudah menggarap tanah tersebut karena saksi belum lahir dan hanya di terangkan oleh orang tua saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 3 ( tiga ) penggarap di tanah tersebut di bagian utara digarap Pak Gede Muda, di tengah-tengah itu Pak Metra dan selatan itu bapak saksi;

Halaman 184 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa Ayah Saksi (I Nengah Yasa) menggarap bagian obyek sengketa seluas 31,3 are;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-3 dan P-4 yang ditunjukkan di depan sidang yang di pegang oleh ayah saksi kemudian bukti tersebut diserahkan kepada pihak Desa pada saat adanya pertemuan di Kantor Desa terkait masalah obyek sengketa;
- Bahwa seingat saksi ketiganya menggarap tanah yang sama, karena pada saat itu tidak mengukur secara detail;
- Bahwa Ayah saksi sebagai penggarap memiliki kewajiban membayar pajak, dan seingat saksi terakhir membayar pajakyang itu tahun 1998;
- Bahwa tanah yang digarap orang tua saksi itu tanah tegalan hanya tumbuh ilalang, sebelah barat ada pohon asem, di selatan ada pohon kepuh, di timur ada pohon pisang;
- Bahwa ayah saksi berternak sapi, untuk dua penggarap lainnya saksi kurang mengetahui karena jarang saksi kesana, seingat saksi tidak berternak sapi;
- Bahwa sebelum sengketa terakhir kali saksi kesana sekitar 5 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Ni Wayan Koni (Tergugat I ) menggarap tanah tersebut;
- Bahwa untuk yang di sebelah utara seingat saksi waktu itu sebagai petani, sekarang sudah tidak ada air disana karena sudah di blokir di depan, jadi dulu itu sawah;
- Bahwa buku dasar tanah bukti tadi bapak saksi yang pegang, bentuknya itu asli, untuk penggarap yang dua lainnya saksi tidak mengetahui apakah mereka pegang atau tidak;
- Bahwa awalnya orang tua saksi sampai bisa menggarap tanah tersebut saksi tidak diceritakan tetapi saksi sering diajak oleh orang tua waktu saksi masih kecil, saksi datang kesana, saksi pikir milik orang tua saksi, ternyata setelah di tunjukan kemudian ada kasus seperti ini kemudian sudah dimiliki oleh Ni Wayan Koni, jadi awal mulanya kakek saksi saat itu jadi Perbekel, jadinya dia diberikan kekuasaan oleh Pekaseh pada waktu itu, kemudian bapak saksi diberikan oleh kakek saksi untuk menggarap tanah tersebut, jadi diberikan oleh Pemerintah Desa;
- Bahwa buku dasar tanah bukti saksi tahu ditunjukkan waktu sidang di kantor Kepala Desa Cangu, sekitar 3 tahun lalu;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berapa luasan tanah yang di ajukan Gugatan oleh Pemprov Bali saksi tidak mengetahui.
- Bahwa saksi tidak mengetahui di atas buku dasar tanah dana bukti itu apakah terbit sertifikat hak milik;
- Bahwa setahu saksi terkait persoalan sengketa sekitar lima tahun yang lalu, yang saksi sebutkan tadi, itu perseoalan karena tanah itu di sertifikatkan oleh Ibu Koni ( Tergugat I );
- Bahwa setahu saksi lokasinya di subak Cangu;
- Bahwa setahu saksi luasnya waktu itu sekitar 90 are;
- Bahwa saksi tahu luasnya tanahnya tersebut karena saksi pikir itu di dalam persil 72 tanah bapak saksi 30 are sekian kalau ada 3 bagian berarti sekitar 90 are;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi dasar gugatan yang di layangkan oleh Pemprov Bali dalam perkara ini karena tanah itu sudah dimiliki oleh perseorangan atas nama Koni ( Tergugat I );
- Bahwa untuk kerugian yang dialami Pemrov Bali saksi kurang tahu;
- Bahwa berdasarkan persil 72, saksi tahu bahwa ini tanah garapan ayah saksi, tetapi belum ada surat resmi dari Pemprov Bali;
- Bahwa terkait pertemuan yang saksi sebutkan tadi Itu petemuan untuk kasus sengketa di wilayah Subak Cangu;
- Bahwa yang hadir saat itu ada kelian adat, saksi bersama bapak saksi hadir, Pak Metra hadir, ada dari Badan Aset Daerah, dari BPN tidak ada, Ni Wayan Koni atau perwakilaannya atas nama Puja;
- Bahwa setahu saksi pemeritah Kabupaten Badung atau Perwakilannya tidak ada yang hadir;
- Bahwa saksi lupa apa yang disampaikan dari Badan Aset Daerah waktu pertemuan tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan I Ketut Peji;
- Bahwa Kenal dengan I Ketut Sulasda itu teman saya, rumahnya di depan studio tato.
- Bahwa letak rumah saksi dengan objek sengketa sekitar tiga menit dari rumah saya ke lokasi;
- Bahwa Tanah itu dalam bentuk tegalan, jadi bapak hanya bisa cari ambengan atau alang-alang, kemudian dipakai untuk atap;
- Bahwa setahu saksi hanya bayar pajak saja tidak ada bagi hasil;
- Bahwa setahu saksi sekarang sudah di lokasi sudah ada bangunan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang sekarang mengusasi obyek sengketa;

Halaman 186 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut selanjutnya Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, di depan persidangan pihak Tergugat I melalui kuasanya mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 9677/Desa Canggü, Surat Ukur Nomor 5344/Canggü/2021, tertanggal 10/03/2021 luas 2.455 m2 atas nama Ni Wayan Koni selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi, Putusan Nomor 1168/Pdt.G/2024/Pn Dps, tertanggal 4 Oktober 2024 selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 258/PDT/2023/PT DPS tanggal 28 November 2023 selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 9692, Surat Ukur Nomor 05362/Canggü/2021, tertanggal 16-04-2021, Luas 300 m2 atas nama Ni Wayan Koni selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 9695, Surat Ukur Nomor 05365/Canggü/2021, tertanggal 16-04-2021, Luas 405 m2 atas nama Ni Wayan Koniselanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi, Slip Pembayaran PBB-P2 Badung Tahun 2021, tertanggal 19 Februari 2024 selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi, Slip Pembayaran PBB-P2 Badung Tahun 2022, tertanggal 19 Februari 2024 selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi, Slip Pembayaran PBB-P2 Badung Tahun 2023, tertanggal 19 Februari 2024 selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi, Kartu Data, tertanggal 12 Februari 2024 selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi, Sertipikat Hak Milik No. 9625/Canggü, Surat ukur tanggal 04/08/2020 No. 05291/Canggü/2020 seluas 5.750 m2 atas nama Ni Wayan Koni selanjutnya diberi tanda T.I-10;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat bertanda T.I-I sampai dengan T.I-10, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-4, T.I-5 dan T.I-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan oleh Kuasa Tergugat I dan Bukti surat bertanda T.I-2 dan T.I-3 berupa fotokopi dari print out;

Menimbang bahwa disamping bukti surat tersebut Pihak Tergugat I melalui Kuasanya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:



1. Saksi **WAYAN SULASDA**., dibawah sumpah /janji di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa tahu Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan tahu Turut Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sebagai tetangga;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan sengketa tanah antara Ibu Koni dengan lawannya saksi tidak tahu;
- Bahwa lokasinya di selatan tanah saksi di Subak Cangu, Desa Cangu;
- Bahwa luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa Terkait batas -batas tanah tersebut saksi kurang jelas mengetahui;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Koni ( Tergugat I ) tetapi dapat darimana saksi tidak tahu;
- Bahwa dasar saksi bilang milik Tergugat I karena Tergugat I tinggal disana dari kecil;
- Bahwa setahu saksi itu tanah sawah;
- Bahwa Tergugat I disana menggarap tanah disana;
- Bahwa setahu saksi kondisi tanah tersebut dahulu tanah ilalang;
- Bahwa sekarang kondisi tanah tersebut ada bangunan dan ada ilalang;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik bangunan yang ada ditengah tersebut;
- Bahwa sekarang di obyek sengketa ada jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun jalan di tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa tempat tinggal saksi dengan obyek sengketa bersebrangan dibatasi oleh jalan, saksi tinggal di sebelah utara obyek sengketa dibatasi oleh jalan;
- Bahwa setahu saksi hanya Tergugat I yang menggarap tanah tersebut;
- Bahwa selain itu Tergugat I ada memiliki tanah lagi yaitu di selatan dan di timur tanah saksidi utara obyek sengketa;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu SHM 9625;
- Bahwa saksi lihat ada patok-patok dari BPN;
- Bahwa saksi tidak tahu atas dasar apa BPN memasang patok tersebut;
- Bahwa setahu saksi sebelumnya memang sudah ada masalah;
- Bahwa setahu saksi masalahnya saat saksi menjadi saksi pada perkara sebelumnya;
- Bahwa saksi masih tetap dengan keterangan saksi yang saksi berikan pada perkara sebelumnya;
- Bahwa setahu saksi yang dipersoalkan pada persidangan sebelumnya sama dengan yang dipersoalkan dalam perkara ini;
- Bahwa kalau pihaknya sama apa tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa kepemilikan tanah milik saya atas nama I Ketut Peji;
- Bahwa batas -batas tanah milik kakek saya adalah sebelah utara pohon jati, sebelah timur jalan, sebelah barat jelinjingan, dan sebelah selatan obyek sengketa;
- Bahwa saksi masih ingat pada perkara sebelumnya di bagian selatan obyek sengketa ada pura Taman Beji Mas Pait;
- Bahwa setahu saksi di tahun 1980 an ada orang jawa yang menggarap obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi orang jawa tersebut diajak untuk membantu menanam pisang;
- Bahwa saksi kenal dengan yang namanya Nang Yasa karena satu banjar;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Nang Yasa menggarap tanah sengketa setahu saksi rumahnya jauh sekitar satu kilometer;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Nang Yasa dan tidak pernah bercerita kalau pernah menggarap tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksi batas utara obyek sengketa tanah milik Tergugat I;
- Bahwa selain Tergugat I masih ada pemilik lain yang memiliki obyek sengketa tetapi saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa setahu saksi sudah ada sertifikat tanah tersebut atas nama (Koni) Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah tanah warisan;
- Bahwa saksi kurang tahu ibu koni dapat tanahnya darimana;
- Bahwa setahu saksi suaminya Ibu Koni ( Tergugat ) I nyentana;

Halaman 189 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



- Bahwa saksi tidak tahu Nang Netra;
- Bahwa Saksi tidak tahu I Made Mudra;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dikelola Ibu Koni ( Tergugat I) di timur rumah saksi, di selatan sampai sebelum pura;
- bahwa setahu saksi tidak pernah ada pemberitahuan atau plang bahwa tanah tersebut milik Pemprov;

2 Saksi **BERNARD KEYTIMU.**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Turut Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan tahu Turut Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan permasalahan antara Pemprov dengan Ibu Koni ( Tergugat I ) dan Para Pembeli;
- Bahwa mengetahui adanya sengketa dalam kapasitas saksi sebagai wartawan dan peliput berita;
- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa tersebut di tahun 2002, itu karena ada pemblokiran jalan;
- Bahwa pemblokiran jalan dilakukan oleh Kelian Adat;
- Bahwa setahu saksi pemblokiran jalan dilakukan karena mengganggu jalan yang menuju ke objek sengketa ini, sebagai merupakan tanah laba Pura Penataran;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa letaknya di Cangg, Desa Cangg, dan Banjar Cangg, luasnya 57,5 Are
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara detail batas -batas tanah tersebut;
- Bahwa terkait asal usul tanah tersebut setahu saksi, saksi sempat mengikuti 2 kali pertemuan di Kantor Desa tahun 2022, tanggalnya saksi lupa pertemuan pertama membahas penyelesaian terkait pemblokiran jalan di fasilitas oleh Kepala Desa, Kelian Banjar, Kapolsek, Koramil dan BPN Badung untuk melakukan mediasi di Kantor Desa tentang pemblokiran jalan, yang memblokir pihak Desa Adat yang di blokir jalan menuju objek sengketa, menuju tanah warga dan salah satu nya milik Ibu Koni, mediasi nya antara Kelian Adat dengan warga yang tinggal disana dan Ibu Koni, hasil mediasi BPN menegaskan bahwa dimana Kelian ada



mengklaim bahwa tanahnya berkurang, itu harus berdasarkan hasil ukur BPN dan bukan hasil ukur sendiri itu yang pertama, kemudian yang kedua pada saat pembukaan Jalan Subak itu dari lebar masing-masing sisi itu berkurang, tetapi di sertifikat lama belum di sesuaikan, sehingga di surat ukur masih tidak terlihat jalan, kemudian diarahkan membawa sertipikat itu ke BPN untuk di sesuaikan, kemudian dari Kuasa Hukum Ibu Koni dan beberapa warga untuk melaporkan yang memblokir di Polda Bali;

- Bahwa waktu kejadian tersebut tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Bu Koni tahun 2020;
- Bahwa waktu itu saksi belum tahu, baru setelah dari BPN yang menyampaikan bahwa tanah itu sudah di pecah dan sudah di jual kepada pihak ketiga baru saksi mengetahuinya;
- Bahwa untuk mediasi kedua dilaksanakan untuk tanggal nya saksi lupa tahunnya 2022, dilaksanakan di Kantor Desa;
- Bahwa untuk mediasi kedua waktu itu surat undangannya adi BPKAD Provinsi Bali, ditujukan kepada BPKAD Kabupaten Badung/Pesedahan Agung, BPN Badung dan Kepala Desa di undang dengan catatan untuk menyediakan tempat dan mengundang Ibu Koni, Pekaseh Desa Adat dan Para Penggarap, Kepala Desa hadir sebagai mediator yang memimpin dari Biro Aset;
- Bahwa yang hadir Pihak provinsi itu yang dari BPKAD dia yang mengundang untuk membahas tentang dugaan pensertifikatan pipil 72 seluas 9400 M2 oleh Bu Koni;
- Bahwa dalam pertemuan kedua itu masing-masing berpendapat, pertama BPKAD mengatakan bahwa itu tanah Pemprov sehingga Ibu Koni harus menyerahkan sertifikat itu kalau tidak akan di laporkan ke Polda Bali;
- Bahwa yang menjadi dasar BPKAD menyatakan bahwa itu tanah Pemprov karena itu tercatat dalam buku dasar tanah;
- Bahwa tanggapan dari pihak Ibu Koni mengatakan bahwa sertipikat itu di mohon kan sesuai dengan prosedural, kami ajukan dan diberikan;
- Bahwa dasar dari Ibu Koni memiliki tanah tersebut dari warisan orang tuanya kemudian dari sporadik dan bukti pembayaran pajak;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah itu terdaftar atas nama bapak nya Ni Wayan Koni;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut dan dasar perolehannya saksi lihat dari penegasan hak dari penguasaan spordik;
- Bahwa terkait penerbitan sertifikat tersebut adalah penyampaian dari BPN, jadi yang diundang dalam pertemuan itu masing-masing berpendapat, yang pertama dari DISPENDA itu menegaskan di DISPENDA tidak ada catatan apapun mengenai objek itu, sedangkan dari BPKAD Badung mengatakan tidak terdaftar dalam daftar aset;
- Bahwa yang diklaim oleh Pemprov itu luasnya berapa 94 are jadi judul suratnya terang membahas persil 72 luasnya 9.400 M2 yang diduga disertipikatkan oleh Ibu Koni;
- Bahwa di SHM yang ditunjukkkan oleh Ibu Koni luasnya 575 M2 dan itu sudah di tegaskan oleh BPN, pertama BPN menyatakan semua proses penerbitan sudah sesuai aturan,dimana masuk kedalam program PTSL, disitu ditegaskan dalam proses penerbitan masa sanggah itu 14 hari dan di tempel kan di Kantor Desa dan di BPN saat itu sudah dilakukan, kemudian waktu Pemprov. dalam hal ini BPKAD minta dibatalkan sertifikat ini BPN mengatakan, bahwa semua terbit sesuai prosedural, jadi kalau Pemprov meminta dibatalkan, silahkan melalui putusan hukum tetap di PTUN, BPN juga menjelaskan kalau permohonan hak secara pribadi, maka biasanya BPN mengajukan surat kepada biro aset Pemprov;
- Bahwa saksi pernah ke obyek sengketa saat saki melakukan liputan;
- Bahwa setahu saksi kondisi objek sengketa datar dan ditumbuhi pohon pisang;
- Bahwa setelah pertemuan tersebut saksi pernah ke lokasi dan waktu itu disana sudah ada bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun di obyek sengketa tersebut;
- Bahwa waktu saksi ke lokasi tidak ada patok BPN, atau mungkin sudah ada tetapi saksi tidak melihat;
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dalam persidangan sebelumnya, dan pihaknya yang ada dalam gugatan sama dengan pihak yang sebelumnya;
- Bahwa terkait yang dijadikan dasar apakah sama dengan gugatan sebelumnya saksi tidak membaca itu, jadi saksi tidak mengetahui;

Halaman 192 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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 membenarkan sama pada saat perkara sebelumnya itu pipil 72 buku dasar tanah bukti yang dijadikan dasar gugatan;
- Bahwa terkait sertifikat milik Ibu Koni nomornya saksi tidak ingat, tetapi saksi pernah melihat;
- Bahwa terkait batas-batas tanah yang dikuasai Ibu Koni saksi tidak mengetahui detailnya;
- Bukan terkait pemblokiran bukan mengambil bagian tanah Ibu Koni, jalan menuju tanah sengketa ini, itu tanahnya di ujung sementara sampai keujung itu sudah ada warga kiri kanan termasuk perumahan Ibu Koni;
- Bahwa selain tanah tersebut Ibu Koni bilang ini tanah saya dan ini rumah saya dan disebelah juga tanah saya, ada juga tanah Bu Koni di sekitar situ;
- Bahwa saat pertemuan tersebut dihadiri oleh tiga orang penggarap yang saksi ingat satu orang namanya Pak Yasa;
- Bahwa dari Pesedahan Agung bertanya apakah bapak menggarap tanah tersebut punya ijin atau tidak / punya SIM ( surat ijin menggarap atau tidak dan hanya satu orang yang diakui oleh Pemprov karena dia membayar sewa ke Pesedahan Agung Badung tapi bukti pembayaran sewa tersebut di konfirmasi ke Pesedahan Agung dan Pesedahan Agung bilang tidak ada data itu di kantor kami;
- Bahwa saat itu Pak Yasa yang memiliki bukti sewa tahun 1992, dia bahkan mengatakan dalam bahasa Bali “ sing milu-milu”( tidak ikut-ikut) karena waktu dari pembukaan acaradari Biro Asset mengancam akan melaporkan ke Polisi, terus Penasihat hukumnya Ibu Konijuga bilang penerbitan sertifikatnya kan sudah sesuai aturan karena itu penggarap bilang dia tidak ikut-ikut, urusan polisi, karena dia mengaku dia menggarap tanah Pemprov, sedangkan yang dua orang tidak berpendapat, karena mereka tidak pernah punya bukti membayar apalagi surat ijin menggarap;
- Bahwa BPKAD Provinsi ada memberikan kesempatan kepada kepada Kepala Desa , Pekaseh, Keliahan Adat, untuk memberikan pendapat d, cuma Pekasehnya tidak bicara, Pak Kelihan yang menutup saja yang bicara dia mengatakan kan permasalahan sudah selesai tolong dong laporan di cabut;
- Bahwa saat pertemuan tersebut Ibu Koni tidak hadir yang hadir suami dan anaknya;

Halaman 193 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa media saksi melakukan investigasi saksi buka laporan akuntan BPKAD di tahun 2020 dan terkait obyek sengketa tidak tercatat itu dokumen yang terbuka untuk umum saksi cek itu, saksi cek persil 72 luasan 9400 tidak pernah terdaftar kalau yang lain ada;
- Bahwa setahu saksi tidak ada plang yang menerangkan ini tanah Pemprov;
- Bahwa yang diundang saat itu oleh BPKAD Provinsi adalah dari BPKAD Kabupaten Badung, BPN Badung, dan Pesedahan Agung Badung;
- Bahwa dari Dispenda Provinsi tidak ada yang hadir;
- Bahwa saat itu saksi hadir sebagai peliput berita, ada undangan dari Kepala Desa, kan Kepala Desa diberi catatan untuk menyediakan tempat dan mengundang Ibu Koni, Penggarap dan Pekaseh;
- Bahwa BPN yang mengatakan tanah tersebut sudah dijual, saat itu ketika diminta sertifikat dibatalkan, BPN mengatakan itu prosesnya sudah sesuai prosedur dan tanah tersebut sudah dijual kepada pihak ketiga;
- Bahwa Sertipikat tanah tersebut diperlihatkan pada saat ribut-ribut dan rame di lapangan;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut selanjutnya Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, di depan persidangan pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI melalui Kuasanya mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. : 9674/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07568, Surat Ukur No.: 05341/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 345 m2 (tiga ratus empat puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama WILLIANTO LUKITO, selanjutnya diberi tanda bukti T.T.I-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No. : 54/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI selaku Penjual dengan WILLIANTO LUKITO, yang dibuat dihadapan PPAT DR. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), wajib Pajak atas nama Hari Dhoho

Halaman 194 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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

Tampubolon, tertanggal 3 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-3;

4. Fotokopi bukti Pembayaran Pajak Bumi Bangunan tertanggal 29 Juni 2021, No. Referensi TL79552790, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-4;

5. Fotokopi bukti Pembayaran Pajak Bumi Bangunan tertanggal 27 April 2023, No. Referensi TL73802290, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-5;

6. Fotokopi bukti Pembayaran Pajak Bumi Bangunan tertanggal 27 April 2023, No. Referensi TL73802412, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-6;

7. Fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No.: 9675/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07569, Surat Ukur No.: 05342/Canggu/ 2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama HARI DHOHO TAMPUBOLON, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-7;

8. Fotokopi Akta Jual Beli No. : 53/2021, tertanggal 11 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI (Tergugat I) selaku Penjual dengan HARI DHOHO TAMPUBOLON, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-8;

9. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), wajib Pajak atas nama Hari Dhoho Tampubolon, tertanggal 02 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-9;

10. Fotokopi bukti Pembayaran Pajak Bumi Bangunan tertanggal 02 Agustus 2021, dengan No. Referensi : TL86692439, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-10;

11. Fotokopi berupa Surat Keterangan Lunas No. : 973/9669/BAPENDA, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Badung, Badan Pendapatan Daerah/ Pasedahan Agung, Pusat Pemerintahan Mangupraja Mandala, tertanggal 24 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-11;

12. Fotokopi Pemberitahuan Pembayaran Tagihan PBB melalui Aplikasi GOJEK, dengan metode pembayaran gopay, atas tanah seluas 300 m2, wajib pajak : Hari Dhoho Tampubolon, tertanggal 07 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-12;

13. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi Bangunan tertanggal 26 April 2023, No. Referensi : TL73508396, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-13;

14. Fotokopi Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Pajak Air Tanah, No.: 0002886/03/2023-001, No. Tagihan :0032371202303, Pemerintah Kabupaten Badung, Badan Pendapatan Daerah, Pusat Pemerintahan

Halaman 195 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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

Manggupraja Mandala, tertanggal 28 April 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-14;

15. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Air Tanah Kabupaten Badung, tertanggal 02 Mei 2023, No. Referensi : TL75785073, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-15;

16. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Sedahan Agung Kabupaten Badung No. : 0000073/2023, tentang Penetapan Wajib Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah/Pasedahan Agung Kab. Badung, tertanggal 01 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-16;

17. Fotokopi Surat Pemerintah RI, Persetujuan Bangunan Gedung No. : SK-PBG-510306-18032023-001, yang dikeluarkan atau ditetapkan atas nama Bupati Badung, Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Badung, tertanggal 18 Maret 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-17;

18. Fotokopi Sertifikat Laik Fungsi No. : SK-SLF-510306-11032023-002, Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kec. Kuta Utara, Desa/Kelurahan Canggu, tertanggal 11 Maret 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-18;

19. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.: 9676/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.07570, Surat Ukur No.: 05343/Canggu/2021, tanggal 10 Maret 2021, seluas 305 m2 (tiga ratus lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama LIZA WIBOWO selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-19;

20. Fotokopi Akta Jual Beli No. : 55/2021, tertanggal 23 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI selaku Penjual dengan LIZA WIBOWO selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-20;

21. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), wajib Pajak atas nama Liza Wibowo, tertanggal 23 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-21;

22. Fotokopi bukti Pembayaran Pajak BPHTB tertanggal 21 Juli 2021, dengan No. Referensi : TL84324731, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-22;

23. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.: 9691/Canggu, NIB No.: 22.03.08.02.0759189, Surat Ukur No.: 05361/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 355 m2 (tiga ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama LILY WONGSO (Tergugat V) selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-23;

Halaman 196 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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

24. Fotokopi Akta Jual Beli No. : 63/2021, tertanggal 08 Desember 2021, antara NI WAYAN KONI selaku Penjual dengan LILY WIBOWO, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-24;

25. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), wajib Pajak atas nama Lily Wongso, tertanggal 01 Desember 2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-25;

26. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi Bangunan tertanggal 29 Juni 2021, dengan No Referensi : T:79534581 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-26;

27. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.: 9694/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07592, Surat Ukur No.: 05364/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 440 m2 (empat ratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama ELIA DJONLIE NAULI selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-27;

28. Fotokopi Akta Jual Beli No. : 56/2021, tertanggal 25 Oktober 2021, antara NI WAYAN KONI selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-28;

29. Fotokopi Bukti surat berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), wajib Pajak atas nama Elia Nauli Jonlie, tertanggal 23 Juli 2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-29;

30. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.: 9693/Canggu NIB No.: 22.03.08.02.07591, Surat Ukur No.: 05363/Canggu/2021, tertanggal 16 April 2021, seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi), yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama ELIA DJONLIE NAULI selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-30;

31. Fotokopi Akta Jual Beli No. : 01/2022, tertanggal 10 Januari 2022, antara NI WAYAN KONI selaku Penjual dengan ELIA DJONLIE NAULI selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-31;

32. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), wajib Pajak atas nama Elia Nauli Jonlie, tertanggal 23 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-32;

33. Fotokopi Pembayaran Pajak BPHTB, tertanggal 21 Juli 2021, dengan No. Referensi : TL84322875, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-33;

34. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Perdata No.: 1168/ Pdt.G / 2021 / PN.DPS, tertanggal 04 Oktober 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-34;

Halaman 197 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



35. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara Perdata No.: 258/Pdt.G/2023/PT.DPS, tertanggal 28 November 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-35;

36. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Gaspar M. Lamapaha, S.H. & Rekan, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, perihal : Permintaan Agar Dapat Memberikan Surat Keterangan atau Catatan Resmi Telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) atas Salinan Putusan Pengadilan Terhadap Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara Perdata No.: 258/Pdt.G/2023/PT.DPS, tertanggal 28 November 2023 jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Perdata No.: 1168/ Pdt.G / 2021 / PN.DPS, tertanggal 04 Oktober 2023, selaku Kuasa Hukum dari Wilianto Lukito, No. : Surat : 0193/GML-LO/PDT/XII/2023, tertanggal 07 Desember 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-36;

37. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Gaspar M. Lamapaha, S.H. & Rekan, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, perihal : Permintaan Agar Dapat Memberikan Surat Keterangan atau Catatan Resmi Telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) atas Salinan Putusan Pengadilan Terhadap Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara Perdata No.: 258/Pdt.G/2023/PT.DPS, tertanggal 28 November 2023 jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Perdata No.: 1168/ Pdt.G / 2021 / PN.DPS, tertanggal 04 Oktober 2023, selaku Kuasa Hukum dari Hari Dhoho Tampubolon, No. : Surat : 0194/GML-LO/PDT/XII/2023, tertanggal 07 Desember 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-37;

38. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Gaspar M. Lamapaha, S.H. & Rekan, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, perihal : Permintaan Agar Dapat Memberikan Surat Keterangan atau Catatan Resmi Telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) atas Salinan Putusan Pengadilan Terhadap Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara Perdata No.: 258/Pdt.G/2023/PT.DPS, tertanggal 28 November 2023 jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Perdata No.: 1168/ Pdt.G / 2021 / PN.DPS, tertanggal 04 Oktober 2023, selaku Kuasa Hukum dari Liza Wibowo, No. : Surat : 0195/GML-LO/PDT/XII/2023, tertanggal 07 Desember 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-38;

39. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Gaspar M. Lamapaha, S.H. & Rekan, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, perihal : Permintaan Agar Dapat Memberikan Surat Keterangan atau Catatan Resmi





Telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) atas Salinan Putusan Pengadilan Terhadap Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara Perdata No.: 258/Pdt.G/2023/PT.DPS, tertanggal 28 November 2023 jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Perdata No.: 1168/ Pdt.G / 2021 / PN.DPS, tertanggal 04 Oktober 2023, selaku Kuasa Hukum dari Lily Wongso, No. : Surat : 0196/GML-LO/PDT/XII/2023, tertanggal 07 Desember 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-39;

40.Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Gaspar M. Lamapaha, S.H. & Rekan, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, perihal : Permintaan Agar Dapat Memberikan Surat Keterangan atau Catatan Resmi Telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) atas Salinan Putusan Pengadilan Terhadap Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara Perdata No.: 258/Pdt.G/2023/PT.DPS, tertanggal 28 November 2023 jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Perdata No.: 1168/ Pdt.G / 2021 / PN.DPS, tertanggal 04 Oktober 2023, selaku Kuasa Hukum dari Elia Djonlie Naulie, No.: Surat : 0197/GML-LO/PDT/XII/ 2023, tertanggal 07 Desember 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-40;

41.Fotokopi Surat Keterangan No.: 1168/PDT.G/2022/PN.DPS dari Pengadilan Negeri Denpasar terkait Permohonan Gaspar M. Lamapaha, S.H. selaku Kuasa Hukum dari Wilianto Lukito, tertanggal 19 Desember 2023 terkait Keterangan terhadap putusan telah berkekuatan hukum tetap selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-41;

42.Fotokopi Surat Keterangan No.: 1168/PDT.G/2022/PN.DPS dari Pengadilan Negeri Denpasar terkait Permohonan Gaspar M. Lamapaha, S.H. selaku Kuasa Hukum dari Hari Dhoho Tampubolon, tertanggal 19 Desember 2023 terkait Keterangan terhadap putusan telah berkekuatan hukum tetap, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-42;

43.Fotokopi Surat Keterangan No.: 1168/PDT.G/2022/PN.DPS dari Pengadilan Negeri Denpasar terkait Permohonan Gaspar M. Lamapaha, S.H. selaku Kuasa Hukum dari Liza Wibowo, tertanggal 19 Desember 2023 terkait Keterangan terhadap putusan telah berkekuatan hukum tetap selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-43;

44.Fotokopi Surat Keterangan No.: 1168/PDT.G/2022/PN.DPS dari Pengadilan Negeri Denpasar terkait Permohonan Gaspar M. Lamapaha, S.H. selaku Kuasa Hukum dari Lily Wongso, tertanggal 19 Desember 2023 terkait Keterangan terhadap putusan telah berkekuatan hukum tetap selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-44;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Fotokopi Surat Keterangan No.: 1168/PDT.G/2022/PN.DPS dari Pengadilan Negeri Denpasar terkait Permohonan Gaspar M. Lamapaha, S.H. selaku Kuasa Hukum dari Elia Djonlie Nauli, tertanggal 19 Desember 2023 terkait Keterangan terhadap putusan telah berkekuatan hukum tetap, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-45;

46. Fotokopi Catatan atas Laporan Keuangan Barang Milik Daerah Pemerintah Propinsi Bali pada tahun 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-46;

47. Fotokopi Catatan atas Laporan Keuangan Barang Milik Daerah Pemerintah Propinsi Bali pada tahun 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-47;

48. Fotokopi Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2013, Mahkamah Agung RI 2013, (Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Dilingkungan Peradilan Perdata Umum) Halaman 53-54, huruf F : Kuasa/Wakil, angka 3 dan 4, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-VI-48;

49. Fotokopi Setoran pembayaran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), wajib Pajak atas nama Hari Dhoho Tampubolon, No. Referensi : TL01313470, tertanggal 13 September 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-VI-49

Menimbang, bahwa bukti surat-surat bertanda T.II-VI-1 sampai dengan T.II-VI-49 tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.II-VI-4, T.II-VI-5, T.II-VI-6 dan T.II-VI-33, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan oleh Kuasa Turut Tergugat I dan bukti surat bertanda T.II-VI-12, T.II-VI-35, T.II-VI-46 dan T.II-VI-47 berupa fotokopi dari print out;

Menimbang bahwa disamping bukti surat tersebut Pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI melalui Kuasanya juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **DEWA PUTU GEDE MAHENDRA**., dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Turut Tergugat I tahu Turut Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V, Tergugat VI, dan Turut Tergugat II dan saksi adalah staf dari Turut Tergugat I;

- Bahwa saksi kenal dengan para Tergugat karena saksi staf Notaris Alit Puspadma dan Para Tergugat melakukan jual beli di tempat kerja saksi dan dari pihak pembeli memberika kuasa kepada saksi untuk mendaftarkan balik nama di BPN;
- Bahwa jual beli tersebut adalah Jual beli antara Tergugat I ( Ni Wayan Koni) dengan Willianto Lukito (Tergugat II), Hari Dhono Tampubolon (Tergugat III), Liza Wibowo (Tergugat IV), Lily Wongso (Tergugat V) dan Elia Djonlie Nauli (Tergugat VI);
- Bahwa Jual belinya bertahap dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa jual beli tersebut adalah jual beli tanah;
- Bahwa waktu tanah tersebut di jual Ibu Koni ( Tergugat I ), tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa sertipikat tanah tersebut atas nama Ni Wayan Koni;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dijual luasnya ada 300 M2 ada 400 M2 dan ketika itu tanah tersebut sudah di pecah -pecah seingat saksi menjadi 9 ( sembilan ) sertipikat;
- Bahwa saksi lupa luas dan harga jual tanah tersebut yang dibeli oleh para Tergugat;
- Bahwa Jual beli dari Ibu Koni ada kuasa jual, kepada Firman Handoko, lalu Firman Handoko bedasarkan kuasa jual menjual kepada Willianto Lukito (Tergugat II), Hari Dhono Tampubolon (Tergugat III), Liza Wibowo (Tergugat IV), Lily Wongso (Tergugat V) dan Elia Djonlie Nauli (Tergugat VI);
- Bahwa proses jual beli dilakukan di kantor Pak Alit Puspadma;
- Bahwa Iya untuk pendaftaran balik namanya saya yang mendaftar berdasarkan kuasa dari pembeli;
- Bahwa terkait pembayaran saksi tidak tahu;
- Bahwa apakah ada dilampirkan kuitansi atau di transfer saksi lupa;
- Bahwa waktu itu yang hadir adalah Pak Firman Handoko mewakili Bu Koni dan para pembeli.
- Bahwa seingat saksi pembeli yang datang ke Notaris bukan melalui Kuasa pembeli;

Halaman 201 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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 pernah bertemu dengan Willianto Lukito (Tergugat II), Hari Dhono Tampubolon (Tergugat III), Liza Wibowo (Tergugat IV), Lily Wongso (Tergugat V) dan Elia Djonlie Nauli (Tergugat VI);
- Bahwa Waktu itu saksi pernah melihat obyek sengketa, tetapi saksi lupa waktunya, saksi disuruh mengantar pak Notaris, karena ada bertemu dengan seseorang di lokasi;
- Bahwa setahu saksi lokasi itu yang di jalan shortcut Canggus Jalan Nelayan itu ke Selatan;
- Bahwa Ibu Ni Wayan Koni ini juga memiliki bidang tanah yang di sekitarnya objek jual beli itu waktu itu dijelaskan bahwa di sebelah utaranya itu katanya tanah milik Ibu Ni Wayan Koni;
- Bahwa tidak ada tidak ada tetangga -yang menjelaskan dijelaskan hanya sebelah utara tanah yang di jual belikan itu ada tanah milik Ibu Wayan Koni;
- Bahwa saksi lupa nama orang yang menjelaskan, saksi dengar dari pembicaraan Pak Notaris;
- Bahwa seingat saksi transaksi itu dilakukan ada yang bersamaan dan ada yang beda waktu/beda jam;
- Bahwa saksi hadir dalam setiap transaksi;
- Bahwa saat itu akta jual belinya dibacakan oleh notaris dan saat itu tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi lupa terkait SHM nomer 9525 ;
- Bahwa terkait SHM induk sebelum diperjual belikan saksi mengetahuinya luasnya kurang lebih 50 ( lima puluh ) are;
- Bahwa saksi lupa pemecahannya karena apakah sekali pemecahan itu apa bertahap;
- Bahwa seingat saksi ada untuk pelepasan jalan;
- Bahwa per masing-masing pecahan luasnya berbeda -beda tetapi saksi lupa luasnya;
- Bahwa seingat saksi dari 9 ( sembilan ) pecahan itu masih ada atas nama Ibu Koni tetapi sudah terjual;
- Bahwa dari sembilan pecahan tersebut ada yang membeli lebih dari satu;
- Bahwa pada saat transaksi itu sekitar tahun 2021 sampai 2022, dilakukan pengecekan oleh pihak oleh notaris untuk ke BPN untuk melakukan SKPT;

Halaman 202 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi saat itu tidak ada catatan dan tidak ada pihak lain yang keberatan terhadap proses pensertipikatan obyek tersebut dan sampai terjadi balik nama tidak ada yang keberatan;
- Bahwa untuk yang digunakan untuk jalan saksi tidak ingat lebar jalan dan luasnya;
- Bahwa setahu saksi jalannya melintang dari barat ke timur;
- Bahwa seingat saksi sebelah barat ada jalan, di tengah ada jalan sebelah utara juga ada jalan;
- Bahwa kalau di jumlahkan ke 9 (sembilan) itu, beda luasnya dengan luas induknya karena ada pelepasan jalan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui buku dasar tanah;
- Bahwa saksi pernah sekali ke lokasi dan tidak pernah melihat patok-patok BPN;
- Bahwa di lokasi di objek yang diperjual belikan waktu itu tidak ada papan plang yang menunjukkan tanah ini milik Pemprov;
- Bahwa Sudah, akta jual belinya sudah dibacakan dan tidak ada yang keberatan dan sudah langsung di tandatangani;
- Bahwa sertifikat tersebut sekarang sudah dikuasai oleh Para Pihak;
- Bahwa ketika jual beli itu Bu Koni memberikan kuasa ke pak Firman Handoko, jual belinya artinya pak Firman Handoko selaku kuasa ke pembeli, kuasa dari Ibu Koni ke Pak Firman di tandatangani di Kantor Notaris;
- Bahwa terkait pemblokiran jalan saksi dulu pernah dengar dari sosial media, setelah itu ada salah satu pembeli yang nelpn saksi dan waktu itu saksi memang tidak tahu setelah saksi cek cek ternyata ada pemblokiran katanya jalannya di permasalahan sama adat itu yang saksi dengar tapi kebenarannya saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi kejadiannya setelah pemecahan / setelah jual beli, makanya salah satu pembeli yang nelpn saksi;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut selanjutnya Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, di depan persidangan pihak Turut Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Halaman 203 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 1168/Pdt.G/2022/PN Dps, selanjutnya diberi tanda TTI-1;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat bertanda TTI-I tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, pihak Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan juga tidak menghadirkan saksi ke depan persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi obyek sengketa pada hari Selasa tanggal 22 Oktober 2024, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut telah terlampir dan telah termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan dalam Sistem Informasi Pengadilan/secara elektronik (e-Litigasi) sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Provisi :**

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat agar:

- Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa pemindahtanganan, pengalihan hak, pembebanan hak, atau tindakan hukum apapun lainnya yang bermaksud dan bertujuan baik secara langsung atau tidak langsung, untuk melakukan pengalihan ataupun pencatatan pembebanan hak atas tanah yang tercatat dalam:

- 1). Sertipikat Hak Milik No. 9677/Canggu luas 2.455 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
- 2). Sertipikat Hak Milik No. 9674/Canggu luas 345 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II;

Halaman 204 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



- 3). Sertipikat Hak Milik No. 9675/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat III;
- 4). Sertipikat Hak Milik No. 9676/Canggu luas 305 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV;
- 5). Sertipikat Hak Milik No. 9691/Canggu luas 355 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat V;
- 6). Sertipikat Hak Milik No. 9692/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
- 7). Sertipikat Hak Milik No. 9693/Canggu luas 300 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;
- 8). Sertipikat Hak Milik No. 9694/Canggu luas 440 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat VI;
- 9). Sertipikat Hak Milik No. 9695/Canggu luas 405 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I,

terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

- Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa melakukan pemanfaatan dan atau penguasaan fisik di atas tanah Dana Bukti Persil 72 Kelas III luas 7.250 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Canggu, Kelurahan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa putusan provisi ini diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBg yakni keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan ( Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, hal 884 );

Bahwa agar suatu gugatan provisi memenuhi syarat formil maka ;

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya ;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
- c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat atas gugatan dalam provisi Penggugat tersebut di atas, pada pokoknya telah menyangkalnya dan mohon agar gugatan Penggugat dalam provisi tersebut, ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa memperhatikan rumusan tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut, ternyata untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi dimaksud, digantungkan pada penilaian hasil pembuktian dalam perkara ini, disamping itu mengingat suatu tuntutan dalam provisi kalaulah dikabulkan senantiasa bersifat serta merta, maka tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, haruslah dipertimbangkan dengan seksama dengan cara memeriksa keseluruhan bukti-bukti dalam relevansinya dengan urgensi untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, yakni adanya suatu keadaan yang mendesak dan penting, untuk menghentikan tindakan dan ataupun melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, agar Penggugat tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini, dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata segala tuntutan dalam provisi Penggugat dimaksud digantungkan pada penghargaan atas keseluruhan bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara ini, dan tidak dapat dibuktikan adanya alasan suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut. Oleh karena itulah tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, dipandang telah masuk pada bagian pokok perkara yakni mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah dan pelaksanaan perbuatan-perbuatan tertentu atas bidang tanah yang menjadi hak miliknya yang sesungguhnya menjadi pokok sengketa yang akan diperiksa dan diadili dalam perkara *a quo*, lagipula mengenai upaya pencegahan terhadap pengalihan hak atas tanah yang telah mempunyai sertifikat hak milik (SHM) dan sedang menjadi persengketaan di Pengadilan dapat dilakukan dengan upaya permohonan pencegahan ataupun blokir kepada Kantor Pertanahan, sehingga atas pertimbangan tersebut, maka keseluruhan tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut harus ditolak;

### Dalam Eksepsi :

Halaman 206 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatannya diatas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis dan dalam Jawabannya tersebut terdapat materi eksepsi;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*); (M Yahya Harahap, SH, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 418);

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh materi eksepsi yang diajukan oleh masing-masing Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, maka agar putusan ini menjadi efektif dan efisien, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang dimaksud dalam eksepsi adalah mengenai aspek-aspek formal dalam suatu gugatan dan tidak memasuki pokok perkara, maka akan dipertimbangkan materi eksepsi dimulai dari eksepsi yang dinilai paling fundamental;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II s/d Tergugat VI dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai Wewenang Mengadili/Kompetensi Absolut dan terhadap materi eksepsi, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 3 Juli 2024 yang amarnya sebagai berikut:

#### **MENGADILI**

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II s/d Tergugat VI dan Turut Tergugat II mengenai Wewenang mengadili / Kompetensi Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara *a quo* ;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo* ;
4. Menanggihkan biaya perkara dalam Putusan Sela ini hingga Putusan Akhir ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Eksepsi Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II s/d Tergugat VI dan Kuasa Turut Tergugat II mengenai Wewenang mengadili / Kompetensi Absolut telah dinyatakan ditolak sehingga pemeriksaan perkara dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah mengajukan materi eksepsi terkait surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 2 Februari 2024, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa surat Kuasa Penggugat No.: T.00.180/6170/Setda tertanggal 02 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Denpasar tersebut masih bersifat adanya sebagai surat kuasa umum, sehingga TIDAK SAH dipergunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara a quo, karena tidak memenuhi syarat formil surat kuasa khusus dan adanya inkonsistensi atau pelanggaran terhadap sahnya suatu surat kuasa khusus untuk beracara di Pengadilan, sebagai dasar untuk mengajukan gugatan dan materi pokok surat gugatan maka secara formil baik penggunaan surat kuasa maupun gugatan tersebut cacat formil, sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan gugatan bertentangan dengan surat kuasa yang berdampak gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Pasal 162 R.Bg., diatur bahwa "Tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara" sehingga dengan adanya eksepsi mengenai Surat Kuasa Penggugat yang bukan mengenai lingkup tangkisan mengenai kewenangan Pengadilan, harus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dan untuk itu eksepsi mengenai Surat Kuasa yang merupakan aspek formal dalam suatu gugatan akan dipertimbangkan terlebih dahulu daripada materi eksepsi lainnya karena dinilai sebagai suatu hal yang fundamental terkait penentuan keabsahan suatu Gugatan untuk menentukan dapat atau tidaknya untuk mempertimbangkan lebih lanjut mengenai Gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas, bahwa materi eksepsi adalah mengenai aspek-aspek formal dalam suatu gugatan dan tidak memasuki pokok perkara dan dalam praktik di persidangan pengadilan terdapat berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:





1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 147 ayat (1) R.Bg/123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan error in persona dalam bentuk *diskualifikasi* atau *plurium litis consortium*;
4. Gugatan mengandung cacat *osbcuur libel*, *ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menimbang, bahwa terkait dengan pemberian kuasa, dalam ketentuan Pasal 1792 KUHPdata disebutkan bahwa Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1795 KUHPdata diatur bahwa: Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, dan dalam ketentuan Pasal 1796 KUHPdata disebutkan bahwa: Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 142 ayat (1) R.Bg diatur bahwa: Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 147 ayat (1) R.Bg. (s.d.t. dg. S. 1932-13.) diatur bahwa: para pihak boleh dibantu atau diwakili oleh orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu kecuali bila pemberi kuasa hadir sendiri. penggugat dapat memberi kuasa yang dinyatakan pada surat gugatan yang diajukan dan ditandatangani olehnya seperti dimaksud dalam ayat 1 pasal 142 atau sesuai dengan ayat 1 pasal 144 jika diajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan lisan, dalam hal yang terakhir harus disebut pada catatan gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa apabila dapat dilihat di atas, maka Pasal 142 ayat (1) dan Pasal 147 ayat (1) R.Bg., menyebutkan syarat-syarat pokoknya saja. Dalam perkembangannya terdapat penyempurnaan terkait perbedaan antara surat kuasa khusus dengan surat kuasa umum oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA), yaitu diantaranya: (i) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; (ii) SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; (iii) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan (iv) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994.

Menimbang, bahwa berdasarkan ke-4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah:

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Adapun syarat-syarat di atas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan kuasa tidak sah. Dengan demikian maka surat kuasa khusus cacat formil dan mempunyai konsekuensi hukum terhadap suatu Gugatan dan hal-hal yang diajukan dimuka sidang Pengadilan;

Menimbang, bahwa demikian juga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hasil Pleno Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum poin I huruf d disebutkan: Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa **dan pokok sengketa**. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima;

Halaman 210 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



Menimbang, bahwa terkait materi eksepsi *a quo*, setelah memperhatikan Surat Kuasa tanggal 2 Februari 2024 yang terlampir dalam berkas perkara serta tanggapan Penggugat yang dituangkan dalam Repliknya serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam Surat Kuasa Nomor : T.00.180/6170/Setda., menyebutkan Identitas Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa dan Para Penerima Kuasa, selaku Tim Bantuan Hukum Pemerintah Provinsi Bali, beralamat pada Sekretariatnya di Jalan Hayam Wuruk No. 206 C Denpasar, Bali dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri.

**KHUSUS**

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mendampingi dan/atau mewakili kepentingan Pemberi Kuasa dalam membela dan mempertahankan segala hak dan kepentingan hukum Pemberi Kuasa sebagai PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Denpasar, melakukan gugatan melawan :

1. NI WAYAN KONI, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I.
2. WILLIANTO LUKITO, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.
3. HARI DHOHO TAMPUBOLON, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.
4. LIZA WIBOWO, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV.
5. LILY WOIGSO, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V.
6. ELIA DJONLIE NAULI, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.
7. DR. I INYOMAN ALIT PUSPADMA, S.H., M.Kn, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.
8. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, ...dst... yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.

Untuk maksud tersebut Penerima Kuasa dikuasakan untuk:

1. Menghadiri setiap persidangan, termasuk menghadiri dalam pemeriksaan setempat, membuat, menandatangani dan mengajukan surat gugatan, replik, kesimpulan, mengajukan dan/atau menolak alat bukti-bukti dan saksi-saksi, mengajukan ahli, membuat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani dan mengajukan segala permohonan, yang dipandang perlu berkaitan dengan persidangan perkara.-

2. Menghadap didepan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Menghadap Instansi-Instansi dan/atau pejabat lainnya, baik Pemerintah maupun Swasta, melakukan pembayaran-pembayaran yang sah, menerima dan menandatangani atas nama Pemberi Kuasa segala salinan surat-surat, meminta turunan/ salinan putusan.

3. Singkatnya mengambil segala tindakan hukum yang dianggap perlu dan berguna untuk kepentingan Pemberi Kuasa sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan.

Demikian Surat Kuasa ini diberikan dengan Hak Substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain.

Bali, 2 Februari 2024

- Bahwa dari redaksi Surat Kuasa Nomor : T.00.180/6170/Setda., tanggal 2 Februari 2024 tersebut diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa Surat Kuasa tersebut telah:

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
- Bahwa setelah melihat dan memperhatikan Surat Kuasa Nomor : T.00.180/6170/Setda., tanggal 2 Februari 2024 tersebut, hanya menyebutkan “mendampingi dan/atau mewakili kepentingan Pemberi Kuasa dalam membela dan mempertahankan segala hak dan kepentingan hukum Pemberi Kuasa” sehingga diperoleh fakta hukum bahwa memang benar dalam Surat Kuasa tersebut tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya / Pokok Sengketa;
- Bahwa berdasarkan asas ketidakberpihakan, Hakim tidak berwenang memerintahkan pihak-pihak untuk memperbaiki surat kuasa, terlebih jika telah diajukan keberatan dalam bentuk eksepsi oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan tersebut, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 142 ayat (1) Jo Pasal 147 ayat (1) R.Bg dan sebagaimana dipertegas dan diperjelas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 dan Surat Edaran Mahkamah Agung

Halaman 212 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/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)



Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Kuasa Nomor : T.00.180/6170/Setda., tanggal 2 Februari 2024 yang tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya/Pokok Sengketa, dinilai sebagai Surat Kuasa yang mengandung cacat formil dan tidak sah (lihat juga kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.288 K/Pdt/1986 tanggal 22 Desember 1987 yang pada pokoknya bahwa Tidak menyebut atau keliru menyebut objek sengketa berakibat surat kuasa tidak sah);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Surat Kuasa Nomor : T.00.180/6170/Setda., tanggal 2 Februari 2024 tersebut tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya / Pokok Sengketa, namun ternyata Penerima Kuasa telah mengajukan suatu gugatan terhadap suatu Objek Tertentu dengan pokok sengketa mengenai Sengketa kepemilikan hak atas tanah dan Perbuatan Melawan Hukum yang tidak disebutkan dan tidak diberikan kuasa secara tegas untuk itu oleh Pemberi Kuasa dalam surat kuasa tersebut, maka Gugatan yang demikian dinilai sebagai Gugatan yang mengandung cacat formil dan sebagai konsekuensi hukumnya bahwa suatu Gugatan yang diajukan berdasarkan Surat Kuasa yang tidak sah dan/atau cacat formil, menyebabkan Gugatan itu sendiri menjadi tidak sah / mengandung cacat formil, dan oleh karenanya dalil eksepsi Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI terkait surat kuasa Penggugat dinilai cukup beralasan menurut hukum dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang mendalilkan terkait surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 2 Februari 2024 masih bersifat adanya sebagai surat kuasa umum, sehingga tidak sah dipergunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*, karena tidak memenuhi syarat formil surat kuasa khusus sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan gugatan bertentangan dengan surat kuasa yang berdampak gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, cukup beralasan menurut hukum dan dapat diterima, maka gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkte verklaard*);





Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi eksepsi dimulai dari materi eksepsi yang dinilai paling fundamental dan eksepsi mengenai Surat Kuasa yang merupakan aspek formal dalam suatu gugatan telah dipertimbangkan terlebih dahulu dari materi eksepsi lainnya karena dinilai sebagai suatu hal yang fundamental terkait keabsahan suatu Gugatan untuk menentukan dapat atau tidaknya dan relevan atau tidaknya untuk mempertimbangkan lebih lanjut mengenai perkara ini, dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yang pada pokoknya bahwa materi eksepsi Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI terkait surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 2 Februari 2024, cukup beralasan menurut hukum dan dapat diterima, sehingga gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II untuk selain dan selebihnya dinilai tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut lagi;

**Dalam pokok perkara:**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagaimana tersebut diatas dapat diterima sehingga Gugatan Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan tentang Pokok Perkara Gugatan Penggugat dan bukti-bukti para pihak;

**Dalam Rekonvensi:**

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat 1 Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, selanjutnya Penggugat konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, Tergugat II konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II, Tergugat III konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III, Tergugat IV konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi IV, Tergugat V konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi V, Tergugat VI konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi VI, Turut Tergugat I konvensi disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat II konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II;



Menimbang, bahwa dalil-dalil yang termuat dalam gugatan konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini (*mutatis mutandis*);

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatan Rekonvensi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi ada karena adanya gugatan konvensi, sehingga dalam hal ini berarti gugatan rekonvensi bersifat *accessoir* atau keberadaannya tergantung pada gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Rekonvensi ini memiliki substansi persengketaan yang sama dengan gugatan Konvensi yakni mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah objek sengketa dalam konvensi dan dalam gugatan konvensi pada pokoknya bahwa eksepsi Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (dalam Konvensi) dapat diterima sehingga gugatan Penggugat dalam konvensi dinilai mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka menurut Majelis Hakim tidak ada relevansinya untuk mempertimbangkan lebih lanjut lagi mengenai gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat 1 Konvensi yang mempunyai substansi yang sama tersebut, dan oleh karenanya gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat 1 Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal tersebut sejalan dengan Putusan MA. RI Nomor 551 K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975, dan Putusan Nomor 1527 K/Sip 1976 tanggal 2 Agustus 1977 yang menyatakan : "karena gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi dimana gugatan konvensi belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi mestinya tidak dapat diperiksa dan diputus" (rangkuman Yurisprudensi MA RI, cetakan ke dua MA RI Tahun 1993, Hal. 304 dan Hal. 420.);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam Pokok Perkara Gugatan Konvensi diatas dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka gugatan Penggugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, maka patut dihukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini (Vide Pasal 192 R.Bg);

Memperhatikan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam R.Bg, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Konvensi

#### Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

#### Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat 1 Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.769.000,00 ( tiga juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 13 November 2024, oleh kami, Tjokorda Putra Budi Pastima, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H., dan Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 20 Februari 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Wayan Suparta, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I,

Halaman 216 dari 217 Putusan Nomor 262/Pdt.G/2024/PN Dps



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

Kuasa Tergugat II, III, IV, V dan VI, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II di sistem informasi Pengadilan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

TTD. TTD.

I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H. Tjokorda Putra Budi Pastima, S.H., M.H.

TTD

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

I Wayan Suparta, S.H.

Perincian biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp.	100.000,00
3.	Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	40.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp.	2.329.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.150.000,00
6.	PNBP	Rp.	100.000,00
7.	Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	Biaya Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah		Rp.	3.769.000,00 +

( tiga juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah)