



**PUTUSAN**

Nomor 1107/Pdt.G/2022/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:

**HADI SETIAWAN, S.E.**, NIK; 3578050810630002, Tempat/ Tgl Lahir; Bandung, 08-10-1963, Jenis Kelamin; Laki-laki, Agama: Kristen, Status: Kawin, beralamat di. Jl. M.H. Thamrin 66-A, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur (dahulu beralamat di di Jalan Panjang Jiwo 2 Nomor 3-C, Surabaya), dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama: NI NYOMAN HERAWATI, S.H. dan RIDWAN RACHMAT, S.H., M.H., yang adalah Para Advokat berkantor pada Kantor Hukum:” HERAWATI & ASSOCIATES (HAS)” di Jalan Tunjung Danu I/1, Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 28 Oktober 2022, Reg. No. 3249/Daf/2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M e l a w a n :

1. **AGUNG GEDE TJANDRA (ALM)** semasa hidupnya bertempat tinggal di Jl. Mulawarman, No. 16, Banjar/Lingkungan Mekar Sari, Kelurahan Dauh Puri Kaja, Denpasar Barat, Denpasar, Bali dan oleh karena yang bersangkutan telah meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh Ahli Warisnya yang berhak, yaitu ;
  - **I GUSTI AGUNG NGURAH PRATAMA**, Tempat/Tgl Lahir; Denpasar, 7 April 1966, laki-laki, pekerjaan: PNS, Agama; Hindhu, Status: Kawin. beralamat di Perumahan Dalung Permai Blok UU no; 34, Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I MADE AGUS NINAHARI PURNAMA, SH., DERRY FIRMANSYAH, SH., I KADEK AGUS SEMARA PUTRA, SH., dan I KETUT GEDE RUDIARTA, SH., Para Advokat dan Penasehat Hukum, yang berkantor di “SAPUH JAGAT LAW OFFICE”, beralamat di (Lantai 3 Gedung PT. Tohpati

Halaman 1 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



Grafika) Jl. Gatot Subroto Timur No. 38, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 18/SJ-SK/XI/2022 tertanggal 17 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 November 2022, Reg. No. 3584/Daf/2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

- **I GUSTI AGUNG MADE PARI UTAMA**, Tempat/Tgl Lahir; Denpasar, 21 Januari 1968, laki-laki, pekerjaan: Swasta, Agama; Hindhu, Status: Kawin. beralamat di Jl. Mulawarman, No. 16, Banjar/Lingkungan Mekar Sari, Kelurahan Dauh Puri Kaja, Denpasar Barat, Denpasar, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I MADE AGUS NINAHARI PURNAMA, SH., DERRY FIRMANSYAH, SH., I KADEK AGUS SEMARA PUTRA, SH., dan I KETUT GEDE RUDIARTA, SH., Para Advokat dan Penasehat Hukum, yang berkantor di “SAPUH JAGAT LAW OFFICE”, beralamat di (Lantai 3 Gedung PT. Tohpati Grafika) Jl. Gatot Subroto Timur No. 38, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 18/SJ-SK/XI/2022 tertanggal 17 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 November 2022, Reg. No. 3584/Daf/2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

- **I GUSTI AYU SAMIASIH DEWANTI**, Tempat/Tgl Lahir; Denpasar, 02 November 1944, Perempuan, Pekerjaan: Pensiunan, Agama; Hindhu, Status: Janda. beralamat di Jl. Mulawarman, No. 16, Banjar/Lingkungan Mekar Sari, Kelurahan Dauh Puri Kaja, Denpasar Barat, Denpasar, Bali. selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

2. **LEONARDO HARTONO**, warga negara Indonesia, beralamat di Jl. Satellite Indah 9/GN-16, RT/RW: 008/003, Kelurahan Tunjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama DR. NURYANTO A.DAIM, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum berkantor pada Kantor Hukum “DR. NURYANTO A.DAIM, SH., MH. 7 Partners” yang beralamat di Jl. Griya Kebraon Selatan X, blok FA Nomor 2A, Karangpilang, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 November 2022, Reg. No. 3573/Daf/2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;



3. **PT. INDOBERKA INVESTAMA**, beralamat di Jl. Margomulyo Permai No. C10, Kel. Greges, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama DR. NURYANTO A.DAIM, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum berkantor pada Kantor Hukum “DR. NURYANTO A.DAIM, SH., MH. 7 Partners” yang beralamat di Jl. Griya Kebraon Selatan X, blok FA Nomor 2A, Karangpilang, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 November 2022, Reg. No. 3574/Daf/2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V disebut sebagai **“Para Tergugat ”**.

Dan :

4. **NOTARIS/PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn.**, yang beralamat di Jalan Diponegoro Pertokoan Kertawijaya, Blok D No. 18, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, yang beralamat di Jl. Pudak No.7, Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali 80233, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I NYOMAN DARMO, Jabatan Pengadministrasian Pertanahan/Pelaksana Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa berdasarkan Surat Kuasa, Nomor: 4860/SKu-51.71.MP.02.0/XI/2022, tanggal 8 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 November 2022, Reg. No. 3465/Daf/2022 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
6. **RIZAL AKBAR MAYA POETRA, S.H., M.H.**, Tempat/Tgl Lahir; BanjarNegara, 27 Nopember 1960, laki-laki, pekerjaan: Pengacara, Agama; Islam, Status: Kawin. beralamat di Jln. Tukad Badung Gg. IIA No. 9A, Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Selanjutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III disebut sebagai **“Para Turut Tergugat ”**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca;



1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1170/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 1 November 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1170/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 1 November 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1170/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 9 Maret 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Setelah memeriksa alat bukti yang diajukan dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Gugatannya tanggal 27 Oktober 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 1 November 2022 dalam Register Nomor : 1170/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang Tanah dari seseorang yang bernama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA pada tahun 2004, sebagaimana dimaksud dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan akta Kuasa no; 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B). Dimana dalam Jual Beli tersebut I GUSTI AYU SAMIASIH DEWANTI ( TERGUGAT III ) sebagai istri dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) turut hadir dan memberikan persetujuan jual beli dan kuasa tersebut.
2. Bahwa 2 (dua) bidang Tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum dapat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli karena saat itu sebagaimana Surat Keterangan Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec. Denpasar Barat No. 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 antara lain menyebutkan: *ANAK AGUNG GEDE TJANDRA telah membeli bidang tanah atas nama I Made Muliarta untuk luas 3,375 m2 dan Made Sugiarta untuk luas 5.825 m2 yang seluruh berkasnya telah terbakar di Kantor Camat Denpasar Barat ketika terjadi kerusuhan pada tahun 1998, dimana saat itu sedang proses balik nama dari para pemilik*



sebelumnya yang bernama Made Sugiarta dan I Made Muliarta untuk memudahkan proses balik nama maka mohon menerbitkan SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, telah jelas dan terang Surat tersebut menerangkan jika telah terdapat Jual beli sebelumnya antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan Made Sugiarta dan I Made Muliarta, maka diterbitkanlah SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA.

3. Bahwa setelah jual beli (PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B) dilaksanakan dan Penggugat telah membayar lunas pembelian tanah tersebut kepada ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sebesar Rp. 943.000.000 (Sembilan ratus empat puluh tiga juta rupiah), selanjutnya ANAK AGUNG GEDE TJANDRA mengurus penerbitan sertifikat penggantinya (*in casu* SHM No. 5916 dan No. 5917), atas 2 (dua) bidang tanah tersebut, Penunjukan dan penetapan batasnya ditunjuk sendiri oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm), yang permohonannya menggunakan alas hak berupa Surat Keterangan Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec. Denpasar Barat No. 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 serta SPPT No. 51.71.030.011.006 - 0039.0 dan SPPT No. 51.71.030.011.006-0040.0 yang mana tercantum atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm ) selanjutnya TURUT TERGUGAT II menerbitkan SHM Pengganti No. 5916 dan No. 5917 atas nama Made Sugiarta dan I Made Muliarta pada tanggal 21 April 2006 sebagai pengganti SHM No. 1071 dan No. 171.

Dengan demikian, oleh karena Perjanjian dan Kuasa tersebut dibuat sesuai aturan hukumnya, maka menurut hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan akta Kuasa no; 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B) tersebut harus dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat Penggugat dan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, II dan Tergugat III).

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 tersebut diserahkan kepada PENGGUGAT sebagai pemiliknya yang sah karena telah membelinya dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm ) berdasarkan PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B yang mana kedua SHM tersebut masih disimpan dan dikuasai PENGGUGAT dan sejak PENGGUGAT membeli dari ANAK





AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) terhadap tanah tersebut PENGUGAT rawat dan kuasai dan saat ini telah dipasang pagar diatas tanah-tanah tersebut sebagaimana :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, asal hak Pengganti Sertipikat Hilang M.1071/Padangsambian Kaja, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, asal hak Pengganti Sertipikat Hilang M.171/Padangsambian Kaja, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA)

maka menurut hukum Penggugat haruslah dinyatakan selaku Pemilik yang sah atas tanah-tanah tersebut diatas.

5. Bahwa sejak SHM-SHM tersebut dan fisik tanah Penggugat kuasai, Penggugat telah menghubungi ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) untuk mengurus melakukan jual beli di hadapan Pejabat yang berwenang terhadap tanah-tanah tersebut, untuk dibalik nama menjadi nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm), namun selalu tidak direspon oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) dan juga karena kesibukan Penggugat di Surabaya.
6. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat mendapatkan informasi pada sekitar tahun 2020 jika terhadap tanah-tanah yang Penggugat beli tersebut diajukan Sertifikat Penggantinya lagi oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) pada Turut Tergugat II, pada tanggal 6 April 2015 dan juga Surat Permohonan dari (Rizal Akbar Maya Poetra, S.H./Turut Tergugat III ) tertanggal 11 Maret 2015. Nomor 43/BPN/ALF/III/2015 dengan perihal Permohonan pengganti Sertipikat hilang SHM No. 5916/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dan SHM No. 5917/ Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan alasan hilang, sebagaimana Laporan Kehilangan dari Kantor Polisi setempat yaitu : Surat tanda Lapor Nomor : LP-C/4221/VII/2016/PKT tanggal 17 Juli 2016, selaku Pelapor adalah Turut Tergugat III;
7. Bahwa dari Laporan kehilangan tersebut ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) membuat Surat Pernyataan dibawah Sumpah yang dilaksanakan oleh



I KETUT SUBURJO, S.H., M.H. terhadap Pemohon ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) pada tanggal 23 Nopember 2018 dan pengajuan permohonan Sertifikat Pengganti terdapat kendala sebagaimana Jawaban Surat dari Turut Tergugat II yang menyebutkan jika Bupati Badung mengajukan keberatan, yang mana terhadap hal ini ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) melalui Kuasa Hukumnya TURUT TERGUGAT III mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 24 Mei 2017 dengan Objek Gugatan berupa Surat Turut Tergugat II tanggal 19 Mei 2015 Nomor : 1799/13-51.71/4/2015, Perihal : Permohonan Pendaftaran Penggantian Sertipikat Karena Hilang, SHM No. 5916/Ds/Padangsambian Kaja dan SHM 5917 Ds/Padangsambian Kaja teregister dengan Nomor : 12/G/2017/PTUN.Dps yang telah diputus tanggal 26 Oktober 2017. Jo. 12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Februari 2018., Jo. 429 K/TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018 telah berkekuatan hukum yang amarnya pada intinya menyebutkan :

*"Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan serta menerbitkan sertipikat yang hilang atas SHM 5916Desa/Padangsambian Kaja atas nama I MADE SUGIARTHA seluas:5.150 M<sup>2</sup> dan SHM 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTA menjadi atas nama Anak Agung Gede Tjandra sesuai dengan penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps"*

8. Bahwa setelah adanya Putusan PTUN tersebut diatas SHM-SHM yang (faktanya masih ada pada Penggugat) dan tidak hilang sebagaimana permohonan dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) terbitlah :

- SHM Penggantinya lagi pada tanggal 8 Januari 2019 SHM 05916 Desa/Padangsambian Kaja, dengan letak tanah 2209011002298, Asal Hak Pengganti Sertipikat HM. 5916/Padangsambian Kaja, dan pada tanggal 25 April 2019 dibaliknama menjadi atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan dasar Penetapan No. 144/Pdt.P/2005/PN.DPS tanggal 26 September 2005 dan juga ;
- SHM Penggantinya lagi pada tanggal 8 Januari 2019 SHM 05917 Desa/Padangsambian Kaja, dengan letak tanah 2209011002299, Asal Hak Pengganti Sertipikat HM. 5917/Padangsambian Kaja, dan pada tanggal 25 April 2019 dibaliknama menjadi atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan dasar Penetapan No. 144/Pdt.P/2005/PN.DPS tanggal 26 September 2005.



9. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT, pada tanggal 9 Oktober 2019 ANAK AGUNG GEDE TJANDRA alm secara tanpa hak menjual bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 5916 kepada TERGUGAT IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 81/2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I dan ANAK AGUNG GDE TJANDRA alm secara tanpa hak telah memproses penurunan hak atas SHM No. 5917 menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00342;
10. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT, pada tanggal 16 Oktober 2019, ANAK AGUNG GEDE TJANDRA alm secara tanpa hak menjual tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 5917 yang diturunkan menjadi SHGB No. 00342 kepada TERGUGAT V, dimana TERGUGAT IV merupakan Direkturnya, berdasarkan AJB No. 86/2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
11. Bahwa Tindakan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) yang telah mengetahui jika SHM-SHM tersebut telah diberikan kepada Penggugat serta telah terikat Jual Beli dengan Penggugat dan mengajukan lagi Sertipikat penggantinya dan menjualnya lagi kepada Tergugat IV dan Tergugat V jelas merupakan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa atas Tindakan dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA Penggugat melaporkannya sebagaimana *Laporan Polisi Nomor; LP/181/IV/2020/BALI/SKPT tanggal 2 April 2020, atas sangkaan "Pemalsuan surat dan menempatkan keterangan palsu kedalam akta outentik "sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 ayat (1) dan ayat (2) KUHP dan pasal 242 (1) KUHP jo pasal 59 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di duga dilakukan oleh terlapor yaitu ANAK AGUNG GDE TJANDRA alm dengan cara mengajukan permohonan penerbitan SHM No; 5916/ Padangsambian Kaja, seluas; 5.150 m2 atas nama Made Sugiarta dan asli SHM No; 5917/ Padangsambian Kaja, seluas; 3.200 m2 atas nama Made Muliarta pengganti yang hilang , selanjutnya menandatangani Berita Acara Sumpah dihadapan petugas BPN Kota Denpasar, sehingga diterbitkan SHM pengganti yang hilang, sedangkan asli SHM No; 5916/ Padangsambian Kaja, seluas; 5.150 m2 atas nama Made Sugiarta dan asli SHM No; 5917/ Padangsambian Kaja, seluas; 3.200 m2 atas nama Made Muliarta sampai saat ini dalam penguasaan PENGUGAT, berdasarkan Akta PPJB No. 1A dan Akta KUASA No; 1B;*





13. Bahwa dalam tingkat Penyidikan oleh Polda Bali atas laporan PENGGUGAT yaitu *Laporan Polisi Nomor; LP/181/IV/2020/BALI/SKPT tanggal 2 April 2020* terhadap ANAK AGUNG GDE TJANDRA alm sebagai Terlapor belum bisa didengar keterangannya dihadapan Penyidik karena sakit berdasarkan surat keterangan dari Rumah Sakit Umum Pusat Sanglah dengan Surat Keterangan Medis Nomor; YR.02.03/XIV.4.4.7/155/2021 tanggal 17 Mei 2021.

Selanjutnya pada tanggal 24 Pebruari 2022 ANAK AGUNG GDE TJANDRA dinyatakan telah meninggal dunia sesuai dengan akta kematian No; 5171-KM-20052022-0006 dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Denpasar tanggal 23 Pebruari 2022.

14. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, menjadi terbukti bahwa proses penerbitan sertifikat-sertifikat serta proses pelaksanaan jual beli tersebut diatas adalah mengandung cacat hukum serta terbukti Tergugat IV dan Tergugat V selaku Pembeli yang tidak beritikad baik. Karena telah mengetahui jika Tanah yang dibeli diterbitkan dengan dasar yang tidak benar dan melawan hukum,. Jikalau, benar, Qoud Non sertifikat tersebut terbit tanpa ada pemalsuan dari Anak Agung Gede Tjandra, tetap tidak dibenarkan oleh hukum karena tidak boleh Penetapan Pengadilan (dalam perkara a quo Penetapan Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps tanggal 26 September 2005) untuk mengabulkan permohonan untuk menetapkan status kepemilikan suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak, status kepemilikan suatu benda harus diajukan dalam bentuk gugatan, hal ini sesuai dengan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/032/SK/IV/2007. Maka jelas penerbitan SHM-SHM atas nama Anak Agung Gede Tjandra dengan dasar Penetapan Pengadilan merupakan penerbitan sertifikat yang melanggar hukum dan cacat hukum.

15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, menjadi jelas bahwa semua tindakan yang berawal dari pembuatan Surat Permohonan Sertifikat Pengganti karena hilang yang diduga palsu serta upaya hukum gugatan PTUN yang menggunakan Permohonan dengan keadaan Palsu serta membuat surat kehilangan yang nyatanya tidak hilang adalah jelas sangat merugikan Penggugat selaku yang berhak atas "OBYEK SENGKETA" termaksud, begitu pula apa yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pembeli yang tidak beritikad baik adalah sudah pasti juga sangat



merugikan Penggugat, karenanya menurut hukum tindakan yang telah dilakukan baik oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) Pewaris dari Tergugat I, Tergugat II dan juga Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga karenanya sebagai akibat hukumnya :

- a. Semua Perjanjian jual beli dan Kuasa yang dibuat oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA selain dengan Penggugat, (alm) adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, menyebabkan Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I dan Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, menurut hukum haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
- b. Semua Penerbitan Sertipikat Pengganti selain yang dikuasai Penggugat yang diajukan oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA yaitu :
  - Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat SHM Pengganti No. 5916 dan No. 5917 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II;
  - Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat penurunan hak dari SHM No. 5917 menjadi SHGB No. 00342 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II;
  - Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat SHGB No. 00342 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II.

Demikian pula, oleh karena ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka segala tindakan/perbuatan hukum dan atau transaksi hukum dalam bentuk apapun, baik yang telah dilakukan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Tergugat IV dan Tergugat V atau dengan pihak lain, yang berhubungan dengan akta-akta tersebut diatas yang ada kaitannya secara langsung atau tidak langsung dengan "OBYEK SENGKETA" tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

16. Bahwa secara yuridis, mengacu pada doktrin (Rachmat Setiawan, S.H., *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, 1982, hal. 14 dan Darwan Prinst, S.H., *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*,



PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 103-104), serta berpedoman pada pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan kaidah yurisprudensi baik sebelum maupun sesudah *Arrest* 1919, maka tindakan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah melanggar hak subyektif Penggugat serta bertentangan dengan kewajiban hukum ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V sendiri terhadap Penggugat, dengan demikian cukup alasan agar ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa oleh karena terbukti ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA telah meninggal dunia sehingga kedudukannya digantikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli warisnya, maka demi adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak-hak Penggugat terhadap "OBYEK SENGKETA" miliknya tersebut, menurut hukum haruslah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau pihak lain/siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang mendapatkan manfaat atas "OBYEK SENGKETA" memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA)

tersebut kepada Penggugat serta melakukan balik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat.

18. Bahwa karena Penggugat selaku yang berhak sebagaimana uraian uraian dalil-dalil diatas, maka demi hukum harus dinyatakan jika putusan dalam



perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA)

menjadi atas nama Penggugat.

19. Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, dapat dimintakan pertanggungjawaban perdatanya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, hal ini karena adanya kerugian Penggugat yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, yaitu :

#### 19.1. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa menurut hukum, seharusnya Para Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp. 85.000.000.000,- (delapan puluh lima miliar rupiah) secara tanggung renteng dan tunai kepada PENGGUGAT karena Penggugat tidak dapat menikmati dan mengambil manfaat atas "OBYEK SENGKETA" tersebut.

#### 19.2. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa adapun kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V yaitu adanya rasa malu karena jatuhnya harga diri serta tercemarnya nama baik dan kehormatan Penggugat selaku pengusaha karena masyarakat dan khususnya relasi (partner usahanya) yang terlanjur tahu bahwa "OBYEK SENGKETA" tersebut telah dibeli dan menjadi milik Penggugat, akan tetapi kenyataannya, belum bids dimanfaatkan/dinikmati oleh Penggugat, sehingga dianggap oleh masyarakat dan khususnya relasi (partner usahanya) bahwa



pembelian dan kepemilikan Penggugat atas “OBYEK SENGKETA” tersebut adalah kebohongan belaka.

Karenanya kerugian Penggugat tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut hukum ganti rugi termaksud harus jelas, sehingga pantas apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

19.3. Adapun kerugian-kerugian tersebut diatas, yaitu :

- Kerugian materiil termaksud, harus dibayar lunas secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Tergugat IV dan Tergugat V kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
- Kerugian immateriil termaksud, harus dibayar lunas secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Tergugat IV dan Tergugat V kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.

20. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 606a Rv, maka terdapat cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila PARA TERGUGAT tidak atau terlambat mengembalikan objek sengketa kepada PENGGUGAT;

21. Bahwa untuk menghindari dialihkannya atau dipindahtanggankan kepada pihak lain baik oleh Tergugat I atau Tergugat II dan atau Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau yang mendapatkan hak dari padanya atau oleh pihak yang mendapatkan manfaat atas “OBYEK SENGKETA” milik Penggugat dimaksud, maka karenanya Penggugat mohon kepada yang





terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan SITA JAMINAN atas "OBYEK SENGKETA" tersebut.

22. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yaitu selama proses persidangan berlangsung Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V diduga keras mencari akal untuk menghilangkan atau mengasingkan harta kekayaannya dengan maksud menghindari tanggungjawabnya atas kerugian yang telah dialami Penggugat, sehingga nantinya gugatan Penggugat akan mengalami illusoir atau hampa. Maka karenanya Penggugat juga meminta kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Tergugat IV dan Tergugat V.
23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 180 (1) HIR, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
24. Bahwa untuk menjamin pemulihan keadaan dan kepemilikan PENGGUGAT atas objek sengketa, maka sudah selayaknya PARA TURUT TERGUGAT dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Berdasarkan hal-hal atau alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, dengan hormat Penggugat mohon kehadiran yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa:
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006.

3. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan akta Kuasa no; 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B) adalah sah menurut hukum dan mengikat bagi Penggugat dan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III).
4. Menyatakan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan :
  - Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
  - Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
  - Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5916 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
  - Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5917 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
  - Sertipikat 05916 atas nama Tergugat IV;
  - Sertipikat SHGB No. 00342 atas nama Tergugat V;tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas:
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA)tersebut kepada Penggugat serta melakukan balik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat.

Halaman 15 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas :
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA)
- Menjadi atas nama Penggugat.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian Materiil sebesar Rp. 85.000.000.000,- (delapan puluh lima miliar rupiah) kepada PENGUGAT secara lunas, kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( *Uitvorbaar bijvoorradd* ) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh pihak lainnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat secara lunas, kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( *Uitvorbaar bijvoorradd* ) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa/ *dwangsom* sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak diputusnya perkara ini oleh Pengadilan Negeri Denpasar sampai dengan Tergugat I, Tergugat II



dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat melaksanakan isi putusan perkara ini secara tuntas.

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat V, Kuasa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir di persidangan, namun Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak mengirimkan wakilnya untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak yang hadir dipersidangan tidak keberatan untuk pemeriksaan perkara ini untuk dilanjutkan dengan mengupayakan para pihak untuk menempuh mediasi sebagaimana dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, selanjutnya Para Pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Hakim Mediator, majelis hakim menunjuk I WAYAN YASA, SH., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Mediator tertanggal 17 Januari 2023, ternyata tidak tercapai perdamaian, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dimulai dengan dibacakan Surat Gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dan tidak ada perbaikan;



Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah menanggapi dengan jawabannya secara tertulis tertanggal 22 Februari 2022 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI.**

1. Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II teliti, gugatan Penggugat tidaklah sempurna karena apabila dilihat pada halaman 1 gugatan Penggugat mencantumkan Agung Gede Tjandra (ALM), sedangkan Tergugat I dan Tergugat II adalah ahli waris dari seseorang yang bernama Anak Agung Gede Tjandra ;
2. Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II teliti, gugatan Penggugat tidaklah sempurna karena kekurangan subyek gugatan, dimana seharusnya apabila Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Almarhum Anak Agung Gede Tjandra dulunya adalah milik Made Sugiarta dan I Made Muliarta maka sudah seharusnya Penggugat juga menarik pihak Made Sugiarta dan I Made Muliarta sebagai Tergugat dan/atau setidak – tidaknya sebagai Turut Tergugat untuk membuat semuanya menjadi jelas dan tidak kabur hal mana bersesuaian dengan; Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

*“... Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat...” ;*

3. Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II cermati, Penggugat tidak menerangkan secara jelas tanah – tanah mana yang dibeli oleh Penggugat dari Ayah Kandung Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 dan Akta Kuasa No. 1B tanggal 15 Mei 2004 tersebut, bahkan Penggugat tidak pula menerangkan mengenai luasan tanah, letak tanah, dan batas – batas tanah yang disengketakannya sehingga obyek gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dan tidak sempurna, oleh karenanya gugatan Penggugat sudah patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI. No. 480 K/Sip/1973 tanggal 02 Juli 1974 telah memberikan kaidah hukum yang jelas dalam banyak kasus, yaitu bahwa:

*“setiap gugatan baru dapat diterima jika menyertakan pihak lengkap. Dengan dasar gugatan terkait keabsahan kepemilikan*





*tanah dan keabsahan jual beli atas tanah tersebut adalah pihak yang nyata dan berkepentingan";*

*tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima* Serta terkait luasan tanah, letak tanah, dan batas – batas tanah yang disengketakan seharusnya Penggugat wajib menyertakannya dalam gugatan hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/1975, tanggal 17 april 1979 menyatakan bahwa: *"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas "*;

4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak sempurna baik dari segi subyek dan obyeknya tidak jelas atau kabur, maka gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
3. Bahwa dalil yang diajukan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Posita Angka 1 s/d Posita Angka 3 sangat janggal karena disatu sisi Penggugat menyatakan bahwa tanah yang dulu dibeli Penggugat dari Almarhum Anak Agung Gede Tjandra tercatat atas nama Made Sugiarta dan I Made Muliarta dan sisi lain menyatakan SPPT nya atas nama Anak Agung Gede Tjandra, bagaimana mungkin PPJB dan Kuasa dapat dilakukan dan diikat oleh seorang Notaris untuk Obyek jual beli yang tidak jelas ;
4. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat menjadi sangat aneh khususnya pada dalil Penggugat dalam Posita Angka 4, karena berdasarkan keterangan yang diperoleh oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Almarhum Anak Agung Gede Tjandra sebelum meninggal, Almarhum Anak Agung Gede Tjandra tidak pernah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengambil Sertifikat Hak Milik No. 5916 dan Sertifikat Hak Milik No. 5917 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 21 April 2006 tersebut karena memang tidak ada kaitannya dengan Penggugat, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II justru mempertanyakan apa dasar Penggugat terkait Sertifikat Hak Milik No.

*Halaman 19 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps*



- 5916 dan Sertifikat Hak Milik No. 5917 *aquo* diambil langsung oleh Penggugat dari Turut Tergugat II dan disimpan oleh Penggugat? ;
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan SHM – SHM dan fisik tanah Penggugat kuasai, karena berdasarkan informasi yang diterima Tergugat I dan Tergugat II dari Turut Tergugat III selaku kuasa dari Almarhum Anak Agung Gede Tjandra pada saat itu, Permohonan Pengganti Sertifikat Hilang diajukan sudah melalui prosedur hukum yang benar dan memang tidak memiliki kaitan dengan Penggugat, dan sehubungan penguasaan fisik tanah justru Tergugat I dan Tergugat II baru diberitahu oleh Penggugat setelah Penggugat keluar dari penjara meminta untuk bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana dalam pertemuan yang sekiranya terjadi pada tahun 2022 tersebut Penggugat didampingi oleh kuasa hukum bertemu dengan istri dari Tergugat I dan Tergugat II yang didampingi pula oleh kuasa hukum, Penggugat menyatakan baru saja membangun tembok, sehingga sangatlah bertolak belakang pernyataan Penggugat yang menyatakan telah menguasai SHM – SHM maupun fisik tanah tersebut maupun dalil Penggugat yang menyatakan Almarhum Anak Agung Gede Tjandra terkait Almarhum tidak merespon sedangkan sebenarnya Penggugat sendiri sedang berada didalam penjara ;
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita Angka 11 yang menyatakan Almarhum Anak Agung Gede Tjandra telah mengetahui jika SHM – SHM tersebut telah diberikan kepada Penggugat, karena sangatlah tidak logis Almarhum yang dulunya merupakan seorang yang terpelajar dan merupakan mantan pegawai bank mengambil resiko sedemikian tinggi dan mempertaruhkan reputasinya dengan mengajukan permohonan sertifikat pengganti yang diklaim oleh Penggugat memuat keterangan palsu ;
7. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwasanya Almarhum Anak Agung Gede Tjandra telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan metode mencocok – cocokkan suatu peristiwa padahal gugatan Penggugat sendiri tidak jelas menjabarkan isi dari PPJB dan Kuasa yang dimaksud *aquo* apakah terkait dengan Obyek yang disengketakan atau tidak adalah suatu gugatan yang terkesan dipaksakan ;
8. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ngawur oleh karena dalam Posita Angka 22 meminta agar harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II diletakkan sita jaminan adalah permintaan yang tidak masuk akal,

Halaman 20 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



ditambah lagi adanya tuntutan dari Penggugat yang meminta Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan Tergugat lainnya secara tanggung renteng membayar Kerugian Materiil sebesar Rp. 85.000.000.000,- (delapan puluh lima milyar rupiah) dan membayar Kerugian Imateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada – ada, oleh karena bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II yang tidak terdapat hubungan kausalitas apapun dengan Penggugat justru diminta untuk membayar ganti kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum yang diklaim oleh Penggugat telah dilakukan oleh Almarhum Anak Agung Gede Tjandra, sebagaimana kita ketahui bersama Perbuatan Melawan Hukum merupakan perbuatan salah yang dilakukan oleh individu, sehingga tidak bisa dikaitkan dengan ahli warisnya, yang dapat diwariskan hanyalah warisan berupa harta kekayaan dalam arti aktiva dan pasiva, berdasarkan hal tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai kewajiban untuk memikul segala bentuk pertanggung jawaban atas tindakan Almarhum Anak Agung Gede Tjandra semasa hidupnya apalagi harus diminta mengganti kerugian materiil dan imateriil yang diklaim oleh Penggugat ;

9. Bahwa terhadap hal – hal lain dan selebihnya dari gugatan Penggugat tidak perlu Tergugat I dan Tergugat IIanggapi lagi, disamping ditolak juga karena tidak berdasar.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum gugatan Penggugat subyek hukumnya tidak jelas, kekurangan subyek hukum, dan obyek gugatan tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*) ;
3. Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya atas perkara ini.

Atau Jika Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon perkara ini diberi Putusan yang seadil - adilnya.



Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat IV dan Tergugat V telah menanggapi dengan jawabannya secara tertulis tertanggal 22 Februari 2022 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM KONPENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

1) Bahwa, mohon dicatat dalam akta, Tergugat IV dan Tergugat V keberatan terhadap seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV dan Tergugat V dalam jawaban pertama ini;

**1. PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)**

2) Bahwa, dalam petitum gugatan nomor 5 Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk:

Menyatakan:

- Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
- Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I,
- Penerbitan Sertifikat SHM Pengganti No. 5916 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Penerbitan Sertifikat SHM Pengganti No. 5917 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Sertifikat 05916 atas nama Tergugat IV;
- Sertifikat SHGB No. 00342 atas nama Tergugat V;

tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Padahal kewenangan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) termasuk sertifikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Pengadilan Negeri. Sehingga gugatan pembatalan sertifikat tanah yang juga termasuk KTUN menjadi kompetensi absolut yang berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004. Kompetensi absolut PTUN adalah sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau



Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004).

- 3) Bahwa, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam bagian B angka 2 huruf a diatur bahwa: *"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 administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)".*

## 2. GUGATAN SALAH SUBJEK (ERROR IN PERSONA)

- 4) Gugatan dalam perkara ini sudah sepatutnya dinyatakan salah subjek (*error in persona*) karena terdapat kesalahan fatal dalam penulisan nama, yaitu tertulis nama dalam gugatan LEONARDO HARTONO, warga negara Indonesia, beralamat di Jl. Satellite Indah 9/GN16, RT/RW: 008/003, Kelurahan Tunjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai, TERGUGAT IV adalah salah orang (*error in persona*), karena nama yang benar berdasarkan identitas kependudukan adalah LEONARD HARTONO;

## 3. GUGATAN KURANG PIHAK

- 5) Bahwa, dalam perkara ini Penggugat menjadikan Sertifikat SHGB No. 00342/Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA, padahal sertifikat tersebut saat ini sedang dijadikan jaminan hak tanggungan di PT BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL (PT BTPN) Cabang Surabaya, sehingga gugatan sudah sepatutnya dinyatakan kurang pihak, karena untuk melakukan eksekusi terhadap objek gugatan kelak, maka pihak yang menguasai/memiliki objek tersebut seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini.

## 4. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

- 6) Bahwa, dari sisi subjek hukum, dalam gugatan dinyatakan bahwa "Nomor 4 sampai dengan nomor 6 di atas secara bersama-sama disebut dengan PARA TURUT TERGUGAT". Sedangkan subjek hukum nomor 4 adalah LEONARDO HARTONO dan Nomor 5 adalah PT INDOBERKAH





INVESTAMA yang dengan jelas dinyatakan sebagai Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga ternyata dari sisi subjek hukum (*legal standing*) Penggugat tidak jelas mendudukkan para pihak, sehingga gugatan ini sudah sepatutnya dinyatakan kabur (*obscuur libel*);

7) Bahwa, dalam posita gugatan nomor 1 Penggugat menyatakan bahwa:

*"Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum dapat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli karena saat itu sebagaimana Surat Keterangan Kepala Desa Padangsembian Kaja, Kec. Denpasar Barat No. 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 antara lain menyebutkan: ANAK AGUNG GEDE TJANDRA telah membeli bidang tanah atas nama: 1 Made Muliarta untuk luas 3,375 m<sup>2</sup> dan 2. Made Sugiarta untuk luas 5.825 m<sup>2</sup> yang seluruh berkasnya telah terbakar di Kantor Camat Denpasar Barat ketika terjadi kerusakan pada tahun 1998, dimana saat itu sedang proses balik nama dari para pemilik sebelumnya yang bernama MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA untuk memudahkan proses balik nama maka mohon menerbitkan SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, telah jelas dan terang Surat tersebut menerangkan jika telah terdapat Jual beli sebelumnya antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA, maka diterbitkanlah SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA". Dengan pernyataan itu dapat difahami bahwa objek jual beli adalah 2 (dua) bidang tanah yang tidak ada sertifikatnya, tetapi pada gugatan posita nomor 3 Penggugat menyatakan bahwa: "Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 tersebut diserahkan kepada PENGGUGAT". Fakta ini menunjukkan dalil yang kontradiktif antara gugatan posita nomor 1 dan gugatan posita nomor 3, karena tidak dijelaskan asal usulnya, tahu-tahu ANAK AGUNG GEDE TJANDRA menyerahkan kedua SHM kepada Penggugat, padahal di awal diterangkan bahwa seluruh berkas tanah sudah musnah terbakar pada saat kerusakan 1998 di Kantor Kecamatan Denpasar Barat.*

8) Bahwa, dalam gugatannya Penggugat juga tidak melengkapi gugatan dengan batas-batas objek sengketa, padahal menurut yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/1975, tanggal 17 april 1979 menyatakan bahwa: *"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".*



**5. GUGATAN SALAH OBJEK (*ERROR IN OBJECTO*)**

9) Bahwa jual beli antara Penggugat dengan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sebagaimana tertuang dalam PPJB No. 1A dan Kuasa No. 1B dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 943.000.000 (Sembilan ratus empat puluh tiga juta rupiah), berdasarkan pada SPPT No. 51.71.030.011.006-0039.0 dan SPPT No. 51.71.030.011.006-0040.0 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm), jika dilihat dari nomor Objek PBB ini ternyata berbeda dengan objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO dan Sertifikat HGB No. 00342/Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA, karena kedua bidang tanah bersertifikat tersebut objek PBBnya bernomor: 51.71.030.011.006-0059.0 an. LEONARD HARTONO dan SPPT No. 51.71.030.011.006-0060.0 an. PT INDOBERKA INVESTAMA.

10) Di sisi lain luas objek jual beli dalam PPJB No. 1A dan Kuasa No. 1B adalah seluas 3.375 m<sup>2</sup> dan 5.825 m<sup>2</sup>, sehingga total luas 9.200 m<sup>2</sup>. Sedangkan objek tanah milik Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO seluas 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB No. 00342/Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA seluas 3.200 m<sup>2</sup>, total luas 8.350 m<sup>2</sup>. Dengan demikian fakta ini menunjukkan bahwa objek tanah dalam PPJB No. 1A dan Kuasa No. 1B yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah berbeda dengan objek sengketa. Sehingga gugatan ini salah objek.

Berdasarkan hal-hal atau alasan hukum sebagaimana tersebut di atas, dengan hormat Tergugat IV dan Tergugat V, mohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet otvankelijk*).
- 2) Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

11) Bahwa, mohon dalil-dalil yang telah disampaikan secara tertulis dalam eksepsi dianggap tertuang dalam posita gugatan pokok perkara ini;



**12)** Bahwa, mohon dicatat dalam akta Tergugat IV dan Tergugat V keberatan terhadap semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV dan Tergugat V dalam jawaban pertama ini;

**13)** Bahwa, tidak benar Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari seseorang yang bernama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA pada tahun 2004 seperti dituliskan dalam posita gugatan nomor 1, karena:

- Menurut ilmu kenotariatan tidak dikenal penomoran yang menggunakan gabungan angka dan huruf seperti "1A, 1B", dll. Akta yang benar menurut hukum adalah angka numerik saja;
- Kepemilikan tanah memang harus memiliki suatu pembuktian yang kuat, yaitu berupa Sertifikat tanah dan telah tercatat di dalam buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan. Karena dengan adanya sertifikat tanah ini menjadi suatu bukti kekuatan hukum dalam kepemilikan tanah terdapat kepemilikan hak atas tanah yang memberikan suatu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yang mana surat tersebut adalah sebagai tanda bukti bahwa seorang yang memiliki tanah telah membayar pajak sesuai dengan tanah yang dimilikinya. Tetapi SPPT ini bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Seperti yang tercantum dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang sebagaimana telah dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA.
- Dalam melakukan Peralihan Hak atas tanah hanya berdasarkan SPPT PBB saja tentunya tidak dapat didaftarkan karena jika melihat dari ketentuan Pasal 19 UUPA peralihan hak yang hanya didasarkan dengan bukti kepemilikannya itu SPPT PBB saja, maka peralihan haknya tidak bisa didaftarkan, karena SPPT PBB ini hanyalah sebagai pendukung dalam kepemilikan tanah. Jika didaftarkan kepada kantor pertanahan seorang pemilik tanah harus melengkapi dokumen dokumen yang sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan tanah. Tentunya harus disertai dengan suatu Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Hari Hariman Maulana Akbar, dkk., *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas*

*Halaman 26 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps*



*Tanah Berdasarkan SPPT PBB (Study di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan), Jurnal Hukum Responsif Vol. 10, No. 2, Agustus 2019)*

- 14)** Bahwa tidak benar Penggugat mendasarkan gugatannya pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 karena dalam PPJB No. 1A dan Kuasa No. 1B sudah dinyatakan bahwa: *"Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum dapat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli karena saat itu sebagaimana Surat Keterangan Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec. Denpasar Barat No. 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 antara lain menyebutkan: ANAK AGUNG GEDE TJANDRA telah membeli bidang tanah atas nama: 1 Made Muliarta untuk luas 3,375 m<sup>2</sup> dan 2. Made Sugiarta untuk luas 5.825 m<sup>2</sup> yang seluruh berkasnya telah terbakar di Kantor Camat Denpasar Barat ketika terjadi kerusuhan pada tahun 1998, dimana saat itu sedang proses balik nama dari para pemilik sebelumnya yang bernama MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA untuk memudahkan proses balik nama... Karena sepatutnya jika seorang pemohon balik nama SHM maka dapat diterima jika berkas sudah dinyatakan lengkap, apalagi SHM yang akan dibalik nama, sehingga sangat wajar kalau dinyatakan bahwa berkas sudah musnah terbakar menurut Surat Keterangan Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec. Denpasar Barat No. 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 tetapi sangat tidak wajar dan patut diduga palsu jika tiba-tiba muncul 2 (dua) berkas SHM, tanpa melalui prosedur permohonan yang sah menurut hukum.*
- 15)** Bahwa tidak benar Penggugat secara fisik menguasai objek sengketa, karena sejak tahun 2019, objek tanah tersebut dikuasai dan sudah akan dibangun gudang oleh Tergugat IV dan Tergugat V, tetapi pembangunan tersebut harus berhenti karena pekerja terpaksa pulang kampung ke NTT setelah adanya wabah pandemi covid 19. Akhirnya Tergugat IV dan Tergugat V terkejut tiba-tiba tahun kemarin berdiri pagar beton yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah objek sengketa, tetapi seketika Tergugat IV dan Tergugat V kuasai secara fisik objek tanah tersebut.
- 16)** Bahwa sudah benar terhadap tanah-tanah objek sengketa telah diajukan Sertifikat Penggantinya oleh (alm) ANAK AGUNG GEDE TJANDRA pada Turut Tergugat II, pada tanggal 6 April 2015 dan juga Surat Permohonan dari RIZAL AKBAR MAYA POETRA, S.H./Turut Tergugat III tertanggal 11 Maret 2015. Nomor 43/BPN/ALF/III/2015 dengan perihal Permohonan

Halaman 27 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengganti sertifikat hilang SHM No. 5916/Padangsambian Kaja atas nama MADE SUGIARTHA dan SHM No. 5917/Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTA dengan alasan hilang, sebagaimana Laporan Kehilangan dari Kantor Polisi setempat yaitu: Surat Tanda Lapor Nomor: LP-C/4221/VII/2016/SPKT tanggal 17 Juli 2016, selaku Pelapor adalah Turut Tergugat III. Dari Laporan kehilangan tersebut alm. ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, membuat Surat Pernyataan di bawah Sumpah yang dilaksanakan oleh I KETUT SUBURJO, S.H., M.H. terhadap Pemohon ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) pada tanggal 23 Nopember 2018 dan pengajuan permohonan Sertifikat Pengganti terdapat kendala sebagaimana Jawaban Surat dari Turut Tergugat II yang menyebutkan jika Bupati Badung mengajukan keberatan, yang mana terhadap hal ini ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) melalui Kuasa Hukumnya TURUT TERGUGAT III mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 24 Mei 2017 dengan Objek Gugatan berupa Surat Turut Tergugat II tanggal 19 Mei 2015 Nomor: 1799/13-51.71/4/2015, Perihal: Permohonan Pendaftaran Penggantian Sertifikat Karena Hilang, SHM No. 5916/Ds Padangsambian Kaja dan SHM 5917/Desa Padangsambian Kaja teregister dengan Nomor: 12/G/2017/PTUN.Dps yang telah diputus tanggal 26 Oktober 2017. Jo. 12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Februari 2018., Jo. 429 K/TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018 telah berkekuatan hukum tetap yang amarnya pada intinya menyebutkan: *"Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan serta menerbitkan sertifikat yang hilang atas SHM 5916/Desa Padangsambian Kaja atas nama I MADE SUGIARTHA seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan SHM 5917/Desa Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTA menjadi atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sesuai dengan penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps"*

- 17) Bahwa, substansi perkara ini yaitu adanya surat perjanjian pengikat Jual Beli tanggal 15 Mei 2004 Nomor: 1A antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sebagai penjual (pihak I) dan HADI SETIAWAN sebagai pembeli (pihak ke II) dan surat kuasa untuk menjual Nomor 1B tanggal 15 Mei 2004 sudah dipertimbangkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam menerbitkan SHM dan SHGB di atas objek sengketa. Berdasarkan surat Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor: 4294/13-51.71/IX/2015 28 September 2015, perihal permohonan pengganti sertifikat hilang SHM

Halaman 28 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)





No. 5916/Padangsambian Kaja, atas nama MADE SUGIARTHA dan SHM No. 5917/Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTA, pada pokoknya menerangkan bahwa:

- a. Berdasarkan penelusuran pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar bahwa permohonan pengganti sertifikat hilang yang diajukan oleh MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA terhadap tanah-tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5916/Padangsambian Kaja atas nama MADE SUGIARTHA luas 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5917/Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTA luas 3.200 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali tersebut keduanya belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, melainkan yang didaftar pada tanggal 25 Agustus 2014 adalah pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terhadap kedua bidang tanah tersebut.
- b. Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 5916/Padangsambian Kaja luas 5.150 m<sup>2</sup> atas nama MADE SUGIARTHA dan Hak Milik Nomor 5917/Padangsambian Kaja luas 3.200 m<sup>2</sup> atas nama I MADE MULIARTA tersebut diajukan pencegahan pengalihan hak oleh Pemerintah Kabupaten Badung sesuai suratnya tanggal 6 November 2006 Nomor 593/6993/T.Pem, tanggal 17 September 2007 Nomor 593/5423/T.Pem dan tanggal 8 Januari 2008 Nomor 593/67/T.Pem karena obyek dimaksud merupakan Aset Pemerintah Kabupaten Badung sebagai penukar Lapangan Pekambingan (surat terlampir), yang kemudian dicatatkan pada masing-masing Buku Tanah tersebut.
- c. Permasalahan tersebut telah pula dilakukan upaya Mediasi pada tanggal 16 April 2015 yang dihadiri oleh Kabag. APN, Kasubsi KPKP Pemerintah Kabupaten Badung dan RIZAL AKBAR MAYA POETRA selaku kuasa dari MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA tetapi tidak menemukan titik temu/kata sepakat.
- d. Oleh karena upaya mediasi gagal, Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah pula menyurati Bupati Badung untuk melakukan upaya penyelesaian dengan menempuh jalur hukum sesuai surat tanggal 19 Mei 2015 Nomor 1799/13-51.71/V/2015 tetapi ditanggapi dengan surat dari Bupati Badung dengan suratnya tertanggal 9 Juni 2015 Nomor: 593/2329/Ad.Pem.Um yang pada intinya agar Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar tidak memproses permohonan

Halaman 29 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan sertifikat kembali dan/atau pengalihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5917/Desa Padangsambian Kaja yang diajukan pihak lain, kecuali atas nama Pemerintah Kabupaten Badung.

e. Bahwa memenuhi surat panggilan Kantor Pertanahan Kota Denpasar kepada Bupati Badung tanggal 10 Agustus 2015 Nomor 3740/13-51.71.100/VII/2015 dari pihak Pemerintah Kabupaten Badung menyampaikan data/surat-surat antara lain:

- Surat permohonan hak pengelolaan atas nama Pemerintah Daerah Tk. II Badung untuk perluasan terminal cargo tanggal 26 Mei 1989 Nomor: 045.2/3076/Pem (fotocopy terlampir).
- Surat Berita Acara tertanggal 31 Desember 1992 penyerahan Aset Pemerintah Kabupaten Badung ke Pemerintah Kota Denpasar beserta daftar lampiran Berita Acara (fotocopy terlampir)
- Surat kawat undangan pertemuan dari Bupati Badung tanggal 8 April 2004 Nomor : 005/2755/T.Pem.
- Surat dari Sekda. Kabupaten Badung tanggal 19 April 2004 Nomor: 593/3062/T.Pem ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar perihal mohon pengukuran atas tanah yang dibebaskan Pemerintah Kabupaten Badung tahun 1989 atas nama I Made Sugiarta luas 5825 M2 dan tanah atas nama I Made Muliarta luas 3375 m<sup>2</sup>.
- Surat dari Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Badung tanggal 13 April 2014 tentang hasil rapat pengecekan kelengkapan yang terdaftar tanah penukar Lapangan Pekambingan adalah :
  - I MADE MULIARTA luas 3.375 m<sup>2</sup>
  - I MADE SUGIARTHA luas 5825 m<sup>2</sup>dan tanah penukar Pekambingan yang belum disertifikatkan oleh Pemerintah Kota Denpasar akan segera disertifikatkan oleh Kabupaten Badung yaitu tanah I MADE MULIARTA seluas 3.375 m<sup>2</sup> dan tanah I MADE SUGIARTHA seluas 5.825 m<sup>2</sup>.
- Surat notulen rapat hari Senin tanggal 26 April 2004 yang membahas rapat tanah | penukar lapangan Pekambingan dan tanah lapangan Kapten Sujana.

Halaman 30 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat perjanjian pengikat Jual Beli tanggal 15 Mei 2004 Nomor: 1A antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sebagai penjual (pihak I) dan HADI SETIAWAN sebagai pembeli (pihak ke II).
- Surat kuasa untuk menjual Nomor 1B tanggal 15 Mei 2004.
- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 7 Juni 2004 Nomor: 630.61-850-Dps perihal mohon pengukuran yang ditujukan kepada Bupati Badung.
- Surat penetapan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 September 2005 Nomor: 144/Pdt.P/2005/PN.Dps yang dimohonkan oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA.
- Surat notulen dan daftar hadir rapat koordinasi masalah tanah penukar Lapangan Pekambingan.
- Surat telaahan bersama tanggal 12 Maret 2008 dari Wakil Bupati Badung dan Sekretaris Kota Denpasar.
- Surat dari Bupati Badung tanggal 9 Juni 2015 Nomor : 593/2329/Ad.Pem.Um perihal pencegahan pengalihan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 5916/Padangsambian Kaja dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5917/Padangsambian Kaja.

**18)** Bahwa, dalam proses persidangan di PTUN perkara Nomor: 12/G/2017/PTUN.Dps yang telah diputus tanggal 26 Oktober 2017. Jo. 12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Februari 2018, Jo. 429 K/TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018 telah berkekuatan hukum tetap, yang menjadikan sebagai objek sengketa adalah surat Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor: 4294/13-51.71/IX/2015 28 September 2015, perihal permohonan pengganti sertifikat hilang SHM No. 5916/Padangsambian Kaja, atas nama MADE SUGIARTHA dan SHM No. 5917/Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTHA tidak ada pihak yang kepentingannya merasa dirugikan yang mengajukan diri sebagai Penggugat/Tergugat Intervensi, baik itu dari Pemerintah Kabupaten Badung maupun pihak HADI SETIAWAN, SE, sehingga sudah dapat diputuskan bahwa yang berkepentingan atas perkara tersebut adalah hanya ANAK AGUNG GEDE TJANDRA.

**19)** Bahwa, tidak benar proses penerbitan sertifikat-sertifikat serta proses pelaksanaan jual beli antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan Tergugat IV dan Tergugat V adalah mengandung cacat hukum. Karena sertifikat tersebut terbit tanpa ada pemalsuan dari alm. ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, jika memang ada pemalsuan yang diduga dilakukan

*Halaman 31 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps*



oleh alm. ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, maka wajib dibuktikan dulu tindak pidana pemalsuan tersebut. Hal ini ditegaskan oleh Retnowulan Sutantio (1989) dalam bukunya: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju, Bandung; hal. 56, menegaskan bahwa: *"Jika ada sangka yang beralasan, bahwa surat tersebut adalah palsu atau dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka surat tersebut dikirimkan kepada Jaksa untuk dilaksanakan penuntutan sebagaimana mestinya. Apabila terjadi hal itu, pemeriksaan perkara perdata untuk sementara ditangguhkan sampai perkara pidanya diputus"*. Sedangkan dalam perkara ini Penggugat telah melaporkan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sebagaimana tercatat dalam register Laporan Polisi Nomor: LP/181/IV/2020/BALI/SKPT tanggal 2 April 2020, tetapi laporan polisi tersebut sudah dilakukan penghentian penyidikan sebagaimana tertuang dalam surat Nomor: B/646/XI/RES.1.9/2022/Ditreskrim, tanggal 07 November 2022. Sehingga dalam perkara ini Penggugat tidak dapat membuktikan tindak pidana pemalsuan yang diduga dilakukan oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA.

- 20) Bahwa, tidak benar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO dan Sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00342/Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA didasarkan pada Penetapan Pengadilan Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps tanggal 26 September 2005, karena penerbitan 2 (dua) berkas sertifikat tersebut didasarkan pada putusan PTUN Denpasar perkara Nomor: 12/G/2017/PTUN.Dps yang telah diputus tanggal 26 Oktober 2017. Jo. 12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Februari 2018, Jo. 429 K/TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018 telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal atau alasan hukum sebagaimana tersebut di atas, dengan hormat Tergugat IV dan Tergugat V, mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Tergugat IV dan Tergugat V adalah pemilik sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00342 Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA:
  - 3) Menyatakan perbuatan Penggugat menguasai, memiliki:
    - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006:
    - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006.Adalah perbuatan melawan hukum.
  - 4) Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum:
    - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006:
    - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006.Yang dikuasai oleh Penggugat secara melawan hukum.
  - 5) Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan Akta Kuasa no, 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No: 1B).
  - 6) Menyatakan sah dan mengikat secara hukum :
    - Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
    - Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
  - 7) Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.
- Atau apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Halaman 33 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)





**II. DALAM REKONPENSI**

- 21)** Bahwa, mohon dalil-dalil yang telah disampaikan secara tertulis dalam pokok perkara dianggap tertuang dalam posita gugatan rekonsensi ini;
- 22)** Bahwa, mohon dicatat dalam akta Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat IV dan Tergugat V konpensasi keberatan terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat konpensasi/Tergugat Rekonsensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat IV dan Tergugat V konpensasi dalam jawaban pertama ini;
- 23)** Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I dan Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, maka sejak bulan Oktober 2019, Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat IV dan Tergugat V konpensasi sudah menguasai objek sengketa dan sudah membangun pagar keliling serta plengsengan di sebelah utara;
- 24)** Bahwa sekitar bulan Mei 2020, pada awal pandemi covid 19 Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat IV dan Tergugat V konpensasi terpaksa menghentikan pembangunan di objek sengketa, karena para pekerja takut terpapar covid 19 dan memutuskan untuk pulang kampung ke NTT;
- 25)** Bahwa, setelah objek sengketa dalam keadaan kosong diduga Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah, maka Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat IV dan Tergugat V konpensasi melaporkan perbuatan tersebut kepada Kepolisian Daerah Bali dengan nomor STTLP/74/II/2023/SPKT/POLDA BALI.
- 26)** Bahwa secara yuridis, perbuatan Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan ini dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana. Mengacu pada doktrin (Rachmat Setiawan, S.H., Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Bandung, 1982, hal. 14 dan Darwan Prints, S.H., Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 103-104), serta berpedoman pada pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan kaidah yurisprudensi baik sebelum maupun sesudah Arrest 1919, maka perbuatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi HADI SETIAWAN, SE tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum,

*Halaman 34 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps*



karena telah melanggar hak subyektif Tergugat IV dan Tergugat V sebagai pembeli tanah yang beritikad baik.

- 27)** Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi HADI SETIAWAN, SE tersebut, Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV dan Tergugat V Kompensi mengalami kerugian materiil Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh miliar rupiah);

Berdasarkan hal-hal atau alasan hukum sebagaimana tersebut di atas, dengan hormat Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV dan Tergugat V kompensi, mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV dan Tergugat V kompensi untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV dan Tergugat V kompensi adalah selaku pemilik sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO;
  - Sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00342 Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA;
- 3) Menyatakan perbuatan Penggugat kompensi/Tergugat rekonpensi menguasai, memiliki:
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006.Adalah perbuatan melwan hukum.
- 4) Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum:
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-42006.

Yang dikuasai oleh Penggugat secara melawan hukum.

- 5) Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan Akta Kuasa no, 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No: 1B).
- 6) Menyatakan perbuatan Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melawan hukum.
- 7) Menyatakan sah dan mengikat secara hukum :
  - Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I:
  - Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I,
- 8) Membebankan biaya perkara kepada Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi.

Atau apabila yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat II telah menanggapi dengan jawabannya secara tertulis tertanggal 22 Februari 2022 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Terlebih dahulu Turut Tergugat II menyatakan bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan keperdataan yakni pemilikan dan penguasaan atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat terhadap 2 (dua) bidang tanah yakni bidang Tanah Hak Milik No. 5916/Padangsambian Kaja An. Leonard Hartono dan Tanah Hak Guna Bangunan No. 342/Padangsambian Kaja An. PT. Indoberka Investama. Adapun Turut Tergugat II semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Halaman 36 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) terhadap objek sengketa dengan Hak Milik No. 5916/Padangsambian Kaja An. Leonard Hartono selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut :

- Pada tanggal 13 Nopember 1991 terbit Sertipikat Hak Milik No. 1071/Padangsambian Kaja atas dasar konversi dan jual beli An. Made Sugiarta, luas 5.650 M2.
- Kemudian tanggal 21 April 2006 terbit Sertipikat Hak Milik No. 5916/Padangsambian Kaja luas 5.150 M2 atas nama Made Sugiarta yang merupakan pengganti sertipikat yang dinyatakan hilang atas Sertipikat Hak No. 1071/Padangsambian Kaja An. Made Sugiarta.
- Pada tanggal 8 Januari 2019 terbit Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 5916/Padangsambian Kaja luas 5.150 M2 atas nama Made Sugiarta karena hilang berdasarkan:
  - a. Permohonan tanggal 26/11/2018 dari Rizal Akbar Maya Poetra, SH kuasa dari Anak Agung Gede Tjandra;
  - b. Penetapan Pengadilan No. 144/Pdt.P/2005/PN Dps;
  - c. Surat Pernyataan di bawah sumpah/janji tanggal 23/11/2018;
  - d. Diumumkan dalam Harian Nusa Bali tanggal 04/12/2018
- Pada tanggal 25 April 2019 terdapat pencatatan peralihan hak menjadi atas nama Anak Agung Gde Tjandra berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN Dps tanggal 26/09/2005.
- Pada tanggal 09/10/2019 terdapat pencatatan peralihan hak melalui jual beli menjadi atas nama Leonard Hartono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 81/2019 tanggal 02/10/2019 yang dibuat oleh Nurhayati, SH., M.Kn selaku PPAT.

4. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) terhadap Hak Guna Bangunan No. 342/Padangsambian Kaja An. PT. Indoberka Investama selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut:

- Pada tanggal 16 Pebruari 1971 terbit Sertipikat Hak Milik No. 171/Padangsambian atas dasar konversi dan jual beli An. I Made Muliarta, luas 3.200 M2.
- Kemudian tanggal 11 April 2006 terbit Sertipikat Hak Milik No. 5917/Padangsambian Kaja luas 3.200 M2 atas nama I Made Muliarta yang merupakan pengganti sertipikat yang dinyatakan hilang atas Sertipikat Hak No. 171/Padangsambian An. I Made Muliarta.

Halaman 37 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 8 Januari 2019 terbit Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 5916/Padangsambian Kaja luas 5.150 M2 atas nama Made Sugiarta karena hilang berdasarkan:
    - a. Permohonan tanggal 26/11/2018 dari Rizal Akbar Maya Poetra, SH kuasa dari Anak Agung Gede Tjandra;
    - b. Penetapan Pengadilan No. 144/Pdt.P/2005/PN Dps;
    - c. Surat Pernyataan di bawah sumpah/janji tanggal 23/11/2018;
    - d. Diumumkan dalam Harian Nusa Bali tanggal 04/12/2018
  - Pada tanggal 25 April 2019 terdapat pencatatan peralihan hak menjadi atas nama Anak Agung Gde Tjandra berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN Dps tanggal 26/09/2005.
  - Bahwa pada tanggal 9/10/2019 Hak Milik Nomor 5917 diturunkan jenis haknya menjadi Hak Guna Bangunan No. 342/Padangsambian Kaja.
  - Pada tanggal 21/10/2019 terdapat pencatatan peralihan hak melalui jual beli menjadi atas nama PT. Indoberka Investama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 81/2019 tanggal 02/10/2019 yang dibuat oleh Nurhayati, SH., M.Kn selaku PPAT.
5. Bahwa penerbitan sertipikat pengganti untuk kedua kalinya atas masing-masing objek sengketa juga berkaitan dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 12/G/2017/PTUN.DPS tanggal 26 Oktober 2017 jo. 12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Februari 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 429K/TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018 yang amar putusannya sebagai berikut:

**a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 12/G/2017/PTUN.DPS tanggal 26 Oktober 2017**

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Nomor : 456/7-51.71/II/2017 Tanggal 27 Februari 2017, Perihal Permohonan Pendaftaran Penggantian Sertipikat Karena Hilang, Sertipikat Hak Milik Nomor 5917/Ds. Padangsambian Kaja dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5916/Ds. Padangsambian Kaja;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Nomor : 456/7-51.71/III/2017 Tanggal 27 Februari 2017, Perihal Permohonan

Halaman 38 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)





Pendaftaran Penggantian Sertipikat Karena Hilang, Sertipikat Hak Milik Nomor 5917/Ds. Padangsambian Kaja dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5916/Ds. Padangsambian Kaja;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan serta menerbitkan sertipikat yang hilang atas SHM Nomor 5916 / Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta seluas 5.150 m2 dan SHM Nomor 5917 / Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta seluas 3.200 m2 menjadi atas nama Anak Agung Gede Tjandra sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps.;
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 2.465.000 (Dua Juta Empat Ratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah);

**b. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Februari 2018**

**MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 12/G/2017/PTUN.DPS. tanggal 26 Oktober 2017 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

**c. Putusan Mahkamah Agung Nomor No. 429K/TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR dan Pemohon Kasasi II : BUPATI BADUNG;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp. 500,000, - (lima ratus ribu rupiah);
6. Penerbitan sertipikat pengganti telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 59 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:  
Pasal 57 ayat (2)



Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

**Pasal 59**

- (1) Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.
  - (2) Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
  - (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.
  - (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertifikat pengganti.
  - (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
  - (6) Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
  - (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).
7. Pencatatan peralihan hak telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

**Pasal 37 ayat (1)**



Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan 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.

Pasal 44 ayat (1)

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya termasuk di dalamnya mengenai adanya jual beli atas objek sengketa merupakan dalil-dalil Penggugat yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi ataupun membenarkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat III telah menanggapi dengan jawabannya secara tertulis tertanggal 22 Februari 2022 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. **PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)**

Bahwa, dalam petitum gugatan nomor 5 Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan:

- Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I:
- Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I,
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5916 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA:
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5917 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA:
- Sertipikat 05916 atas nama Tergugat IV:
- Sertipikat SHGB No. 00342 atas nama Tergugat V:

adalah petitum yang tidak berdasar hukum oleh karena padahal kewenangan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) termasuk sertipikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Pengadilan Negeri sehingga gugatan pembatalan sertipikat tanah yang juga termasuk KTUN menjadi kompetensi absolut yang berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa.

Bahwa adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004. Kompetensi absolut PTUN adalah sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004).

Bahwa, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam bagian B angka 2 huruf a diatur bahwa: "*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 administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)*".

Halaman 42 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



2.

**GUGATAN SALAH SUBJEK (ERROR IN PERSONA)**

Gugatan dalam perkara ini sudah sepatutnya dinyatakan salah subjek (*error in persona*) karena terdapat kesalahan fatal dalam penulisan nama pihak TERGUGAT, yaitu tertulis nama dalam gugatan LEONARDO HARTONO, warga negara Indonesia, beralamat di Jl. Satellite Indah 9/GN16, RT/RW: 008/003, Kelurahan Tunjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai, TERGUGAT IV adalah salah orang (*error in persona*), karena nama yang benar berdasarkan identitas kependudukan adalah LEONARD HARTONO;

**3. GUGATAN KURANG PIHAK**

Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 atas nama I MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA diserahkan oleh ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Alm) kepada PENGUGAT akan tetapi I MADE SUGIARTHA selaku pemilik tanah dengan bukti hak berupa SHM No. 5916 dan I MADE MULIARTA selaku pemilik tanah dengan bukti hak berupa SHM No. 5917 tidak digugat dalam perkara ini, maka gugatan PENGUGAT kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).





Bahwa dalam suatu perkara Perdata haruslah tuntas keseluruhan (*uitgemacht*) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata sevara yuridis formil gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak yang masih ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan, sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan yang cacat formil tersebut tentunya Majelis Hakim harus bersikap tegas dengan menyatakan tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT, sebab bila mana Majelis Hakim tetap mengabulkan gugatan demikian maka pengadilan telah melanggar azas paling mendasar dalam hukum acara perdata perihal “Audi Alteram Partem”, bahwa pihak-pihak yang berkepentingan berhak untuk didengarkan keterangan guna mempertahankan haknya dan membela diri. Hal mana kembali di tegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1424 K/Sip/1975 Tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi :

*“ Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini”;*

#### 4. **GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa, dari sisi subjek hukum, dalam gugatan dinyatakan bahwa “Nomor 4 sampai dengan nomor 6 di atas secara bersama-sama disebut dengan PARA TURUT TERGUGAT”. Sedangkan subjek hukum nomor 4 adalah LEONARDO HARTONO dan Nomor 5 adalah PT INDOBERKA INVESTAMA yang dengan jelas dinyatakan sebagai Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga ternyata dari sisi subjek hukum (*legal standing*) Penggugat tidak jelas mendudukkan para pihak, sehingga gugatan ini sudah sepatutnya dinyatakan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa, dalam posita gugatan nomor 1 Penggugat menyatakan bahwa: *“Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum dapat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli karena saat itu sebagaimana Surat Keterangan Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec. Denpasar Barat No. 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 antara lain menyebutkan: ANAK AGUNG GEDE TJANDRA telah membeli bidang tanah atas nama: 1 Made Muliarta untuk luas 3,375 m<sup>2</sup> dan 2. Made*



*Sugiartha untuk luas 5.825 m<sup>2</sup> yang seluruh berkasnya telah terbakar di Kantor Camat Denpasar Barat ketika terjadi kerusakan pada tahun 1998, dimana saat itu sedang proses balik nama dari para pemilik sebelumnya yang bernama MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA untuk memudahkan proses balik nama maka mohon menerbitkan SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, telah jelas dan terang Surat tersebut menerangkan jika telah terdapat Jual beli sebelumnya antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan Made Sugiartha dan I Made Muliarta, maka diterbitkanlah SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA". Dengan pernyataan itu dapat difahami bahwa objek jual beli adalah 2 (dua) bidang tanah yang tidak ada sertifikatnya, tetapi pada gugatan posita nomor 3 Penggugat menyatakan bahwa: "Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 tersebut diserahkan kepada PENGGUGAT". Fakta ini menunjukkan dalil yang kontradiktif antara gugatan posita nomor 1 dan gugatan posita nomor 3, karena tidak dijelaskan asal usulnya, tahu-tahu ANAK AGUNG GEDE TJANDRA menyerahkan kedua SHM kepada Penggugat, padahal di awal diterangkan bahwa seluruh berkas tanah sudah musnah terbakar pada saat kerusakan 1998 di Kantor Kecamatan Denpasar Barat.*

*Bahwa, dalam gugatannya Penggugat juga tidak melengkapi gugatan dengan batas-batas objek sengketa, padahal menurut yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/1975, tanggal 17 april 1979 menyatakan bahwa: "karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".*

5. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (Error**

***In Objecto***

Bahwa Objek Gugatan atas 2 (dua) bidang tanah tersebut dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Alm) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A, Tanggal 15 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H., (PPJB) No. 1 A), Obyeknya adalah SPPT Nomor : 51.71.030.006.0039.0 seluas 5.675 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dan SPPT Nomor 51.71.030.011.006.0040.0 seluas 5.825 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;



Bahwa SPPT Nomor : 51.71.030.006.0039.0 seluas 5.675 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dan SPPT Nomor 51.71.030.011.006.0040.0 seluas 5.825 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dari sejak tahun 1995 dan tahun 1996 terhadap Objek tersebut wajib pajaknya tercatat atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sampai dengan diajukannya perkara ini;

Bahwa SPPT Nomor : 51.71.030.011.006.0059.0 seluas 5.150 m<sup>2</sup> dahulu tercatat atas nama I MADE SUGIARTHA dan sekarang dari tahun 2021 sampai dengan diajukannya gugatan ini tercatat atas-nama LEONARD HARTONO;

Bahwa SPPT Nomor 51.71.030.011.006.0060.0 seluas 3.200 m<sup>2</sup> dahulu tercatat atas nama I MADE SUGIARTHA dan sekarang dari tahun 2021 sampai dengan diajukannya gugatan ini tercatat atas nama PT. INDOBERKA INVESTAMA;

Bahwa antara Objek gugatan dalam PPJB No.1 A yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H., yaitu SPPT Nomor : 51.71.030.006.0039.0 seluas 5.675 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sedangkan Sertipikat Hak Milik (SHM) SHM No. : 5916/ Desa Padangsambian Kaja seluas : 5.150 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama LEONARD HARTONO, NOP : 51.71.030.011.006.0059.0 seluas : 5.150 m<sup>2</sup> yang semula wajib pajak pada NOP tersebut atas-nama I MADE SUGIARTHA yang kemudian telah dimutasi menjadi atas nama LEONARD HARTONO sejak tahun 2011 tidak pernah tercatat atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, demikian pula SPPT No. 51.71.030.011.006.0060.0 seluas 3.200 m<sup>2</sup> dahulu tercatat atas-nama I MADE SUGIARTHA dan sekarang sampai dengan diajukannya gugatan ini wajib pajaknya tercatat atas-nama PT. INDOBERKA INVESTAMA;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa telah terjadi salah Objek (*Error in Objecto*) terhadap gugatan PENGGUGAT;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa berdasarkan Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar/TURUT PENGGUGAT II, tanggal 28 September 2015, No. : 4294/13-51.71/IX/2015, terdapat fakta – fakta sebagai bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1071/ Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE MULIARTHA Luas: 3.200 m<sup>2</sup> (dahulu luasnya : 3.375 m<sup>2</sup>), NOP : 5171.030.011.006.0060.0 diterbitkan pada Tanggal 13 Nopember 1991 berubah menjadi SHM Nomor : 5917 / Padangsambian Kaja dan SHM No.171/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padangsambian atas-nama I MADE SUGIARTHA Luas : 5.150 m<sup>2</sup> (dahulu luasnya : 5.825 m<sup>2</sup>) diterbitkan pada Tanggal 16 Pebruari 1971, berubah menjadi SHM No. : 5916/ Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE SUGIARTHA, NOP : 5171.030.011.006.0059.0;

2. Bahwa dokumen Jual-Beli SHM Nomor: 5917/ Desa Padangsambian Kaja dan SHM Nomor: 5016/Desa Padangsambian Kaja antara MADE MULIARTHA dan I MADE SUGIARTHA dengan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA yang berada di Kantor Camat Denpasar Barat, terbakar saat terjadinya amuk masa pada tahun 1999;
3. Bahwa Ketika ANAK AGUNG GEDE TJANDRA mengajukan permohonan Sertipikat Pengganti yang hilang karena terbakar pada tanggal 26 September 2005 atas petunjuk Kepala Kantor Pertanahan Denpasar, ada keberatan dari Bupati Badung sebanyak 6 (enam) kali masing-masing:
  - No. 593/6993/T.Pem Tanggal 6 Nopember 2006;
  - No. 593/5423/T.Pem Tanggal 17 September 2006;
  - No. 593/67/T.Pem Tanggal 8 Januari 2008;
  - No. 3989/13-51.71.600/XI/2012 28 Nopember 2012;
  - No. 593/2329/Ad.Pem Tanggal 9 Juni 2015;
  - No. 593.7/4825/Ad.Pem.Um Tanggal 9 Nopember 2016;

Yang mana Bupati Badung, sebagai pihak yang meng-klaim tanah-tanah tersebut dengan pernyataan bahwa tanah tersebut merupakan ASET PEMDA BADUNG, disebutkan tanah tersebut berupa Pipil dan telah dibeli/dibebaskan pada tahun 1989, akan tetapi Bupati Badung tidak pernah bisa menunjukkan bukti pembelian/pembebasan dan sesuai dengan Undang-Undang, pemblokiran akan HAPUS DENGAN SENDIRINYA. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari para pihak tidak ada yang mengajukan gugatan di Pengadilan, akan tetapi kenyataannya Bupati Badung mengambil Langkah lain, yakni melakukan pemblokiran atas SHM Nomor : 5916/ Desa Padangsambian Kaja dan SHM No.5917/ Desa Padangsambian selama 11 (sebelas) tahun sebanyak 6 (enam) kali PEMBLOKIRAN dan TIDAK PERNAH mengajukan GUGATAN DI PENGADILAN;

4. Atas terbakarnya dokumen-dokumen tersebut, ANAK AGUNG GEDE TJANDRA mengajukan penetapan di Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 6 September 2006, Nomor:144/Pdt.P/2005/PN.Dps, amarnya berbunyi:  
*Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 26 September 2006 dengan amarnya berbunyi:*

Halaman 47 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



- a) Memberikan ijin kepada Para Pemohon untuk melanjutkan proses penyertipikatan terhadap SHM No.1071 atas-nama I MADE MULIARTHA, Luas: 3.375 m<sup>2</sup> dan SHM No.171 atas-nama I MADE SUGIARTHA menjadi atas-nama: ANAK AGUNG GDE TJANDRA (Pemohon);
  - b) Memberikan ijin kepada Kantor Pertanahan Denpasar untuk memproses Peralihan Hak atas Seripikat Hak Milik Nomor :1071 atas-nama I MADE MULIARTHA dan Sertipikat Hak Milik No.171 atas-nama I MADE SUGIARTHA menjadi atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pemohon);
5. Bahwa sesuai Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Tanggal 19 Mei 2015 Nomor: 1799/13-51.71/4/2015 yang pada intinya Para Pihak disarankan untuk melakukan upaya hukum di Pengadilan, dengan mengajukan gugatan akan tetapi Bupati Badung tidak mengajukan gugatan sama sekali. Oleh karena itu ANAK AGUNG GEDE TJANDRA mengambil inisiatif dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar pada Tanggal 24 Mei 2017 dan teregister dalam Perkara No.12/G/2017/PTUN.Dps yang telah diputus pada Tanggal 26 Oktober 2017 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:
- a) Menyatakan batal Surat Keputusan Nomor.456/7-51.71/II/2017 Tanggal 27 Pebruari 2017, Perihal Permohonan Pendaftaran Penggantian Sertipikat karena Hilang, Sertipikat Hak Milik Nomor. 5917/Desa Padangsambian Kaja dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 5916/Desa Padangsambian;
  - b) Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Nomor.456/7-51.71/II/2017 Tanggal 27 Pebruari 2017, Perihal Permohonan Pendaftaran Penggantian Sertipikat karena Hilang , Sertipikat Hak Milik Nomor.5917/Desa Padangsambian Kaja dan Sertipikat Hak Milik Nomor.5916/Desa Padangsambian Kaja;
  - c) Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan serta menerbitkan sertipikat yang hilang atas Sertipikat Hak Milik Nomor.5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE SUGIARTHA seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan SHM No.5917/Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA seluas 3.200 m<sup>2</sup> atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor.144/Pdt.P/2005/PN.Dps;
6. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 12/G/2017/PTUN.Dps Tanggal 30 Oktober 2017 yang dikuatkan oleh





Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 12/B/2018/PT.TUN.Sby pada Tanggal 2 April 2018 dan kemudian dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 429 K/TUN/2018 Tanggal 21 Agustus 2018.

7. Bahwa dengan adanya Keputusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka oleh karena itu Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5916/Padangsambian Kaja, seluas 5150 m<sup>2</sup> atas-nama I MADE SUGIARTHA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5917/Padangsambian Kaja seluas 3.800 m<sup>2</sup> atas nama I MADE MULIARTHA, dan dibalik nama menjadi atas-nama : ANAK AGUNG GEDE TJANDRA.
8. Bahwa akta kuasa menjual tanggal 15 Mei 2004 Nomor 1 B di Kantor Notaris Daniel Ganda Wijaya. Obyek SPPT PBB Tahun 2004 NOP.51.71.030.011.006-0039.0 dan NOP.51.71.030.011.006.0040.0 antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan Hadi Setiawan, S.E.;
9. Bahwa yang dijadikan sebagai alasan dan dasar gugatan oleh Hadi Setiawan, S.E /PENGGUGAT karena PENGGUGAT menguasai/memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas : 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor (SHM) 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup>, padahal penguasaan ke-2 (dua) buah Sertipikat tersebut tidak ada dasar hukumnya, karena antara HADI SETIAWAN,S.E dengan I MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTHA, darimana HADI SETIAWAN,S.E bisa mendapatkan, menguasai, dan memegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> yang sudah dinyatakan tidak berlaku;
10. Bahwa dengan dikeluarkannya Sertipikat Pengganti yang hilang yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar maka dari itu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> yang dipegang oleh HADI SETIAWAN, S.E., SUDAH TIDAK



BERLAKU, sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai alasan sebagai dasar gugatan dalam perkara *a quo*.

11. Bahwa yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dengan bukti awal kepemilikan berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2004 dengan Nilai Objek Pajak :

- a) NOP : 51.71.030.011.006.0039.0 untuk tanah seluas 5.675 m<sup>2</sup>;
- b) NOP : 51.71.030.011.006.0040.0 untuk tanah seluas 5.825 m<sup>2</sup>;

Di mana kedua NOP tersebut atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sedangkan :

- a) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5916/Padang Sambian Kaja tanah seluas : 5.150 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama LEONARD HARTONO dengan NOP : 5171.030.011.006.0059.0 seluas 5.150 m<sup>2</sup> yang semula Wajib Pajak pada NOP tersebut atas-nama I MADE SUGIARTHA yang kemudian telah dimutasi menjadi atas nama LEONARD HARTONO sejak tahun 2011 dan tidak pernah tercatat atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA.;
- b) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 342/Desa Padangsambian Kaja tanah seluas 3.200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Indoberka Investama dengan NOP : 5171.030.011.006.0060.0 seluas 3.200 m<sup>2</sup> yang semula Wajib Pajak pada NOP tersebut atas nama I MADE SUGIARTHA.;

12. Bahwa sesuai dengan catatan dan data yang terdapat di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, diketemukan dan terdapat fakta – fakta sebagai berikut :

- a) NOP : 51.71.030.011.006.0039.0, nama Wajib Pajak adalah ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, luas tanah 5.675 m<sup>2</sup> yang sampai dengan diajukannya permohonan praperadilan ini masih tetap tercatat nama Wajib Pajaknya adalah ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- b) NOP : 51.71.030.011.006.0040.0, nama Wajib Pajak adalah ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, luas tanah 5.825 m<sup>2</sup> yang sampai dengan diajukannya permohonan praperadilan ini masih tetap tercatat nama Wajib Pajaknya adalah ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- c) NOP : 51.71.030.011.006.0059.0, nama Wajib Pajak adalah LEONARD HARTONO yang berasa dari atas nama Wajib Pajak I MADE SUGIARTHA, luas tanah 5.150 m<sup>2</sup> yang sampai dengan diajukannya permohonan praperadilan ini masih tetap tercatat nama Wajib Pajaknya adalah LEONARD HARTONO, dan tidak pernah tercatat nama Wajib Pajaknya ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;



d) NOP : 51.71.030.011.006.0060.0, nama Wajib Pajak adalah PT. Indoberka Investama yang berasal dari atas nama Wajib Pajak I MADE SUGIARTHA, luas tanah 3.200 m<sup>2</sup> yang sampai dengan diajukannya permohonan praperadilan ini masih tetap tercatat nama Wajib Pajaknya adalah PT. Indoberka Investama;

e) Bahwa Objek tanah masing – masing :

1) NOP : 51.71.030.011.006.0039.0, seluas 5.675 m<sup>2</sup>, Wajib Pajaknya atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;

2) NOP : 51.71.030.011.006.0040.0, seluas 5.825 m<sup>2</sup>, Wajib Pajaknya atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;

3) NOP : 51.71.030.011.006.0059.0, seluas 5.150 m<sup>2</sup>, Wajib Pajaknya atas nama LEONARD HARTONO;

4) NOP : 51.71.030.011.006.0060.0, seluas 3.200 m<sup>2</sup>, Wajib Pajaknya atas nama PT. Indoberka Investama;

Letak Obyek tanah dan nama Wajib Pajaknya berbeda sebagaimana terlihat dalam table berikut :

NOP : 51.71.030.011.006.0039.0, seluas 5.675 m <sup>2</sup> , dari dahulu hingga saat ini atas nama Anak Agung Gede Tjandra  (PPJB No. 1 A Tanggal 15 Mei 2004)	NOP : 51.71.030.011.006.0040.0, seluas 5.825 m <sup>2</sup> , dari dahulu hingga saat ini atas nama Anak Agung Gede Tjandra  (PPJB No. 1 A Tanggal 15 Mei 2004)
Batas Utara : Jalan	Batas Utara : Tanah Milik dan Tanah Milik Anak Agung Gede Tjandra
Batas Timur : Tanah Milik	Batas Timur : Sungai
Batas Selatan : Tanah Milik Anak Agung Gede Tjandra	Batas Selatan : Tanah Milik
Batas Barat : Sungai	Batas Barat : Sungai

NOP : 51.71.030.011.006.0059.0, seluas 5.150 m <sup>2</sup> , atas nama Leonard Hartanto (dahulu atas nama Made Sugiarta)	NOP : 51.71.030.011.006.0060.0, seluas 3.200 m <sup>2</sup> , atas nama PT. Indoberka Investama (dahulu atas nama Made Sugiarta)
--	---



SHM No. 5916/Desa Padangsambian Kaja atas nama Leonard Hartanto	SHGB No. 342/Desa Padangsambian Kaja atas nama PT. Indoberka Investama
Batas Utara : Sungai	Batas Utara : Sungai
Batas Timur : Tanah Milik SHGB No. : 342 atas nama PT. Indoberka Investama	Batas Timur : Tanah Milik
Batas Selatan : Jalan	Batas Selatan : Jalan
Batas Barat : Sungai	Batas Barat : Tanah Milik SHM No. : 5916 atas nama Leonard Hartanto

Nomor Objek Pajak	Kekurangan Pembayaran Kewajiban Pajak
NOP : 51.71.030.011.006.0039.0, seluas 5.675 m <sup>2</sup> , dari dahulu hingga saat ini atas nama Anak Agung Gede Tjandra (PPJB No. 1 A Tanggal 15 Mei 2004)	Rp 11.150.240,- (Sebelas juta seratus lima puluh ribu dua ratus empat puluh rupiah)
NOP : 51.71.030.011.006.0040.0, seluas 5.825 m <sup>2</sup> , dari dahulu hingga saat ini atas nama Anak Agung Gede Tjandra (PPJB No. 1 A Tanggal 15 Mei 2004)	Rp 11.327.360,- (Sebelas juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh rupiah)
NOP : 51.71.030.011.006.0059.0, seluas 5.150 m <sup>2</sup> , atas nama Leonard Hartanto (dahulu atas nama Made Sugiarta) SHM No. 5916/Desa Padangsambian atas nama Leonard Hartanto	Rp 1.682.720,- (Satu juta enam ratus delapan puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh rupiah)
NOP : 51.71.030.011.006.0060.0, seluas 3.200 m <sup>2</sup> ,	Rp 14.815.807,- (Empat belas juta delapan ratus lima belas ribu delapan



atas nama PT. Indoberka Investama (dahulu atas nama Made Sugiarta) SHGB No. 342/Desa Padangsambian atas nama PT. Indoberka Investama	ratus tujuh rupiah)
---	---------------------

13. Bahwa berdasarkan Tabel dalam poin 12, dapat disimpulkan bahwa Obyek Sengketa yang tercantum dalam PPJB No. 1A Tanggal 15 Mei 2004 BERBEDA DENGAN OBYEK 2 (DUA) BIDANG TANAH dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 342/Desa Padangsambian atas nama PT. Indoeberka Investama dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916/Desa Padangsambian atas-nama LEONARD HARTANTO;
14. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5916/Desa Padangsambian Kaja tanah seluas: 5.150 m<sup>2</sup> diperoleh oleh LEONARD HARTONO berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 81/2019, pada Tanggal 2 Oktober 2019 Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 86/2019, pada Tanggal 16 Oktober 2019 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor : 00342/Desa Padang Sambian Kaja tanah seluas 3.200 m<sup>2</sup> tercatat atas-nama PT. Indoberka Investama yang kedua dasar peralihan Hak Kepemilikan tersebut dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurhayati,S.H.,M.Kn, Notaris di Denpasar dan ketika terjadinya proses jual-beli tersebut tidak ada keberatan, pemblokiran, sengketa, penyitaan terhadap kedua bidang objek tersebut.
15. Bahwa dari hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan:
  - a) Bahwa ketika terjadi Pemindahan Hak atas 2 (dua) bidang tanah dengan bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor :5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap ke-2 (dua) Bukti Kepemilikan tersebut tidak dikenakan blokir, dalam keadaan sengketa, maupun dalam penyitaan.;
  - b) Bahwa ketika terjadi Pemindahan Hak atas 2 (dua) bidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar kepada

Halaman 53 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps





LEONARD HARTONO dan PT. Indoberka Investama berkedudukan di Surabaya terhadap ke-2 (dua) Bukti Kepemilikan tersebut tidak dikenakan blokir, dalam keadaan sengketa, maupun dalam penyitaan.;

- c) Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> yang dipegang/dalam penguasaan HADI SETIAWAN,S.E setelah dikeluarkan Sertipikat Pengganti oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, maka Sertipikat tersebut dinyatakan SUDAH TIDAK BERLAKU, sehingga tidak bisa dijadikan sebagai pengaduan dan laporan adanya dugaan “Menempatkan Keterangan Palsu Pada Akta Autentik dan Sumpah Palsu”.;
- d) Bahwa tidak ada hubungan hukum antara HADI SETIAWAN, S.E., dengan LEONARD HARTONO selaku pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor: 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama LEONARD HARTONO maupun dengan PT. Indoberka Investama berkedudukan di Surabaya selaku pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 342/Desa Padangsambian Kaja atas-nama PT. Indoberka Investama, oleh karena Objek tanah masing – masing yaitu :
- 1) NOP : 51.71.030.011.006.0039.0, seluas 5.675 m<sup>2</sup> , Wajib Pajaknya atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
  - 2) NOP : 51.71.030.011.006.0040.0, seluas 5.825 m<sup>2</sup> , Wajib Pajaknya atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
  - 3) NOP : 51.71.030.011.006.0059.0, seluas 5.150 m<sup>2</sup> , Wajib Pajaknya atas nama LEONARD HARTONO;
  - 4) NOP : 51.71.030.011.006.0060.0, seluas 3.200 m<sup>2</sup> , Wajib Pajaknya atas nama PT. Indoberka Investama;

Letak Obyek tanah dan nama Wajib Pajaknya berbeda.

16. Bahwa gugatan PENGUGAT kabur dan tidak jelas oleh karenanya dalam surat gugatan tidak disebutkan secara jelas tentang Objek Sengketa dan Subjeknya (Pemegang Haknya, yakni siapakah pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No.5916/Desa Padangsambian Kaja dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917/Desa Padangsambian Kaja sebelum dibalik nama menjadi atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dan dasar hukum pemindahan haknya serta siapakah pemegang hak setelah ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, oleh sebab apa perubahan hak serta penurunan haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 342/Desa Padangsambian Kaja atas-nama



siapakah, Oleh karena Para pemilik tanah Obyek sengketa sebelum dibalik nama dan sesudah dibalik nama menjadi atas-nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini maka jelas bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan kurang pihak (*Obscuur libeel & Error in Objecto*):

Berdasarkan alasan – alasan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal – hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- |                                |             |         |       |
|--------------------------------|-------------|---------|-------|
| 1.                             | Mengabulkan | Eksepsi | Turut |
| Tergugat III untuk seluruhnya; |             |         |       |

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 81/2019, pada Tanggal 2 Oktober 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurhayati,S.H.,M.Kn, Notaris di Denpasar;
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 86/2019, pada Tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nurhayati,S.H.,M.Kn., Notaris di Denpasar;
4. Menyatakan LEONARD HARTONO/ TERGUGAT IV adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 5916/Desa Padangsambian Kaja tanah, seluas: 5.150 m<sup>2</sup>;
5. Menyatakan PT. INDOBERKA INVESTAMA/ TERGUGAT V adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 342/Desa Padangsambian Kaja tanah seluas 3.200 m<sup>2</sup>;
6. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT;  
Apabila Yang Terhormat Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara a *quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari pihak Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik pada hari Rabu, tanggal 8 Maret 2022 dan atas Replik tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan Duplik pada hari Rabu, 15 Maret 2023, selengkapnya mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Halaman 55 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat III mengajukan eksepsi menyangkut kompetensi absolut/kewenangan mengadili absolut yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat tersebut merupakan sengketa tata usaha Negara yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka terhadap eksepsi tersebut majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 8 Mei 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat III mengenai kewenangan mengadili absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara Nomor 1170/Pdt.G/2022/PN Dps;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi menyangkut kompetensi absolut/kewenangan mengadili absolut ditolak maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian para pihak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, antara Anak Agung Gede Tjandra dan telah mendapat persetujuan dari istrinya bernama dra I Gusti Ayu Samiasih dengan Hadi Setiawan (Penggugat), selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Akta Kuasa Untuk Menjual No: 1B tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, antara Anak Agung Gede Tjandra dan telah mendapat persetujuan dari istrinya bernama dra I Gusti Ayu Samiasih dengan Hadi Setiawan (Penggugat), selanjutnya diberi tanda P – 2;



3. Fotokopi dari fotokopi berupa KTP Anak Agung Gede Tjandra dan istrinya bernama dra I Gusti Ayu Samiasih, selanjutnya diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Keterangan No: 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec Denpasar Barat, Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Keterangan Nomor: 208/Pds/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec Denpasar Barat, Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan No: S-1390/WPJ.17/KB.0102/2006 untuk NOP: 51.71.030.011.006.0040.0 Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi wajib pajak atas nama A.A Gd Tjandra dikeluarkan oleh Kepala KP.PBB Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 6a;
7. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan No: S-1391/WPJ.17/KB.0102/2006 NOP: 51.71.030.011.006.0039.0, wajib pajak atas nama A.A Gd Tjandra dikeluarkan oleh Kepala KP.PBB Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 6b;
8. Fotokopi sesuai dengan asli berupa surat permohonan balik nama Sertifikat oleh Anak Agung Gde Tjandra kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 September 2005, selanjutnya diberi tanda P – 7;
9. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No: 144/Pdt.P/2005/PN.Dps tanggal 26 September 2005 atas nama Anak Agung Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda P – 8;
10. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Pengumuman Koran di DENPOST tertanggal 10 Maret 2006 oleh Kantor Pertanahan Denpasar tentang Sertifikat Hilang Nomor; 600.61-527-Dps tanggal 09-03-2006 yaitu HM: 171 a.n I Made Muliarta dan HM: 1071 a.n I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Sugiarta Nama/Alamat pemohon Anak Agung Gde TJandra Jl  
Mulawarman No; 16 Denpasar, selanjutnya diberi tanda P – 9;

11. Fotokopi dari fotokopi berupa SHM  
No: 5916/Padangsambian Kaja, NIB: 22.09.01.02298, selanjutnya diberi  
tanda P – 10;

12. Fotokopi dari fotokopi berupa SHM  
No: 5917/Padangsambian Kaja, NIB: 22.09.01.02299, selanjutnya diberi  
tanda P – 11;

13. Fotokopi sesuai dengan asli berupa  
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun  
2022 NOP: 51.71.030.011.006.0039.0 atas nama A A Gde Tjandra,  
selanjutnya diberi tanda P – 12a;

14. Fotokopi sesuai dengan asli berupa  
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun  
2020 NOP: 51.71.030.011.006.0040.0 atas nama A A Gde Tjandra,  
selanjutnya diberi tanda P – 12b;

15. Fotokopi sesuai dengan asli berupa  
Surat Kuasa dari Hadi Setiawan, SE kepada Ni Nyoman Herawati SH.  
Tanggal 3 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda P – 13;

16. Fotokopi sesuai dengan asli berupa  
Surat dari Hadi Setiawan, SE melalui Kuasa Hukumnya Ni Nyoman  
Herawati SH. Kepada Kantor Pertanahan Denpasar perihal : Minta  
Pemblokiran/tidak dilayani pendaftaran dan peralihan Hak atas obyek  
sengketa, selanjutnya diberi tanda P – 14;

17. Fotokopi dari fotokopi surat Laporan  
atau Pengaduan kepada Direskrim Polda Bali dari Ni Nyoman Herawati  
SH. Tanggal 4 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda P – 15;

18. Fotokopi sesuai dengan asli berupa  
Surat pemberitahuan Hasil Penyelidikan Nomor:  
B/323/III/RES.1.9/2020/Ditreskrim, tanggal 31 Maret 2020 dari  
Kasubdit II selaku Penyidik Dirreskrim Polda Bali kepada Ni Nyoman  
Herawati, SH selaku Kuasa Hukum Hadi Setiawan, SE, selanjutnya diberi  
tanda P – 16;

Halaman 58 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Tanda Terima Laport Nomor: STTLP/181/IV/2020/BALI/SPKT, tanggal 02 April 2020, selanjutnya diberi tanda P – 17;
20. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Panggilan Nomor: S.Pgl/494/IV/RES.1.9/2020/ Ditreskrimum, tanggal 22 April 2020, selanjutnya diberi tanda P – 18;
21. Fotokopi dari fotokopi surat Permohonan Ijin Khusus Penyitaan Barang bukti sesuai surat Nomor: B/145/VIII/RES.I.9/2020/ Ditreskrimum, tanggal 24 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda P – 19;
22. Fotokopi dari fotokopi berupa Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 18/Khusus/Pen.Pid/2020/PN.Dps, tanggal 18 September 2020, selanjutnya diberi tanda P – 20;
23. Fotokopi sesuai dengan asli berupa surat perihal: pembatalan SHM No: 5916/Padangsambian Kaja atas nama Anak Agung Gde Tjandra menjadi atas nama Leonard Hartono dan SHM No: 5917/Padangsambian Kaja diturunkan menjadi SHGB No: 00342 atas nama Anak Agung Gde Tjandra menjadi atas nama PT Indoberka Investama, tertanggal 15 September 2022, selanjutnya diberi tanda P – 21;
24. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor: B/760/VII/RES.1.9/2022/Ditreskrimum, tanggal 4 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda P – 22;
25. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor: B/1382/XII/RES.1.9/2022/Ditreskrimum tanggal 1 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda P – 23;
26. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/118/III/2023/SPKT/POLDA BALI tanggal 7 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda P – 24;

Halaman 59 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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

27. Fotokopi sesuai dengan asli Surat pernyataan dari Yudo Sutanto, Nyoo tanggal 26 Juni 2006 tanggal 7 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda P – 25;

28. Fotokopi sesuai dengan asli Surat kuasa dari Hadi Setiawan, SE. Kepada I Gst. Kompyang Sukarta Wirawan tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P – 26;

29. Fotokopi dari fotokopi gugatan wanprestasi Perkara Nomor 792/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 24 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda P – 27;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dilegalisir, setelah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P – 3, P – 10, P – 11, P – 15, P – 19, P - 20 dan P – 27 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi sebagai berikut:

1. Saksi A.A. KOMP SUKARTA WIRAWAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi merupakan mantan kepala desa dari 10 Agustus 1994 - 7 Agustus 2007;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa pernah menjadi saksi penandatanganan PPJB Nomor 1A dan Nomor 1B;
- Bahwa Saksi merupakan Saksi di bukti Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 144/Pdt.P/2005/PN.Dps tanggal 26 September 2005;
- Bahwa Saksi tahu surat keterangan objek Pajak Bukti P6A-P6B;
- Bahwa Saksi yang minta surat keterangan objek pajak ke Dispenda atas perintah HADI SETIAWAN;
- Bahwa Saksi tahu Bukti P1 dan P2;
- Bahwa Saksi hadir pada saat penandatanganan PPJB antara HADI SETIAWAN dan Anak ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa;
- Bahwa Saksi hadir ketika pengukuran dengan BPN pada tahun 2005-2006, dan saksi menunjuk batas-batas;
- Bahwa pada tahun 2006 saksi turut menyaksikan pada saat pegawai BPN datang dan mengukur Objek Sengketa dan pada saat Pemeriksaan

Halaman 60 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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

setempat pada 8 Juni 2023 Saksi juga hadir dan secara tegas menyatakan Objek Sengketa letaknya sama baik pada tahun 2006 dan tahun 2023;

- Bahwa pada tahun 2023 saksi hadir untuk pemeriksaan setempat dan menunjuk batas-batas;
  - Bahwa Saksi Membuat Surat keterangan 2004 dan 2005;
  - Bahwa benar telah terjadi kebakaran pada tahun 1999;
  - Bahwa Sertifikat masih punya Muliarta dan Sugiarta karena sertifikat terbakar, dan masih proses dan karna hal itu di PPJB menyebutkan masih dalam proses;
  - Bahwa Saksi tahu Agung Tjandra membeli tanah menggunakan uang Pak HANDOKO;
  - Bahwa ANAK AGUNG GEDE TJANDRA merupakan karyawan Pak HANDOKO;
  - Bahwa Anak Agung Gede Tjandra hanya diatas namakan saja oleh Pak Handoko;
  - Bahwa tahun 1994-1995 PBB sudah balik nama ke ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dan sudah melakukan pembayaran;
  - Bahwa HADI SETIAWAN merupakan keponakan Pak HANDOKO;
  - Bahwa Pak HANDOKO akan balik nama tanah yang atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA ke atas nama HADI SETIAWAN, karena ANAK AGUNG GEDE TJANDRA hanya sebatas pinjam nama;
  - Bahwa penandatanganan PPJB dan Kuasa di Denpasar;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah atas nama I MADE SUGIARTA sudah ada sertifikat dari 1971 sebelum terbakar;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah persil No. 39 dan 40 SPPTnya atas nama Agung Gede Tjandra;
  - Bahwa pada saat jual beli antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dan HADI SETIAWAN, sertifikat masih atas nama I MADE SUGIARTA dan Miliarta, karena masih dalam Proses pendaftaran di BPN Denpasar;
2. Saksi I KETUT SURANATA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi merupakan anggota Kepolisian dan sebagai Tim Anggota Penyidikan terkait adanya laporan menempatkan tuduhan palsu dalam akta otentik dan sumpah palsu dalam hal penerbitan sertifikat dibawah

Halaman 61 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



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

Surat Perintah Penyidikan Nomor: SP. Sidik/ 347/IV/  
RES.1.9./2020/Tanggal 13 April 2020;

- Bahwa bukti dalam laporan adalah PPJB dan SPPT;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui pernah melakukan pemeriksaan sertifikat atas nama I MADE SUGIARTA dan MADE MULIARTHA;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui objek dari PBB;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan HADI SETIAWAN dengan Made I MADE SUGIARTA dan MADE MULIARTHA;
  - Bahwa pihak polisi pernah melakukan survey lokasi obyek;
  - Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V pernah dimintai keterangan terkait perkara pidana atas pemalsuan terhadap akta autentik dan sumpah palsu pada saat melaporkan kehilangan sertifikat untuk mengganti sertifikat di BPN, yang diduga diberikan alm. Anak Agung Gde Tjandra;
  - Bahwa Penggugat yang diwakili oleh Pelapor yaitu kuasa hukumnya membawa 2 sertifikat asli atas objek perkara ini;
  - Bahwa telah terjadi kerugian akibat terbitnya Sertifikat yang dilakukan Anak Agung Tjandra di BPN membuat Korban melalui Pelapor merasa dirugikan karena ada dua Sertifikat: 1 yang dipegang Anak Agung Tjandra dan 2. di yang dipegang oleh Hadi Setiawan;
  - Bahwa pada tahun 2016 pada saat AA. Tjandra mengumumkan dikoran sertifikat telah hilang namun pada tahun 2020 pada saat saksi menyita terhadap sertifikat yang dilaporkan hilang tersebut ada dan telah diserahkan oleh Penggugat kepada Kepolisian dan juga Sertifikat-sertifikat atas nama T.IV dan T.V juga diserahkan dalam penyitaan tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa sertifikat dalam laporan sudah tidak berlaku;
  - Bahwa HADI SETIAWAN pernah diperiksa selaku saksi;
3. Saksi I WAYAN REGEF, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi merupakan sopir pribadi dari Pak Handoko sejak 1990-2010;
  - Bahwa Saksi pernah bekerja di Bank Antar Daerah dari tahun 1990 sampai dengan tahun 2010, sebagai supir pribadi P. HANDOKO;
  - Bahwa ANAK AGUNG GDE TJANDRA juga bekerja di Bank Antar Daerah;
  - Bahwa, benar Saksi mengenai keluarga ANAK AGUNG GDE TJANDRA, termasuk isterinya yang bekerja sebagai guru;

Halaman 62 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yang merupakan Keponakan dari Pak Handoko;
- Bahwa Pak Handoko membeli dua bidang yang saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah tanah pembelian P. HANDOKO yang diatasnamakan ANAK AGUNG GDE TJANDRA;
- Bahwa Tanah tersebut seluas 8 (delapan) hektar dan semuanya atas nama ANAK AGUNG GDE TJANDRA;
- Bahwa Tanah tersebut sudah punya SHM atas nama MADE MULIARTHA dan I MADE SUGIARTA;
- Bahwa sekarang di lokasi objek sengketa sepertinya ada yang sedang mau membangun gudang;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di Bank Antar Daerah (BAD) dari tahun 1990 sampai dengan tahun 2010, sebagai supir pribadi P. HANDOKO;
- Bahwa, benar ANAK AGUNG GDE TJANDRA juga bekerja di BAD;
- Bahwa, benar Saksi mengenai keluarga ANAK AGUNG GDE TJANDRA, termasuk isterinya yang bekerja sebagai guru;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Nomor 12/G/2017/PTUN.Dps, tanggal 26 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 1;
2. Fotokopi dari fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 12/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 2 April 2018, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05917, Surat Ukur Tgl 17/04/2006 Nomor 01447/2006, Luas 3200m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Anak Agung Gde Tjandra, diterbitkan di Denpasar pada tanggal 21 April 2006 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 3;
4. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps, tanggal 26 September 2005, atas nama Pemohon Anak Agung Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05916, Surat Ukur Tgl 17/04/2006 Nomor 01446/2006, Luas 5150m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Anak

Halaman 63 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Gde Tjandra, diterbitkan di Denpasar pada tanggal 21 April 2006 oleh Kantor Pertanahan, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 5;

6. Fotokopi sesuai dengan asli Kutipan Akta Kematian Nomor: 5171-KM-20052022-0006 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Denpasar tanggal 23 Mei 2022, atas nama Anak Agung Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tertanggal 27 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tertanggal 04 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tertanggal 10 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tertanggal 31 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda T.I.II – 10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dilegalisir, kemudian setelah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I.II – 1, T.I.II – 2, T.I.II – 3, T.I.II – 4, T.I.II – 5, T.I.II – 6, T.I.II – 7, T.I.II – 8, T.I.II – 9, T.I.II – 10 merupakan fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Salinan Akta Jual Beli Nomor: 81/2019, tanggal 2 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti T-IV-V – 1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta Jual Beli Nomor: 86/2019, tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padang sambian Kaja, seluas 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama Leonard Hartono, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Hak Guna Bangunan Nomor 00342/Desa Padang sambian Kaja,

Halaman 64 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



- seluas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Indoberka Investama berkedudukan di Surabaya, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Turunan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: IA, tanggal 15 Mei 2004, yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah DANIEL GANDA WIJAYA, SH., M.Hum Surabaya, atas sebidang tanah seluas  $\pm$  11.500 M2 (lebih kurang sebelas ribu lima ratus meter persegi) terletak di Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, kota Denpasar, atas nama Anak Agung Gede Tjandra, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 5;
  6. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Turunan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor: IB, tanggal 15 Mei 2004, yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah DANIEL GANDA WIJAYA, SH., M.Hum Surabaya, atas sebidang tanah seluas  $\pm$  11.500 M2 (lebih kurang sebelas ribu lima ratus meter persegi) terletak di Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, kota Denpasar, atas nama Anak Agung Gede Tjandra, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 6;
  7. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa Khusus dari I Gusti Ayu Samlasih Dewanti kepada DR. Nuryanto A. Daim, SH., MH., tanggal 11 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 7;
  8. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Info Objek Pajak dari Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar No. 973/1071/BPDKD, tanggal 20 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 8;
  9. Fotokopi dari fotokopi berupa Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 39, atas nama A.A. Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 9;
  10. Fotokopi dari fotokopi berupa Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 40, atas nama A.A. Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 10;
  11. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0039.0, atas nama A.A. Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 11;
  12. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0040.0, atas nama atas nama A.A. Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 12;
  13. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0059.0, atas nama atas nama Leonard Hartono, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 13;

*Halaman 65 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps*



14. Fotokopi dari fotokopi berupa Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 59, atas nama Leonard Hartono, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 14;
15. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0060.0, atas nama PT. Indoberka Investama, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 15;
16. Fotokopi dari fotokopi berupa Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 60, atas nama PT. Indoberka Investama, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 16;
17. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps, tanggal 26 September 2005, atas nama Pemohon Anak Agung Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 17;
18. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Putusan Pengadilan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Nomor 12/G/2017/PTUN.Dps, tanggal 26 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 18;
19. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 12/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 2 April 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 19;
20. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 429 K/TUN/2018, tanggal 21 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 20;
21. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi No. STTLP/74/II/2023/SPKT/POLDA BALI, tanggal 8 Februari 2023 selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 21;
22. Fotokopi dari fotokopi berupa foto bukti patok batas tanah yang diduga dirusak oleh Penggugat (Hadi Setiawan, SE), selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 22;
23. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2023 Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0059.0, Nama Wajib Pajak Leonard Hartono, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 23;
24. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2023 Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0060.0, Nama Wajib Pajak PT. Indoberka Investama, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 24;
25. Fotokopi sesuai dengan asli Ijin mendirikan bangunan terverifikasi PT. Indoberka Investama, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 25;



Menimbang, bahwa bukti surat bertanda tersebut telah bermeterai cukup dan dilegalisir, setelah dicocokkan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T-IV-V – 9, T-IV-V – 10, T-IV-V – 14, T-IV-V – 16 dan T-IV-V – 22 merupakan fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat IV dan Tergugat V juga mengajukan alat bukti saksi serta ahli sebagai berikut:

1. Saksi SIPRIANUS PARUS, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah arsitek dan juga kontraktor;
- Bahwa saksi merupakan mitra kerja dan sering diberi proyek untuk membangun gedung milik PT INDOBERKA INVESTAMA;
- Bahwa Saksi merupakan kontraktor dari TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk pembangunan di lokasi Objek Sengketa;
- Bahwa TERGUGAT IV baru menguasai Objek Sengketa pada tahun 2019 telah dilakukan pembangunan dan sempat berhenti dikarenakan covid;
- Bahwa Sejak tahun 2019, objek tanah tersebut dikuasai dan sudah akan dibangun gudang oleh Tergugat IV dan Tergugat V, tetapi pembangunan tersebut harus terhenti karena pekerja terpaksa pulang kampung ke NTT setelah adanya wabah pandemi covid 19. Akhirnya Tergugat IV dan Tergugat V terkejut tiba-tiba tahun 2023 berdiri pagar beton yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah objek sengketa, tetapi seketika Tergugat IV dan Tergugat V kuasai secara fisik objek tanah tersebut;
- Bahwa yang dilakukan Pak LEONARD HARTONO setelah mengetahui tanahnya diserobot orang dan pagarnya dirusak oleh orang adalah melaporkan perbuatan tersebut kepada Kepolisian Daerah Bali dengan nomor STTLP/74/II/2023/SPKT/POLDA BALI;
- Bahwa karena saksi sedang bekerja di lokasi objek sengketa sejak tahun 2019, saksi mengetahui batas-batas objek sengketa, yaitu:

SHM an. LEONARD HARTONO, batas-batasnya adalah:

Utara : Tanah SHM LEONARD HARTONO;  
Timur : Jalan Cargo Sari;  
Selatan : Kali;  
Barat : Kali;

SHGB an. PT INDOBERKA INVESTAMA, batas-batasnya adalah:

Utara : Pergudangan;  
Timur : Jalan Cargo Sari;  
Selatan : Kali dan Tanah SHM LEONARD HARTONO;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Kantor Dinas Perhubungan Kota Denpasar;

- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh LEONARD HARTONO membayar PBB atau juga menyiapkan berkas IMB;
- Bahwa yang mengurus IMB adalah Pak Asdar;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti-bukti surat sebagai berikut:
  - a. Bukti bertanda T-IV-V-13 berupa: Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0059.0 an. LEONARD HARTONO;
  - b. Bukti bertanda T-IV-V-14 berupa: Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 59 an. LEONARD HARTONO;
  - c. Bukti bertanda T-IV-V-15 berupa: Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0060.0 an. PT INDOBERKA INVESTAMA;
  - d. Bukti bertanda T-IV-V-16 berupa: Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 60 an. PT. INDOBERKA INVESTAMA
  - e. Bukti bertanda T-IV-V-22 berupa Foto bekas patok batas tanah yang diduga dirusak oleh Penggugat;
  - f. Bukti bertanda T-IV-V-23 berupa Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) NOP: 51.7 1.030.01 1.006.0059.0 Nama Wajib Pajak : LEONARD HARTONO;
  - g. Bukti bertanda T-IV-V-23 berupa Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor 60 Tahun 2023;
  - h. Bukti bertanda T-IV-V-23 berupa Laporan Polisi nomor STTLP/74/II/2023/SPKT/POLDA BALI.

- Bahwa nomor objek PBB di lokasi tanah objek sengketa, yaitu nomor 59 dan 60;

## 2. SAKSI KHI AGUS ASDAR, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Pekerjaan sehari-hari saksi adalah Biro Jasa pengurusan perizinan;
- Bahwa Saksi sebagai mitra kerja dan pernah dimintai tolong oleh Pak LEONARD HARTONO untuk mengurus IMB gedung milik PT INDOBERKA INVESTAMA;
- Bahwa seingat saksi tahun 2019 terhadap lahan yang diajukan IMB tersebut pernah dilakukan pemeriksaan lapangan;

Halaman 68 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melakukan survey lokasi bersama petugas dari Dinas Pekerjaan Umum dan Cipta Karya Kota Denpasar, saksi mengetahui batas-batas objek sengketa, yaitu:

SHM an. LEONARD HARTONO, batas-batasnya adalah:

Utara : Tanah SHM LEONARD HARTONO

Timur : Jalan Cargo Sari

Selatan : Kali

Barat : Kali

SHGB an. PT INDOBERKA INVESTAMA, batas-batasnya adalah:

Utara : Pergudangan

Timur : Jalan Cargo Sari

Selatan : Kali dan Tanah SHM LEONARD HARTONO

Barat : Kantor Dinas Perhubungan Kota Denpasar

- Bahwa Saksi mengetahui bukti-bukti surat sebagai berikut:
  - a. Bukti bertanda T-4/5 nomor 13 berupa: Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0059.0 an. LEONARD HARTONO;
  - b. Bukti bertanda T-4/5 nomor 14 berupa: Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 59 an. LEONARD HARTONO;
  - c. Bukti bertanda T-4/5 nomor 15 berupa: Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0060.0 an. PT INDOBERKA INVESTAMA;
  - d. Bukti bertanda T-4/5 nomor 16 berupa: Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 60 an. PT. INDOBERKA INVESTAMA
  - e. Bukti bertanda T-4/5 nomor 22 berupa Foto bekas patok batas tanah yang diduga dirusak oleh Penggugat;
  - f. Bukti bertanda T-4/5 nomor 23 berupa Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) NOP: 51.7 1.030.01 1.006.0059.0 Nama Wajib Pajak : LEONARD HARTONO;
  - g. Bukti bertanda T-4/5 nomor 23 berupa Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor 60 Tahun 2023;
  - h. Bukti bertanda T-4/5 nomor 25 berupa Izin Mendirikan Bangunan.
- Bahwa saksi masih ingat nomor objek PBB di lokasi tanah objek sengketa, yaitu nomor 59 dan 60;
- Bahwa PT. Indoberka menguasai objek sengketa;

Halaman 69 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahun 2019 telah dibangun pagar sekitar objek sengketa;
- Bahwa objek tanah tersebut dikuasai dan pada tahun 2019 sudah akan dibangun gudang oleh PT INDOBERKA INVESTAMA tetapi pembangunan tersebut harus terhenti karena pekerja terpaksa pulang kampung ke NTT setelah adanya wabah pandemi covid 19. Akhirnya Bapak Leonardo Hartono terkejut tiba-tiba tahun kemarin berdiri pagar beton yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah objek sengketa, tetapi seketika Bapak Leonardo Hartono kuasai secara fisik objek tanah tersebut;

3. AHLI Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.H., C.N., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa mengenai PPJB, terdapat beberapa istilah terkait Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yaitu pertama istilah PPJB dan ada pula yang menyebut Perjanjian Ikatan Jual Beli (PPJB ). PPJB tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata karena perjanjian ini lahir dari praktek dalam masyarakat. Dasar hukum lahirnya perjanjian jenis ini adalah asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 paragraf 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 paragraf 1 KUH Perdata, kekuatan PPJB berlaku mengikat dan sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, sesuai dengan asas perjanjian yang menyatakan suatu perjanjian berlaku seperti Undang-undang (pacta sunt servanda). Adapun syarat agar PPJB tersebut berlaku mengikat para pihak, maka harus dibuat secara sah, yaitu harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang terdiri dari:
  - a. Kesepakatan para pihak;
  - b. Kecakapan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian;
  - c. Adanya objek tertentu; dan
  - d. Sebab yang diperbolehkan (halal);
- Bahwa adapun akibat hukumnya jika syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut tidak terpenuhi adalah, jika syarat nomor 1 dan 2 adalah syarat subyektif, yaitu mengenai subyek dari pembuat perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian dapat dibatalkan. sedangkan syarat nomor 3 dan 4 adalah syarat objektif, karena mengenai

Halaman 70 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



objek perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

- Bahwa terkait syarat obyektif nomor 3, yaitu mengenai objek tertentu, apakah objek suatu perjanjian harus pasti jenisnya dan apa akibat hukumnya jika tidak terpenuhi. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jadi, syarat objek suatu perjanjian harus pasti jenisnya, untuk barang tidak bergerak harus pasti jenis dan jumlahnya, sedang untuk barang tidak bergerak harus pasti jenisnya yang meliputi nama/jenis hak, luasnya, batas-batasnya, subyek/pemegang haknya dan alat bukti haknya. Apabila objek suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objek, maka perjanjian tersebut batal demi hukum;
- Bahwa PPJB terdiri dari 2 macam, yaitu PPJB Belum Lunas dan PPJB Lunas. PPJB Belum Lunas yaitu suatu perjanjian pengikatan jual beli di mana pihak pembeli belum membayar lunas harga barang yang menjadi objek jual beli. Sedangkan PPJB Lunas adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli di mana pihak pembeli telah membayar lunas harga barang yang menjadi objek PPJB tersebut, yang berarti penjual telah menerima harga barang secara keseluruhan. Terhadap PPJB Lunas ini sebenarnya perjanjian telah selesai dan tujuan perjanjian tersebut telah terpenuhi/tercapai, yakni Penjual telah menerima hak-haknya berupa pembayaran harga barang yang dijual, dan pihak Pembeli berhak atas barang yang dibeli dan tinggal dilakukan penyerahan barang yang menjadi objek PPJB tersebut ke dalam kekuasaan Pembeli. Penyerahan objek PPJB untuk barang bergerak dilakukan dengan penyerahan secara riil, sedangkan untuk objek PPJB berupa barang tidak bergerak penyerahannya dilakukan melalui proses balik nama atau *levering* menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa sedangkan terkait dengan Penyerahan atau peralihan hak atas tanah yang menjadi objek PPJB dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah 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

Halaman 71 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian jika suatu peralihan atau jual beli hak atas tanah tidak dilakukan melalui pembuatan akta PPAT, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan;

- Bahwa bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum menurut ahli, Kepemilikan tanah memang harus memiliki suatu pembuktian yang kuat, yaitu berupa Sertifikat tanah dan telah tercatat di dalam buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan. Karena dengan adanya sertifikat tanah ini menjadi suatu bukti kekuatan hukum dalam kepemilikan tanah terdapat kepemilikan hak atas tanah. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah"), yang isinya adalah sebagai berikut:

"Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:

*Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."*

" Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah:

*Pendaftaran tanah bertujuan: Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;"*

Lebih lanjut lagi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yang isinya adalah sebagai berikut:

*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.*

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya;

- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, demikian sebagaimana yang didefinisikan dalam pasal 1 angka 33 Undang-Undang Republik



Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan adalah surat tagihan dari pemerintah daerah agar seseorang melakukan pembayaran atas pajak tersebut. Dengan kata lain SPPT PBB tersebut adalah bentuk tagihan Pajak dan bukan alas hak atas tanah, sehingga dengan demikian tidak dapat digunakan sebagai dasar jual beli. Nama yang tertera pada PBB tersebut bisa saja hanya menguasai atau memanfaatkan dan bukan memiliki, dengan demikian adalah itikad yang tidak baik dari Penggugat untuk melaksanakan jual beli tanah tanpa alas hak yang pantas;

- Bahwa dalam melakukan Peralihan Hak atas tanah hanya berdasarkan SPPT PBB saja tentunya tidak dapat didaftarkan karena jika melihat dari ketentuan Pasal 19 UUPA peralihan hak yang hanya didasarkan dengan bukti kepemilikannya itu SPPT PBB saja, maka peralihan haknya tidak bisa didaftarkan, karena SPPT PBB ini hanyalah sebagai pendukung dalam kepemilikan tanah. Jika didaftarkan kepada kantor pertanahan seorang pemilik tanah harus melengkapi dokumen dokumen yang sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan tanah. Tentunya harus disertai dengan suatu Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Hari Hariman Maulana Akbar, dkk., *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan SPPT PBB (Study di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan)*, Jurnal Hukum Responsif Vol. 10, No. 2, Agustus 2019);
- Bahwa yang dimaksud dengan pengakuan hak dalam pendaftaran tanah adalah proses pemberian hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada, tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama dua puluh tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;
- Bahwa terhadap tanah yang sudah ada sertifikat tidak dapat diajukan pengakuan hak. Tidak boleh kalau sudah ada sertifikat, karena tanah tersebut sudah terdaftar dan sudah jelas haknya;
- Bahwa adapun kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

Halaman 73 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps





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 atau;
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / 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, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- Dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, jika telah memenuhi hal-hal sebagai berikut:
- 1) Melaksanakan Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan harga yang layak terbukti pajak jual (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah divalidasi oleh pemerintah setempat;
  - 2) Membeli dari Penjual yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sebagaimana yang diuraikan dalam sertifikat Hak, di mana saat melakukan pembelian telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan



pemegang sertifikat, memastikan bahwa tanah tidak sedang status sita dan status jaminan/hak tanggungan. Hal tersebut semuanya berdasarkan *checking* sertifikat sebelum dilakukannya proses jual beli dan peralihan hak kepada Pembeli yang sah;

- Bahwa Adapun perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* dalam bahasa Belanda diterjemahkan sebagai “*Torf Onrecht*” dalam bahasa Inggris “*Law Conduct*” dan mengacu pada perbuatan melawan hukum. Dalam bahasa Indonesia, “*Torf Onrecht*” dapat diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dan memiliki konsekuensi hukum. Di bidang hukum, “*torf*” sering diartikan sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perbuatan melawan hukum didefinisikan sebagai tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya. Jadi perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, sehingga korban dapat mengajukan tuntutan terhadap pelaku. Kerugian ini bisa berupa kerugian materiil atau non-materiil;
- Bahwa secara yuridis, perbuatan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan ini dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana. Mengacu pada doktrin (Rachmat Setiawan, S.H., Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Bandung, 1982, hal. 14 dan Darwan Prints, S.H., Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 103-104), serta berpedoman pada pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan kaidah yurisprudensi baik sebelum maupun sesudah Arrest 1919, maka perbuatan;
- Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum dapat dimintai ganti rugi, baik ganti rugi material maupun immaterial;
- Menjawab pertanyaan dari Kuasa Hukum Penggugat, yang menggunakan analogi si A dan adalah Pembeli serta si C adalah Penjual, kemudian B dan C masing-masing memegang sertifikat, ahli menjawab dengan tegas bahwa dalam kasus ini sebagaimana ahli telah memeriksa bukti sertifikat yang diajukan oleh Tergugat, maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada sertifikat ganda, karena yang ada adalah sertifikat pengganti, dengan

Halaman 75 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian kalau ada 2 (dua) sertifikat yang lama dan yang baru, maka yang lama dinyatakan tidak berlaku karena sudah diganti dengan yang baru;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi serta pendapat ahli tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 1071/Padangsambian Kaja, luas 5650 M2 an. Made Sugiarta, selanjutnya diberi tanda TT.II – 1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 5916/Padangsambian Kaja, Luas 5150 M2 An. Leonard Hartono, selanjutnya diberi tanda TT.II – 2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Ukur Nomor 01446/Padangsambian Kaja/2006, selanjutnya diberi tanda TT.II – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 171/Padangsambian, luas 3200 M2 An. I Made Muliarta, selanjutnya diberi tanda TT.II – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Buku Tanah Hak Milik 5917/Padangsambian Kaja, luas 3200 M2 atas nama I Made Muliarta, selanjutnya diberi tanda TT.II – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, selanjutnya diberi tanda TT.II – 6;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Jual Beli Nomor 86/2019 tanggal 16 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan untuk melakukan jual beli Nomor 09 tanggal 06 September 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 8;
9. Fotokopi sesuai dengan asli Kuasa Nomor 10 tanggal 06 September 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 9;
10. Fotokopi sesuai dengan asli Surat pemberitahuan pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SPTPD BPHTB) nama wajib pajak Leonard Hartono/PT Indoberka Investama, selanjutnya diberi tanda TT.II – 10;

Halaman 76 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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

11. Fotokopi sesuai dengan copy yang dilegalisir Surat setoran pajak daerah (SSPD) nama Leonard Hartono/PT Indoberka Investama tanggal 11 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 11;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan Nomor SKET-1528/PHTBW/WJP.17/KP.0103/2019 tanggal 17 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 12;
13. Fotokopi dari fotokopi Bukti penerimaan negara penerimaan pajak an. Wajib pajak Anak Agung Gde Tjandra tanggal 11 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 13;
14. Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir Informasi data pembayaran objek pajak 51.71.030.011.006.0060.0 an. Wajib pajak Made Sugiarta, selanjutnya diberi tanda TT.II – 14;
15. Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir Surat setoran pajak daerah (SSPD) nama Made Sugiarta tanggal 28 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 15;
16. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Jual Beli Nomor: 81/2019, tanggal 2 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II – 16;
17. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta pengikatan untuk melakukan Jual Beli Nomor: 07, tanggal 06 September 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II – 17;
18. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Akta Kuasa Nomor: 08, tanggal 06 September 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II – 18;
19. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Nomor 973/2746/BPDKD tanggal 12 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II – 19;
20. Fotokopi sesuai asli Surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan Nomor SKET-1437/PHTBW/WJP.17/KP.0103/2019 tanggal 4 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 20;
21. Fotokopi sesuai asli Bukti penerimaan negara penerimaan pajak tanggal 16 September 2019 wajib pajak Anak Agung Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda TT.II-21;
22. Fotokopi sesuai dengan asli Surat pemberitahuan pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SPTPD BPHTB) nama wajib

Halaman 77 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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

pajak Leonard Hartono tanggal 19 September 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 22;

23. Fotokopi sesuai asli Surat setoran pajak daerah (SSPD) nama Leonard Hartono tanggal 16 September 2019, selanjutnya diberi tanda TT.II – 23;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dilegalisir, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.II – 11, TT.II – 12, TT.II – 13, TT.II – 14 dan TT.II – 15 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai alii Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps, tanggal 26 September 2005, atas nama Pemohon Anak Agung Gde Tjandra, selanjutnya diberi tanda TT.III - 1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa tanggal 8 April 2016, dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa tanggal 31 Maret 2017, dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa tanggal 9 Maret 2015, dari Made Sugiarta kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat permohonan pengganti sertifikat hilang SHM No. 5916 dan SHM No. 5917 tanggal 28 September 2015, Nomor : 4294/13-51.71/IX/2015, selanjutnya diberi tanda TT.III – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat pencabutan berkas, Nomor : 39/BPN/ALF/VI/2016, tanggal 19 Mei 2016, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda TT.III – 6;
7. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa tanggal 31 Maret 2017, dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa tanggal 4 Juni 2018, dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 8;

Halaman 78 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)





9. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa tanggal 27 Juli 2019, dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 9;
10. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Nomor Objek Pajak (NOP) 51.71.030.011.006.0060.0 atas nama wajib pajak : MADE SUGIARTHA, alamat Objek Pajak : Jl. Cargo Permai, Luas Bumi : 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), tanggal 12 April 2016, selanjutnya diberi tanda TT.III – 10;
11. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Nomor Objek Pajak (NOP) 51.71.030.011.006.0060.0 atas nama wajib pajak : MADE SUGIARTHA, alamat Objek Pajak : Jl. Cargo Permai, Luas Bumi : : 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), tanggal 1 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda TT.III – 11;
12. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Nomor Objek Pajak (NOP) 51.71.030.011.006.0059.0 atas nama wajib pajak : MADE SUGIARTHA, alamat Objek Pajak : Jl. Cargo Permai, Luas Bumi : 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), tanggal 1 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda TT.III – 12;
13. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, Nomor Objek Pajak (NOP) 51.71.030.011.006.0039.0 atas nama wajib pajak : A.A. Gde Tjandra, alamat Objek Pajak : Sb. Petangan, Kelurahan/Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 5.675 M2 (lima ribu enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), tanggal 16 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda TT.III – 13;
14. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, Nomor Objek Pajak (NOP) 51.71.030.011.006.0040.0 atas nama wajib pajak : A.A. Gde Tjandra, alamat Objek Pajak : Sb. Petangan, Kelurahan/Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 5.825 M2 (lima ribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi), tanggal 16 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda TT.III – 14;
15. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0060.0 atas nama wajib pajak : PT. INDOBERKA INVESTAMA, alamat Objek Pajak : Jl. Cargo Sari, Kelurahan Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), dari Badan

Halaman 79 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendapatan Daerah Kota Denpasar, tanggal 27 April 2023, selanjutnya diberi tanda TT.III – 15;

16. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0059.0 atas nama wajib pajak : LEONARD HARTONO, alamat Objek Pajak : Jl. Cargo Sari, Kelurahan Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), dari Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, tanggal 27 April 2023, selanjutnya diberi tanda TT.III – 16;
17. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0040.0 atas nama wajib pajak : A.A. GDE TJANDRA, alamat Objek Pajak : Sb. Petangan, Kelurahan/Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 5.825 M2 (lima ribu delapan ratus dua puluh lima meter persegi), dari Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, tanggal 27 April 2023, selanjutnya diberi tanda TT.III – 17;
18. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0039.0 atas nama wajib pajak : A.A. GDE TJANDRA, alamat Objek Pajak : Sb. Petangan, Kelurahan/Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 5.675 M2 (lima ribu enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), dari Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, tanggal 27 April 2023, selanjutnya diberi tanda TT.III – 18;
19. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Kuasa Nomor 07, tanggal 23 April 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan NURHAYATI, SH., M.Kn Notaris di Denpasar dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 19;
20. Fotokopi sesuai dengan asli berupa Surat Kuasa Pengurusan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No.05916/Desa Padangsambian Kaja seluas 5.150 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17/04/2004, Nomor 01446/2006 tercatat atas nama Made Sugiarta dan Sertipikat Hak Milik No.05917/Desa Padangsambian Kaja seluas 3.200 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17/04/2006, Nomor 01447/2006 tercatat atas nama Made Muliarta di Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 10 Januari 2019, dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., selanjutnya diberi tanda TT.III – 20;

Halaman 80 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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

21. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Gugatan dari Hadi Setiawan, SE selaku Penggugat melalui Kuasa Hukumnya Ni Nyoman Herawati, SH kepada I Gusti Agung Ngurah Pratama, dkk selalu Para Tergugat, tanggal 9 April 2022, selanjutnya diberi tanda TT.III – 21;
22. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Gugatan dari Hadi Setiawan, SE, t selaku Penggugat melalui Kuasa Hukumnya Ni Nyoman Herawati, SH dan Ridwan Rachmat, SH., MH., kepada Agung Gede Tjandra (Alm), dkk selalu Para Tergugat, tanggal 27 Oktober 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 1 November 2022 dengan register Nomor : 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, selanjutnya diberi tanda TT.III – 22;
23. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Permohonan Penghapusan Pencatatan Sita, Nomor: B/1161/XII/RES.1.9/2022/Ditreskrim, tanggal 20 Desember 2022 dari Direktur Reserse Kriminal Umum Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali (POLDA BALI) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda TT.III – 23;
24. Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 429 K/TUN/2018, tanggal 21 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda TT.III – 24;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat TT.III – 21, TT.III – 22 dan TT.III – 23 merupakan fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa pada hari Kamis tanggal 8 Juni 2023, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar serta situasi dari obyek tanah sengketa tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 23 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian perkara ini, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya putusan ini, juga harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 81 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

#### **DALAM KONPENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 162 Rbg. penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin/ ilmu hukum acara perdata tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tentang tangkisan / eksepsi Para Tergugat maupun Turut Tergugat;

#### **Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;**

##### **Gugatan Kabur**

Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan kabur sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara inti adalah gugatan Penggugat tidaklah sempurna karena apabila dilihat pada halaman 1 gugatan Penggugat mencantumkan Agung Gede Tjandra (ALM), sedangkan Tergugat I dan Tergugat II adalah ahli waris dari seseorang yang bernama Anak Agung Gede Tjandra ; gugatan Penggugat tidaklah sempurna karena kekurangan subyek gugatan, dimana seharusnya apabila Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Almarhum Anak Agung Gede Tjandra dulunya adalah milik Made Sugiarta dan I Made Muliarta maka sudah seharusnya Penggugat juga menarik pihak Made Sugiarta dan I Made Muliarta sebagai Tergugat dan/atau setidak – tidaknya sebagai Turut Tergugat untuk membuat semuanya menjadi jelas dan tidak kabur hal mana bersesuaian dengan. Penggugat tidak menerangkan secara jelas tanah – tanah mana yang dibeli oleh Penggugat dari

*Halaman 82 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayah Kandung Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 dan Akta Kuasa No. 1B tanggal 15 Mei 2004 tersebut, bahkan Penggugat tidak pula menerangkan mengenai luasan tanah, letak tanah, dan batas – batas tanah yang disengketakannya sehingga obyek gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dan tidak sempurna, oleh karenanya gugatan Penggugat sudah patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI. No. 480 K/Sip/1973 tanggal 02 Juli 1974. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak sempurna baik dari segi subyek dan obyeknya tidak jelas atau kabur, maka gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Menimbang, bahwa didalam mengajukan gugatan perdata kedudukan para pihak haruslah didudukan secara proporsional, terlebih lagi pihak-pihak yang tidak secara langsung nampak sebagai pihak yang bersengketa, akan tetapi memiliki kualitas didalam sengketa tersebut, maka ia wajib ditarik sebagai pihak, dan apabila Penggugat kurang menarik pihak didalam gugatannya, maka dapat mengakibatkan gugatan tersebut menjadi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Almarhum Anak Agung Gede Tjandra dulunya adalah milik Made Sugiarta dan I Made Muliarta, maka Made Sugiarta dan I Made Muliarta harus ditarik sebagai pihak, dengan mengacu pada suatu hubungan hukum, yang didalilkan oleh Penggugat adalah sebatas suatu hubungan hukum yang menimbulkan suatu akibat hukum antara Penggugat dengan Anak Agung Gede Tjandra, sehingga dengan demikian kedudukan Penggugat tidaklah memiliki suatu hubungan hukum terhadap Made Sugiarta dan I Made Muliarta, kedudukan Made Sugiarta dan I Made Muliarta diungkap dalam suatu gugatan Penggugat tidak lain adalah suatu kaedah yang diterapkan dalam menyusun gugatan dengan *substantierings theori*, yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang terjadi, maka dengan meyebut latar belakang perolehan obyek sengketa sebelumnya tidaklah kemudian pihak yang disebut dalam latar belakang sebelumnya menjadi pihak yang wajib untuk ikut digugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan eksepsi terkait dengan obyek tanah tidak jelas yakni tanah – tanah mana yang dibeli oleh Penggugat dari Ayah Kandung Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian

Halaman 83 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 dan Akta Kuasa No. 1B tanggal 15 Mei 2004 tersebut, bahkan Penggugat tidak pula menerangkan mengenai luasan tanah, letak tanah, dan batas – batas tanah;

Menimbang, bahwa suatu obyek tanah jika sudah menyebut nomor sertifikat maka dalam hal ini tidak akan menyebabkan suatu kekaburan atau ketidakjelasan dalam suatu gugatan, karena dengan menyebut nomor sertifikat akan mengakomodasi semua tentang keterangan atas tanah tersebut, baik secara letak, batas-batas maupun luas, jika mencermati posita point 4 (empat) Penggugat yang menyebutkan “Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 tersebut diserahkan kepada PENGGUGAT sebagai pemiliknya yang sah karena telah membelinya dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm ) berdasarkan PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B yang mana kedua SHM tersebut masih disimpan dan dikuasai PENGGUGAT dan sejak PENGGUGAT membeli dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm) terhadap tanah tersebut PENGGUGAT rawat dan kuasai dan saat ini telah dipasang pagar diatas tanah-tanah tersebut sebagaimana : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, asal hak Pengganti Sertipikat Hilang M.1071/Padangsambian Kaja, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, asal hak Pengganti Sertipikat Hilang M.171/Padangsambian Kaja, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA), maka dalam hal ini Penggugat sudah dipandang menjelaskan kedudukan obyek sengketa yang dimaksud, dan begitu pula dalam pemeriksaan setempat Para Pihak sepakat bahwa obyek sengketa yang ditunjuk oleh para pihak adalah obyek yang disengketakan dalam perkara aquo, dengan pertimbangan yang cukup maka Majelis berpendapat sudah selayaknya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ini secara keseluruhan untuk ditolak;

**Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V;**

Halaman 84 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



**1. Gugatan salah subjek (*error in persona*)**

Gugatan dalam perkara ini sudah sepatutnya dinyatakan salah subjek (*error in persona*) karena terdapat kesalahan fatal dalam penulisan nama, yaitu tertulis nama dalam gugatan LEONARDO HARTONO, warga negara Indonesia, beralamat di Jl. Satellite Indah 9/GN16, RT/RW: 008/003, Kelurahan Tunjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai, TERGUGAT IV adalah salah orang (*error in persona*), karena nama yang benar berdasarkan identitas kependudukan adalah LEONARD HARTONO;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan gugatan kedudukan para pihak menjadi sangat penting dalam menghindari kekaburan suatu gugatan, karena suatu identitas sangatlah menentukan suatu hubungan hukum yang timbul guna memenuhi suatu hak dan kewajibannya masing-masing. Penulisan atau pengetikan suatu nama dalam gugatan tidak dibenarkan menggunakan pendekatan secara sempit atau kaku (*strict law*) tetapi harus dengan lentur, kesalahan pengetikan sebagai suatu clerical error, kesalahan kecil dalam penulisan atau pengetikan identitas masih dapat dipandang sebagai kesalahan yang ditoleransi, dalam hal ini Hakim sendiri pula dapat memperbaiki kesalahan tersebut dalam putusan, disisi lain jika mencermati jawab menjawab yang diajukan oleh pihak Pengugat dengan Tergugat IV menunjukkan adanya suatu hubungan hukum, sehingga LEONARDO HARTONO yang dimaksud oleh Penguat adalah orang yang sama sebagai LEONARD HARTONO sebagaimana dimaksud oleh Tergugat IV itu sendiri, maka dengan pertimbangan tersebut kesalahan pengetikan yang dimaksud adalah kesalahan yang masih dapat ditoleransi dan tidak menyebabkan kesalahan subyek yang digugat, dengan demikian Majelis Hakim berpandangan terhadap eksepsi Gugatan Salah Subjek (*Error In Persona*), sudah selayaknya menurut hukum untuk ditolak;

**2. Gugatan kurang pihak**

Bahwa, dalam perkara ini Penggugat menjadikan Sertifikat SHGB No. 00342/Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA, padahal sertifikat tersebut saat ini sedang dijadikan jaminan hak tanggungan di PT BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL (PT BTPN) Cabang Surabaya, sehingga gugatan sudah sepatutnya dinyatakan kurang pihak, karena untuk melakukan eksekusi terhadap objek gugatan kelak, maka pihak yang menguasai/memiliki objek tersebut seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini;

Halaman 85 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



Menimbang, bahwa didalam mengajukan gugatan perdata kedudukan para pihak haruslah didudukkan secara proporsional, terlebih lagi pihak-pihak yang tidak secara langsung nampak sebagai pihak yang bersengketa, akan tetapi memiliki kualitas dan hubungan hukum didalam sengketa tersebut, maka ia wajib ditarik sebagai pihak, dan apabila Penggugat kurang menarik pihak didalam gugatannya, maka dapat mengakibatkan gugatan tersebut menjadi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat tidak satupun menyebutkan adanya pihak PT BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional (PT BTPN) Cabang Surabaya, sehingga dalam hal ini belum dapat didudukkan adanya suatu hubungan hukum antara Penggugat dan PT BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional (PT BTPN) Cabang Surabaya, karena dalam hal ini sungguh dipandang tidak adil jika hal yang tidak diketahui secara umum, maupun secara hak keperdataan melibatkan pihak lain didalamnya yang memang betul-betul hal tersebut tidak diketahui secara pasti. Dilain hal bahwa Tergugat V menyatakan "sertifikat tersebut saat ini sedang dijadikan jaminan hak tanggungan di PT BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional (PT BTPN) Cabang Surabaya" maka dengan demikian kedudukan hukum yang nyata sebagai adanya hubungan hukum yakni Tergugat V dan PT BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional (PT BTPN) Cabang Surabaya dan tidak ada menunjukkan suatu hubungan atau peristiwa hukum antara Penggugat dengan PT BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional (PT BTPN) Cabang Surabaya, untuk itu dengan tidak ditariknya PT BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional (PT BTPN) Cabang Surabaya tidaklah menyebabkan gugatan penggugat menjadi kurang pihak, dengan demikian Majelis Hakim berpandangan terhadap eksepsi gugatan kurang pihak, sudah seleyaknya menurut hukum untuk ditolak;

### **3. Gugatan kabur (*obscuur libel*)**

Bahwa, dari sisi subjek hukum, dalam gugatan dinyatakan bahwa "Nomor 4 sampai dengan nomor 6 di atas secara bersama-sama disebut dengan PARA TURUT TERGUGAT". Sedangkan subjek hukum nomor 4 adalah LEONARDO HARTONO dan Nomor 5 adalah PT INDOBERKAH INVESTAMA yang dengan jelas dinyatakan sebagai Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga ternyata dari sisi subjek hukum (*legal standing*) Penggugat tidak jelas mendudukkan para pihak, sehingga gugatan ini sudah sepatutnya dinyatakan kabur (*obscuur libel*);

Halaman 86 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika dalam gugatan terdapat beberapa subyek Tergugat yang memiliki kepentingan yang berbeda dipisahkan dalam penyebutannya maka disebutlah sebagai tergugat I, Tergugat II dan seterusnya, akan tetapi jika terdapat lebih dari 1 (satu) subyek hukum Tergugat dan dalam kapasitas memiliki kepentingan hukum yang sama dapat pula disebut sebagai Para Tergugat, kata “para” menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah kata penyerta yang menyatakan, pengacuan ke kelompok, sehingga tergugat yang lebih dari satu subyek hukum saat bertindak pada kepentingan yang sama, tidaklah mengandung kekaburan saat disebut sebagai Para Tergugat;

Bahwa, dalam posita gugatan nomor 1 Penggugat menyatakan bahwa: “Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum dapat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli karena saat itu sebagaimana Surat Keterangan Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec. Denpasar Barat No. 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 antara lain menyebutkan: ANAK AGUNG GEDE TJANDRA telah membeli bidang tanah atas nama: 1 Made Muliarta untuk luas 3,375 m<sup>2</sup> dan 2. Made Sugiarta untuk luas 5.825 m<sup>2</sup> yang seluruh berkasnya telah terbakar di Kantor Camat Denpasar Barat ketika terjadi kerusuhan pada tahun 1998, dimana saat itu sedang proses balik nama dari para pemilik sebelumnya yang bernama MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA untuk memudahkan proses balik nama maka mohon menerbitkan SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, telah jelas dan terang Surat tersebut menerangkan jika telah terdapat Jual beli sebelumnya antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTA, maka diterbitkanlah SPPT atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA”. Dengan pernyataan itu dapat difahami bahwa objek jual beli adalah 2 (dua) bidang tanah yang tidak ada sertifikatnya, tetapi pada gugatan posita nomor 3 Penggugat menyatakan bahwa: “Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 21 April 2006 tersebut diserahkan kepada PENGGUGAT”. Fakta ini menunjukkan dalil yang kontradiktif antara gugatan posita nomor 1 dan gugatan posita nomor 3, karena tidak dijelaskan asal usulnya, tahu-tahu ANAK AGUNG GEDE TJANDRA menyerahkan kedua SHM kepada Penggugat, padahal di awal diterangkan bahwa seluruh berkas tanah sudah musnah terbakar pada saat kerusuhan 1998 di Kantor Kecamatan Denpasar Barat.

Menimbang, bahwa dalam mencermati formulasi gugatan dan mengajukan eksepsi tidaklah dapat dilakukan secara sebagian sebagian,

Halaman 87 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



melainkan wajib untuk ditelaah secara konfrehensif, sehingga jika hanya berdasarkan pada posita nomor 1 dan gugatan posita nomor 3, maka akan ada suatu peristiwa yang terpotong, karena peristiwa tersebut berkaitan dengan posita ke -2, maka suatu peristiwa pada posita ke-1 dilanjutkan kedalam peristiwa posita ke-2, dan dilanjutkan kembali kedalam peristiwa posita ke-3, dengan demikian eksepsi ini dipandang tidak berdasar secara yuridis, dan untuk itu selayaknya menurut hukum untuk ditolak;

Bahwa, dalam gugatannya Penggugat juga tidak melengkapi gugatan dengan batas-batas objek sengketa, padahal menurut yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/1975, tanggal 17 april 1979 menyatakan bahwa: *"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*.

Menimbang, bahwa eksepsi ini memiliki keidentikan dengan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terkait obyek yang dipandang tidak jelas karena tidak menyebut batas-batas obyek sengketa, dalam pertimbangan sebelumnya jika dalam suatu gugatan telah menyebut obyek sengketa dengan nomor sertifikat, maka hal tersebut tidaklah menyebabkan gugatan itu menjadi kabur, dengan pertimbangan yang cukup menurut hukum sudah selayaknya terhadap eksepsi ini untuk ditolak;

#### 4. Gugatan salah objek (*error in objecto*)

Bahwa jual beli antara Penggugat dengan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sebagaimana tertuang dalam PPJB No. 1A dan Kuasa No. 1B dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 943.000.000 (Sembilan ratus empat puluh tiga juta rupiah), mendasarkan pada SPPT No. 51.71.030.011.006-0039.0 dan SPPT No. 51.71.030.011.006-0040.0 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, (alm), jika dilihat dari nomor Objek PBB ini ternyata berbeda dengan objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO dan Sertifikat HGB No. 00342/Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA, karena kedua bidang tanah bersertifikat tersebut objek PBBnya bernomor: 51.71.030.011.006-0059.0 an. LEONARD HARTONO dan SPPT No. 51.71.030.011.006-0060.0 an. PT INDOBERKA INVESTAMA. Di sisi lain luas objek jual beli dalam PPJB No. 1A dan Kuasa No. 1B adalah seluas 3.375 m<sup>2</sup> dan 5.825 m<sup>2</sup> sehingga total luas 9.200 m<sup>2</sup>. Sedangkan objek tanah milik Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO seluas 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB No. 00342/Desa





Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA seluas 3.200 m<sup>2</sup>, total luas 8.350 m<sup>2</sup>. Dengan demikian fakta ini menunjukkan bahwa objek tanah dalam PPJB No. 1A dan Kuasa No. 1B yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah berbeda dengan objek sengketa. Sehingga gugatan ini salah objek.

Menimbang, bahwa dalam keadaan-keadaan tertentu suatu obyek tanah dapat memungkinkan bahwa suatu luas tanah berubah, misal suatu faktor alam, misalnya karena bencana alam longsor, gempa, munculnya permukaan baru, atau hilangnya suatu permukaan tanah, sehingga mengakibatkan suatu permukaan dan bidang-bidang tanah tersebut berubah dari waktu ke waktu, atau dapat pula terjadi karena kesalahan manusia saat pengukuran bidang-bidang tanah yang ditunjuk saat pengukuran, maka guna menghindari permasalahan tersebut disinilah peran pasal 180 Rbg yakni melakukan pemeriksaan obyek sengketa secara langsung (*plaatsopneming*) untuk mengakomodasi keadaan tanah yang dapat berubah secara dinamis;

Menimbang bahwa saat dilakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*), para pihak sepakat bahwa obyek tanah yang ditunjuk adalah obyek yang disengketakan saat ini, sehingga tidak ada obyek lain selain yang dimaksud dalam sengketa perkara aquo, untuk itu perbedaan-perbedaan yang ada tersebut bukanlah menjadi alasan sebagai suatu kekaburan obyek dalam gugatan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat sudah selayaknya eksepsi ini menurut hukum untuk ditolak;

#### **Eksepsi Turut Tergugat III;**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III pada pokoknya mengajukan eksepsi mengenai:

1. gugatan salah subjek (*error in persona*);
2. gugatan kurang pihak;
3. gugatan kabur (*obscuur libel*);
4. gugatan penggugat tidak jelas (*error in objecto*);

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan eksepsi oleh Turut Tergugat III ternyata memiliki keidentikan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan telah dipertimbangkan pada pertimbangan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V, maka untuk itu terhadap eksepsi oleh Turut Tergugat III dengan mengambil alih pertimbangan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V dan dipergunakan dalam pertimbangan eksepsi Turut Tergugat III dan pada kesimpulannya oleh karena eksepsi Tergugat V dan Tergugat V telah ditolak



seluruhnya dan untuk itu pula terhadap eksepsi Turut Tergugat III menurut hukum untuk ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi adalah sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi disangkal untuk seluruhnya oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, maka berpedoman pada pasal 163 HIR jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 Nopember 1975, beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa didalam petitum ke satu Penggugat Konvensi meminta agar mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya, untuk dapat terkabulnya gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari petitum gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum kedua gugatan Penggugat Konvensi yang mohon menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;

Atas hal tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang didalilkan tersebut wajiblah dibuktikan, untuk itu dengan dilatarbelakangi bukti P-1, yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, antara Anak Agung Gede Tjandra dan telah mendapat persetujuan dari istrinya bernama dra I Gusti Ayu Samiasih dengan Hadi Setiawan ( Penggugat), dari bukti P-1 tersebut telah membuktikan adanya suatu perjanjian antara Penggugat dengan Anak Agung Gede Tjandra yang disetujui oleh Tergugat III untuk menjual tanah kurang lebih seluas 11.500



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi, yang terletak di Kecamatan Denpasar Barat, Desa Padang Sambian Kaja, Provinsi Bali dengan nilai jual obyek tanah adalah Rp.943.000.000 (sembilan ratus empat puluh tiga juta rupiah), atas tanah tersebut dapat dibuktikan penguasaannya berupa didasarkan pada bukti P-5 yakni Surat Keterangan Nomor: 208/Pds/VIII/2005 tanggal 15 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec Denpasar Barat, Denpasar, dikarenakan bahwa akta jual beli asli yang disimpan Kantor Camat Denpasar Barat terjadi kebakaran, selanjutnya dikuatkan kembali hak kepemilikan oleh Anak Agung Gede Tjandra dengan bukti P-4, yakni Surat Keterangan No: 01/Pds/V/2004 tanggal 6 Mei 2004 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padangsambian Kaja, Kec Denpasar Barat, Denpasar, yang meminta atas tanah yang dihaki oleh Anak Agung Gede Tjandra dapat dikeluarkan SPPT sebagai bentuk kewajiban dari wajib pajak atas pajak PBB;

Menimbang, bahwa selanjutnya keberlanjutan kekuatan hak atas tanah terkait dengan kewajiban pajak oleh Anak Agung Gede Tjandra dikeluarkanlah bukti P-6a dan 6b, yakni Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan No: S-1390/WPJ.17/KB.0102/2006 untuk NOP: 51.71.030.011.006.0040.0 Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi wajib pajak atas nama A.A Gd Tjandra dikeluarkan oleh Kepala KP.PBB Denpasar dan Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan No: S-1391/WPJ.17/KB.0102/2006 NOP: 51.71.030.011.006.0039.0, wajib pajak atas nama A.A Gd Tjandra dikeluarkan oleh Kepala KP.PBB Denpasar dan selanjutnya untuk meningkatkan bukti kepemilikan hak oleh Anak Agung Gede Tjandra dimohonkanlah penerbitan sertifikat yang selanjutnya wajib dibuktikan melalui penetapan pengadilan, hal ini dibuktikan berdasarkan adanya Penetapan Pengadilan yakni Bukti P-9, selain dari bukti surat tersebut memiliki keterkaitan pula dengan keterangan saksi A.A. KOMP SUKARTA WIRAWAN yang pada intinya Bahwa saksi sebagai Kepala Desa pernah menjadi saksi penandatanganan PPJB Nomor 1A dan Nomor 1B, Bahwa Saksi merupakan Saksi di bukti Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 144/Pdt.P/2005/PN.Dps tanggal 26 September 2005, Bahwa Saksi hadir pada saat penandatanganan PPJB antara HADI SETIAWAN dan Anak ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan diatas sudah dapat membuktikan bahwa memang betul Anak Agung Gede Tjandra memiliki hak atas tanah yang akhirnya dijual kepada Penggugat dengan lahirnya bukti P-1. Bukti P-1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dalam hal ini

Halaman 91 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



perlu Majelis Hakim uraikan tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam putusan ini dapat disingkat dengan PPJB. PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan “sementara” sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa kemudian dalam terkait dengan bantahan oleh Tergugat I dan Tergugat II sejatinya Penggugat tidaklah memiliki suatu hubungan hukum terhadap 2 (dua) bidang obyek tanah yang disengketakan, karena terhadap 2 (dua) bidang obyek tanah merupakan hak dari ayah Tergugat I dan Tergugat II yakni Anak Agung Gede Tjandra, hal tersebut dibuktikan dengan adanya suatu proses peralihan hak berdasarkan bukti T.I.II – 3, yakni Sertifikat Hak Milik No. 05917, Surat Ukur Tgl 17/04/2006 Nomor 01447/2006, Luas 3200m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Anak Agung Gde Tjandra, diterbitkan di Denpasar pada tanggal 21 April 2006 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dan bukti T.I.II – 5 yakni Sertifikat Hak Milik No. 05916, Surat Ukur Tgl 17/04/2006 Nomor 01446/2006, Luas 5150m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Anak Agung Gde Tjandra, diterbitkan di Denpasar pada tanggal 21 April 2006 oleh Kantor Pertanahan, bahwa kedua bukti sertipikat tersebut terbit karena diawali dari sengketa Tata Usaha Negara yang sudah diputus berdasarkan bukti T.I.II – 1 yakni Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Nomor 12/G/2017/PTUN.Dps, tanggal 26 Oktober 2017, dan bukti T.I.II – 2 yakni Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 12/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 2 April 2018, yang makin meneguhkan kedudukan Anak Agung Gde Tjandra sebagai pemegang hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 05916 dan Sertifikat Hak Milik No. 05917;

Menimbang, bahwa selanjutnya bantahan dari Tergugat IV dan Tergugat V bahwa substansi perkara ini yaitu adanya surat perjanjian pengikatan Jual Beli tanggal 15 Mei 2004 Nomor: 1A antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sebagai penjual (pihak I) dan HADI SETIAWAN sebagai pembeli (pihak ke II) dan surat kuasa untuk menjual Nomor 1B tanggal 15 Mei 2004 sudah dipertimbangkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam menerbitkan SHM dan SHGB di atas objek sengketa. Berdasarkan surat Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor: 4294/13-51.71/IX/2015 28 September 2015, perihal permohonan pengganti sertifikat hilang SHM No. 5916/Padangsambian Kaja, atas nama MADE SUGIARTHA dan SHM No. 5917/Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTA, pada pokoknya menerangkan bahwa: berdasarkan penelusuran pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar bahwa permohonan pengganti sertifikat hilang yang diajukan oleh MADE SUGIARTHA dan I MADE



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULIARTA terhadap tanah-tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5916/Padangsambian Kaja atas nama MADE SUGIARTHA luas 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5917/Padangsambian Kaja atas nama I MADE MULIARTA luas 3.200 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali tersebut keduanya belum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, melainkan yang didaftar pada tanggal 25 Agustus 2014 adalah pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terhadap kedua bidang tanah tersebut. Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 5916/Padangsambian Kaja luas 5.150 m<sup>2</sup> atas nama MADE SUGIARTHA dan Hak Milik Nomor 5917/Padangsambian Kaja luas 3.200 m<sup>2</sup> atas nama I MADE MULIARTA tersebut diajukan pencegahan pengalihan hak oleh Pemerintah Kabupaten Badung sesuai suratnya tanggal 6 November 2006 Nomor 593/6993/T.Pem, tanggal 17 September 2007 Nomor 593/5423/T.Pem dan tanggal 8 Januari 2008 Nomor 593/67/T.Pem karena obyek dimaksud merupakan Aset Pemerintah Kabupaten Badung sebagai penukar Lapangan Pekambingan (surat terlampir), yang kemudian dicatatkan pada masing-masing Buku Tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil bantahan dari Tergugat IV dan Tergugat V tersebut dibuktikan, terkait dengan kedudukan tanah SHM No. 5916/Padangsambian Kaja MADE SUGIARTHA, dan SHM No. 5917/Padangsambian atas nama I MADE MULIARTA telah dilakukan peralihan hak kepada Anak Agung Gede Tjandra yang semula bersumber dari SHM Nomor 171 dan SHM Nomor 1071, namun demikian sertipikat tersebut dilakukan pergantian dikarenakan adanya kebakaran, selanjutnya diajukanlah ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk didapatkan suatu penetapan agar dapat diterbitkan sertipikat baru dan dengan bukti T-IV-V – 17 yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps, tanggal 26 September 2005, atas nama Pemohon Anak Agung Gde Tjandra, dan dalam penetapan tersebut kepada Turut Tergugat II diberi izin untuk menerbitkan sertipikat, dan akhirnya terbitlah SHM No. 5916 dan SHM No. 5917;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan kedudukan SHM No. 5916 dan SHM No. 5917 pernah menjadi obyek sengketa TUN antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan Turut Tergugat II berkenaan dengan adanya keputusan dari Turut Tergugat II yang menghambat proses pergantian SHM No. 5916 dan SHM No. 5917, dikarenakan adanya pencegahan pengalihan hak oleh Pemerintah Kabupaten Badung, selanjutnya dalam sengketa TUN tersebut telah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sampai dengan putusan pada

Halaman 93 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat Mahkamah Agung, sebagaimana bukti T-IV-V – 18 yakni Putusan Pengadilan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Nomor 12/G/2017/PTUN.Dps, tanggal 26 Oktober 2017, bukti T-IV-V – 19 yakni Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 12/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 2 April 2018, dan bukti T-IV-V – 20 yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 429 K/TUN/2018, tanggal 21 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-V – 20, yang pada intinya memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk memproses permohonan penerbitan sertifikat yang hilang, selanjutnya terbitlah SHM No. 5916 dan SHM No. 5917 atas nama AGUNG GEDE TJANDRA sebagai pemegang hak atas kedua obyek tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua obyek tersebut beralih kepada Tergugat IV dan Tergugat V yaitu berdasarkan bukti T-IV-V – 1 yakni Salinan Akta Jual Beli Nomor: 81/2019, tanggal 2 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, dan bukti T-IV-V – 2 yakni Salinan Akta Jual Beli Nomor: 86/2019, tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn., dan selanjutnya terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padang sambian Kaja, seluas 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama Leonard Hartono (T-IV-V – 3) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Hak Guna Bangunan Nomor 00342/Desa Padang sambian Kaja, seluas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Indoberka Investama berkedudukan di Surabaya, (T-IV-V – 4);

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II dengan bantahannya yakni bahwa penerbitan sertifikat pengganti untuk kedua kalinya atas masing-masing objek sengketa juga berkaitan dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 12/G/2017/PTUN.DPS tanggal 26 Oktober 2017 jo. 12/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 8 Februari 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 429K/TUN/2018 tanggal 21 Agustus 2018, dan penerbitan sertifikat pengganti untuk kedua kalinya telah dipandang memenuhi segala kaedah hukum yang ada, dalam hal ini Turut Tergugat II membuktikan melalui buku tanah sebagai bukti kepemilikan yang terdaftar berdasarkan bukti TT II-1 sampai dengan TT II-5 dan dari buku tanah yang ada tidak terdapat adanya peralihan obyek sengketa kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait bantahan yang diajukan oleh Turut Tergugat III, yakni dengan adanya Keputusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam sengketa Tata Usaha Negara, maka oleh karena itu Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar kemudian menerbitkan

Halaman 94 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



Sertipikat Hak Milik Nomor 5916/Padangsambian Kaja, seluas 5150 m<sup>2</sup> atas nama I MADE SUGIARTHA dan Sertipikat Hak Milik Nomor 5917/Padangsambian Kaja seluas 3.800 m<sup>2</sup> atas nama I MADE MULIARTHA, dan dibalik nama menjadi atas-nama : ANAK AGUNG GEDE TJANDRA. Bahwa yang dijadikan sebagai alasan dan dasar gugatan oleh Hadi Setiawan, S.E /PENGGUGAT karena PENGGUGAT menguasai/memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas : 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor (SHM) 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup>, padahal penguasaan ke-2 (dua) buah Sertipikat tersebut tidak ada dasar hukumnya, karena antara HADI SETIAWAN,S.E dengan I MADE SUGIARTHA dan I MADE MULIARTHA, darimana HADI SETIAWAN,S.E bisa mendapatkan, menguasai, dan memegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> yang sudah dinyatakan tidak berlaku, dengan dikeluarkannya Sertipikat Pengganti yang hilang yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar maka dari itu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> yang dipegang oleh HADI SETIAWAN, S.E., sudah tidak berlaku, sehingga tidak dapat dipergunakan sebagai alasan sebagai dasar gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari bantahan Tersebut Turut Tergugat III, telah mengajukan bukti berupa Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 429 K/TUN/2018, tanggal 21 Agustus 2018, (TT.III – 24) sebagaimana bukti bahwa adanya sengketa ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan Turut Tergugat II dan Pemerintah Kabupaten Badung, yang secara yuridis memenangkan hak dari ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, selanjutnya bahwa adanya peralihan hak dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5916/Desa Padangsambian Kaja atas-nama: I MADE SUGIARTHA, Seluas: 5.150 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5917/Desa Padangsambian Kaja atas-nama I MADE MULIARTHA, Seluas: 3.200 m<sup>2</sup> kepada ANAK AGUNG GEDE TJANDRA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan proses jual beli, namun kedua bukti jual beli yang tersimpan di Kantor Kecamatan Denpasar Barat telah Terbakar, selanjutnya ANAK AGUNG GEDE TJANDRA mengajukan permohonan ke Pengadilan guna mendapatkan haknya kembali, sehingga terbitlah bukti TT.III – 1 yakni Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 144/Pdt.P/2005/PN.Dps, tanggal 26 September 2005, atas nama Pemohon Anak Agung Gde Tjandra, saat hendak menerbitkan sertifikat atas obyek tersebut terhambatlah atau terkendala klaim dari Pemerintah Kabupaten Badung atas 2 (dua) obyek sengketa yang akhirnya berujung pada gugatan TUN yang sampai diputus hingga tingkat kasasi sebagaimana bukti TT.III – 24, selanjutnya karena ANAK AGUNG GEDE TJANDRA sudah sebagai pemegang hak terbitlah sertifikat yang segala sesuatu urusan diserahkan melalui pemberian kuasa kepada Turut Tergugat III, sebagaimana bukti TT.III – 19 yakni Surat Kuasa Nomor 07, tanggal 23 April 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan NURHAYATI, SH., M.Kn Notaris di Denpasar dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., dan bukti TT.III – 20 yakni Surat Kuasa Pengurusan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No.05916/Desa Padangsambian Kaja seluas 5.150 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17/04/2004, Nomor 01446/2006 tercatat atas nama Made Sugiarta dan Sertipikat Hak Milik No.05917/Desa Padangsambian Kaja seluas 3.200 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 17/04/2006, Nomor 01447/2006 tercatat atas nama Made Muliarta di Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 10 Januari 2019, dari Anak Agung Gede Tjandra kepada Rizal Akbar Maya Poetra, SH., dan selanjutnya dilakukanlah jual beli 2 (obyek) sengketa tersebut dari Anak Agung Gede Tjandra kepada T-IV dan T-V, yang selanjutnya keajiban pajak atas kedua obyek sengketa tersebut beralih kepada T-IV dan T-V dibuktikan dengan TT.III – 15 dan TT.III – 16 yakni Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0060.0 atas nama wajib pajak : PT. INDOBERKA INVESTAMA, alamat Objek Pajak : Jl. Cargo Sari, Kelurahan Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), dari Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, tanggal 27 April 2023 dan Surat Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0059.0 atas nama wajib pajak : LEONARD HARTONO, alamat Objek Pajak : Jl. Cargo Sari, Kelurahan Padangsambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Luas Bumi : 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), dari Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar, tanggal 27 April 2023;

Halaman 96 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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 dari uraian gugatan yang telah didalilkan oleh Penggugat serta pembuktiannya dan bantahan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V, serta Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan pembuktiannya masing-masing, maka didapatkanlah suatu kesimpulan yaitu terdapat 2 (dua) peristiwa hukum yang mendasari sengketa yang muncul diantara para pihak, peristiwa hukum tersebut adalah :

1. Adanya peristiwa hukum yang mengakibatkan suatu akibat hukum, yaitu adanya perikatan yang lahir karena perjanjian jual beli antara Anak Agung Gede Tjandra dengan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah yang diperkirakan luas keseluruhan kurang lebih 11.500 meter persegi berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya;
2. Adanya peristiwa hukum yang mengakibatkan suatu akibat hukum, yaitu adanya perikatan yang lahir karena perjanjian jual beli antara Anak Agung Gede Tjandra dengan Tergugat IV atas Sertipikat Hak Milik No.05916/Desa Padangsambian Kaja seluas 5.150 M2 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 81/2019, tanggal 2 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, dan perjanjian jual beli antara Anak Agung Gede Tjandra dengan Tergugat V atas Sertipikat Hak Milik No.05917/Desa Padangsambian Kaja seluas 3.200 M2 berdasarkan Salinan Akta Jual Beli Nomor: 86/2019, tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn;

Menimbang, bahwa dari 2 (dua) peristiwa hukum tersebut diatas, mengarah pada obyek tanah yang sama, namun didalamnya terdapat 2 (dua) peristiwa hukum, yang nantinya saling mengecualikan berdasarkan norma hukum yang ada, untuk itu Majelis Hakim akan mengulas hal tersebut melalui pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa terkait dengan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Anak Agung Gede Tjandra berdasarkan PPJB dapat dipertimbangkan sebagai berikut : secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya, PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu, seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan, dan dibuatnya AJB. PPJB diatur berdasarkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli tanah. PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 *burgerlijk wetboek* dalam putusan ini dapat disingkat BW). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 BW telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut, "Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya." Dengan demikian dapat dipahami bahwa PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat *oleh calon penjual dan calon pembeli* suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya, PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian sebagai suatu kesimpulan, ***PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli;***

Menimbang, bahwa dengan berdasar pada bukti P-1 tersebut dapat dimaknai bahwa "**secara sementara**" adanya pengalihan hak penguasaan tanah yang semula dimiliki oleh Anak Agung Gede Tjandra kepada Penggugat, maka terbitlah bukti P-2 yakni Akta Kuasa Untuk Menjual No: 1B tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, antara Anak Agung Gede Tjandra dan telah mendapat persetujuan dari istrinya bernama dra I Gusti Ayu Samiasih dengan Hadi Setiawan. Dari sini tentunya kita dapat memahami bahwa memang betul antara Penggugat dan Anak Agung Gede Tjandra beserta Tergugat III memiliki suatu perikatan, yakni perikatan yang lahir karena suatu perjanjian. Dan pada kesimpulan sementara dapat dimaknai bahwa Peggugat memiliki suatu hak penguasaan tanah yang "**bersifat sementara**";

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan kedudukan Akta Jual Beli yang dalam putusan ini dapat disingkat AJB antara Anak Agung Gede Tjandra dengan Tergugat IV dan Tergugat V, bahwa suatu peralihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dalam pasal 37 ayat (1) dengan redaksi "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

Halaman 98 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, maka dengan demikian secara hukum bahwa setiap peralihan hak atas tanah sebagaimana yang disebut dalam pasal 37 ayat (1) tersebut “hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang”, kemudian apa yang menjadi tujuan dari hal tersebut, dalam hal ini dijawab dalam pasal 3 huruf a, b, dan c dengan redaksi Pendaftaran tanah bertujuan: a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Maka dengan demikian segala peralihan hak tanah berdasarkan kedah-kaedah hukum yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat dipandang sebagai peralihan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedudukan hukum antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya sebagai pedoman atau dasar yang digunakan Penggugat dalam mengklaim hak dan Akta Jual Beli Nomor: 81/2019, tanggal 2 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, serta Akta Jual Beli Nomor: 86/2019, tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn; yang digunakan dasar mempertahankan hak oleh Tergugat IV dan Tergugat V, dari ketiga akta tersebut merupakan akta otentik, maka ketika akta tersebut merupakan akta yang memiliki kekuatan yang sempurna baik dari isi, baik dari pembuatannya, maupun dari sisi pembuktiannya, maka dengan sifat sempurna tersebut akta tersebut dipandang dapat dianulir atas kekuatan pembuktian yang sempurna pula;

Menimbang, bahwa dari serangkaian segala fakta hukum yang disajikan kemudian dikaitkan dengan norma yang mendasari dari peristiwa hukum tersebut, maka selanjutnya sebagai suatu kongklusi dari sengketa ini sebagai bentuk akibat hukum dari peristiwa yang ada, maka dalam hal ini PPJB yang digunakan Penggugat adalah merupakan dasar dari hak penguasaan sementara, karena masih melalui tahapan-tahapan yang digariskan oleh norma, sedangkan kedudukan AJB, merupakan suatu dasar perikatan yang digariskan oleh suatu

Halaman 99 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



norma atau hukum positif sebagai suatu dasar peralihan hak yang sah, maka dengan demikian PPJB yang digunakan oleh Penggugat tidak dapat digunakan dasar utama sebagai penguasaan hak sedangkan disisi lain ada AJB sebagai bentuk dasar penguasaan hak yang sah menurut norma, maka dengan demikian *kedudukan obyek sengketa yang saat ini didasarkan pada AJB yang telah diterbitkan lebih lanjut berdasarkan Hak Miik Tergugat IV dan Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Tergugat V, dipandang menganulir keberadaan dari PPJB dari sisi pembuktian hak atas obyek sengketa*, untuk itu dengan pertimbangan yang layak menurut hukum, Majelis berpandangan terhadap petitum kedua Penggugat sudah selayaknya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum ketiga Penggugat yang intinya mohon agar menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan akta Kuasa no; 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No; 1B) adalah sah menurut hukum dan mengikat bagi Penggugat dan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), atas hal tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya untuk memahami suatu perjanjian mengandung syarat sah atau tidaknya tentulah 1320 BW sebagai suatu rujukan hukum untuk menguji hal tersebut, pasal 1320 BW secara esensi suatu syarat sahnya perjanjian terdiri atas :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan/pembatalan (*vernigtigbaar*), sedangkan jika syarat 3 dan 4 tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum / kebatalan (*nigtig*) atau *null and void* ;

Menimbang, bahwa sepakat atau setuju, sepaham, merupakan asas *konsensus / konsensualitas* pembentukannya didasarkan pada teori kehendak (*will*) ,teori pernyataan, teori kepercayaan akan timbulnya sepakat sendiri oleh para pihak didalam perjanjian itu sendiri ;

Menimbang, bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan memberikan penjelasan secara *acontrario* dalam pasal 1330 BW, yaitu :

1. Orang orang yang belum dewasa (vide pasal 330 BW) ;



2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampu ;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu ;

Menimbang, bahwa suatu hal tertentu adalah bagian dari suatu wujud kongkrit dalam memenuhi unsur-unsur (*unsur esensialia*, *unsur asidentalialia*, *unsur naturalia*) didalam suatu perjanjian yang meliputi 1 harus ditentukan, 2. Dapat diperdagangkan, 3. Mungkin dilakukan, 4. Dapat dinilai dengan uang ;

Menimbang, bahwa suatu sebab yang halal / causa yang halal diartikan bahwa "*suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*" (vide pasal 1335 BW), sedangkan mengenai sebab yang terlarang dapat diartikan "*suatu sebab yang terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*" (vide pasal 1337 BW) ;

Menimbang, bahwa selain batal demi hukum / kebatalan (*nigtig*) atau *null and void* akibat tidak terpenuhinya syarat 3 dan 4 pasal 1320 BW, syarat batal demi hukum / kebatalan (*nigtig*) atau *null and void* dapat terjadi apabila didalam merumuskan suatu perjanjian mengandung paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwalig*), maupun penipuan (*bedrog*) dengan kata lain penyalahgunaan keadaan (*misbruik omstgigheden*) hal tersebut mendapat pengaturan didalam pasal (1321, 1322, 1323, 1324, 1325, dan 1328) BW ;

Menimbang, bahwa jika merujuk isi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, inti perjanjian adalah adanya perbuatan hukum untuk melakukan/berbuat sesuatu yaitu melakukan penyerahan barang setelah adanya penyerahan uang sebagai bentuk riil dari adanya jual beli, dalam suatu jual beli ada unsur penting yakni unsur esensialia dalam perjanjian itu sendiri unsur esensialia dalam hukum jual beli barang itu harus ada, sebagai bentuk "suatu hal tertentu", menyangkut obyek yang diual belikan, oleh karena ternyata obyek yang dijual belikan sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya telah dianulir keberadaannya sebagaimana pertimbangan petitum kedua yang telah diuraikan diatas, maka dapat diartikan bahwa suatu hal tertentu berupa obyek tanah tidaklah pernah ada, maka dengan demikian oleh karena hal tertentu sebagai obyek perjanjian tidak pernah ada maka dalam hal ini syarat ketiga sebagai syarat obyektif sah nya perjanjian tida terpenuhi, sehingga untuk itu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat



dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, secara hukum adalah (*nigtig*) atau *null and void* atau *batal demi hukum*, sehingga tidak lagi mengikat kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum ketiga Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum keempat gugatan Penggugat yang mohon untuk menyatakan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, atas tuntutan tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa beberapa hal telah diuraikan diatas berkenaan suatu peristiwa hukum akan menimbulkan suatu akibat hukum yang didasarkan adanya peristiwa hukum adalah karena adanya suatu hubungan hukum sebagai suatu perikatan, perikatan terlahir karena ada 2 (dua) suatu hubungan hukum yakni lahir karena suatu perjanjian dan lahir karena suatu undang-undang (*onrechmatigdaad dan zaakwarneming*). Setiap hubungan hukum baik itu karena perjanjian ataupun karena undang-undang membawa konsekuensi yang berbeda untuk menimbulkan akibat hukumnya masing-masing;

Menimbang, bahwa hubungan hukum oleh Penggugat dengan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) diawali dengan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, maka jelas ditafsirkan bahwa perikatan yang dilahirkan antara Penggugat dengan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah karena suatu perjanjian, oleh karena hubungan hukum yang ditimbulkan adalah karena suatu perjanjian, maka akibat hukum yang dapat dituntut pertanggungjawaban dalam pemenuhan prestasinya adalah berkutat pada biaya, rugi dan bunga (*vide.1244 BW*) apabila ada cidera janji dalam pelaksanaannya, selanjutnya terhadap hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat V, secara hubungan hukum sudah terlampau jauh, karena perikatan yang muncul adalah hubungan hukum jual beli antara ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dengan Tergugat IV dan Tergugat V;

Menimbang, bahwa walaupun ada dugaan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA melakukan tindak pidana pemalsuan namun dalam hal ini belum dapat dibuktikan pemalsuannya karena hak menuntutnya telah gugur diakibatkan meninggalnya ANAK AGUNG GEDE TJANDRA, dari apa yang telah diuraikan diatas, maka benang merah yang dapat ditarik bahwa hubungan hukum yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimiliki oleh Penggugat dengan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah berupa perjanjian, sehingga kedudukan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat kepada ANAK AGUNG GEDE TJANDRA (Pewaris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), Tergugat IV dan Tergugat V tidak dapat diterapkan secara hukum, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum keempat Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum kelima gugatan Penggugat yang mohon untuk menyatakan :

- Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
- Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5916 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5917 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Sertipikat 05916 atas nama Tergugat IV;
- Sertipikat SHGB No. 00342 atas nama Tergugat V;

tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa rangkaian peristiwa peralihan hak atas tanah telah diuraikan secara komprehensif pada pertimbangan petitum kedua dan kedudukan:

- Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
- Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5916 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Penerbitan Sertipikat SHM Pengganti No. 5917 tahun terbit 8 Januari 2019 atas nama ANAK AGUNG GEDE TJANDRA;
- Sertipikat 05916 atas nama Tergugat IV;
- Sertipikat SHGB No. 00342 atas nama Tergugat V;

Merupakan proses perjalanan hukum dari peralihan hak yang sah, maka oleh karenanya dalam hal ini, belum ditemukan suatu keadaan yang dapat mengakibatkan akta-akta tersebut diatas untuk dinyatakan sebagai akta-akta

Halaman 103 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps





yang cacat hukum dan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum kelima Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum keenam, gugatan Penggugat namun demikian setelah mengkaji secara luas petitum keenam ini dapat dipertimbangkan secara simultan dengan petitum ketujuh gugatan Penggugat yang intinya Memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5150 M<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3200 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006. (OBYEK SENGKETA);

tersebut kepada Penggugat serta melakukan balik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat, atas petitum tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa terkait dengan apa yang menjadi tuntutan dalam petitum keenam dan ketujuh Penggugat memiliki pertalian akan hak atas kedua obyek tersebut, oleh karena dalam pertimbangan petitum kedua Penggugat bahwa Penggugat bukanlah sebagai pemegang hak yang sah atas kedua obyek tersebut, maka peralihan hak atas kedua obyek tersebut untuk menjadi hak Penggugat tidaklah dapat terakomodir secara hukum, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum keenam dan ketujuh Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum kedelapan yang secara simultan pula dapat dipertimbangkan bersama dengan petitum kesembilan berkenaan tuntutan ganti kerugian yang menuntut menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian Materiil sebesar Rp. 85.000.000.000,- (delapan puluh lima miliar rupiah) dan Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada PENGGUGAT secara lunas, kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( *Uitvorbaar bijvoorradd* ) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh pihak lainnya, atas petitum tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa suatu tuntutan hak prihal ganti kerugian menjadi suatu hak yang dapat dilakukan penuntutan sebagai konsekuensi dari adanya perbuatan hukum yang timbul karena adanya suatu perbuatan melanggar hukum khususnya terkait kerugian materiil, namun demikian karena dalam pertimbangan hukum petitum keempat tidak ditemukan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga ganti kerugian materiil ini tidaklah dapat dikabulkan, selanjutnya terkait dengan kerugian imateriil dalam hal ini terdapat suatu pertimbangan yakni bahwa cakupan kerugian imateriil menurut Mahkamah Agung dalam putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 “berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372, BW ganti kerugian imateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”, oleh karena inti dari gugatan Penggugat bukanlah mengenai kematian, luka berat dan penghinaan, maka untuk itu tidak pula dapat dikabulkan atas tuntutan ganti kerugian materiil sebagaimana petitum kesembilan, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum kedelapan dan kesembilan Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum kesepuluh yang intinya mohon untuk Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa/ *dwangsom* sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak diputusnya perkara ini oleh Pengadilan Negeri Denpasar sampai dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat melaksanakan isi putusan perkara ini secara tuntas, atas hal tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa suatu *dwangsom* atau uang paksa adalah tuntutan dari salah satu pihak, agar Hakim dapat menghukum pihak yang lainnya untuk membayar sejumlah uang, yang disebut uang paksa dalam hal hukuman pokok tidak dilaksanakan, dengan tidak mengurangi hak ganti rugi dalam hal itu (vide. Pasal 606 a Rv). Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa uang paksa adalah hukuman yang dijatuhkan oleh Hakim kepada salah satu pihak berupaya pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan;

Halaman 105 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



Menimbang, bahwa dapat disederhanakan yaitu tidak ada hukuman pokok maka tidak ada dwangsom, untuk itu dari uraian pertimbangan diatas dan dalam hal ini Majelis Hakim memberikan kesimpulannya bahwa belum ada tuntutan pokok yang dikabulkan dalam perkara ini, maka keberadaan uang paksa pun menjadi ditiadakan, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum kesepuluh Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum kesebelas yang mohon untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini, untuk itu Majelis Hakim memberikan pertimbangannya, bahwa pada prinsipnya sita jaminan adalah terkait penyitaan terhadap harta benda milik si berhutang, dikarenakan adanya dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang, yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi barang-barangnya baik itu benda bergerak maupun benda tetap, dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang (vide. Pasal 261 ayat (1) Rbg);

Menimbang, bahwa benda-benda yang dimaksud oleh Penggugat tidak pernah disebutkan mengenai bentuk maupun jenisnya sehingga permohonan atas sita jaminan ini menjadi tidak jelas terhadap obyek yang mana milik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang dimohonkan sita, dan tidak ada pula dalam persidangan ini telah diterbitkan penetapan untuk meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maka untuk itu menurut pandangan Majelis Hakim sudah selayaknya menurut hukum petitum kesebelas gugatan Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum kedua belas Pengugat yang mohon untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya, atas hal tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa tuntutan petitum kedua belas dari Penggugat adalah menyangkut putusan serta merta/putusan yang dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), putusan serta merta adalah putusan yang terbentuk dari pasal 191 Rbg., pasal 54-57 Rv. Dengan merujuk SEMA No. 13 tahun 1964, SEMA No. 5 tahun 1969, SEMA No. 3 tahun 1971, SEMA No. 6 tahun 1975,



SEMA No. 3 tahun 1978, bahwa putusan serta merta bersifat sangat esepsional, dan mengandung syarat-syarat yang harus dipedomani, yaitu:

1. Surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari :-
  - Akta otentik;
  - Akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat;
2. Ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
3. Ada gugatan provisi yang dikabulkan;
4. Apabila obyek gugatan adalah barang milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat;

Seperti dikatakan diawal bahwa putusan serta merta sangat esepsional, atau sangat mendesak walaupun ada Syarat-syarat yang telah dipenuhi, akan tetapi syarat pokok dari terkabulnya putusan serta merta adalah terletak pada adanya tuntutan provisi yang dikabulkan, karena kedudukan putusan serta merta sangat melekat dengan tuntutan provisi, oleh karena tidak ada sifat esepsional dari gugatan Penggugat, maka sudah selayaknya petitum keduabelas dari gugatan Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum ketigabelas gugatan Penggugat yang mohon untuk menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini, untuk itu Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa putusan pengadilan adalah suatu sumber hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang terikat didalamnya, maka siapapun pihak yang ada didalam putusan tersebut wajib tunduk pada setiap isi putusan, sepanjang belum dibatalkan oleh putusan yang berada diatasnya (*res judicata pro veritate habitur*) terhadap kedudukan Para Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang tidak berimplikasi mengenai hak kepemilikan atau penguasaan suatu obyek tanah, guna menghindari kekaburan gugatan ini, maka Para Turut Tergugat dimasukkan sebagai pihak dalam perkara aquo, oleh karena tidak ada tuntutan hak kepada Para Turut tergugat, maka untuk mematuhi isi putusan ini sudah seharusnya kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, dengan demikian Majelis Hakim berpandangan sudah selayaknya terhadap petitum ketigabelas gugatan Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka untuk itu dinyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya (Vide. SEMA MARI Nomor 12 tahun 1964);



## DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan atau sengketa pokok antara Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I dan Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, maka sejak bulan Oktober 2019, Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V konvensi sudah menguasai objek sengketa dan sudah membangun pagar keliling serta plengsengan di sebelah utara. Bahwa sekitar bulan Mei 2020, pada awal pandemi covid 19 Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V konvensi terpaksa menghentikan pembangunan di objek sengketa, karena para pekerja takut terpapar covid 19 dan memutuskan untuk pulang kampung ke NTT, setelah objek sengketa dalam keadaan kosong diduga Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah, maka Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V konvensi melaporkan perbuatan tersebut kepada Kepolisian Daerah Bali dengan nomor STTLP/74/II/2023/SPKT/POLDA BALI. Bahwa secara yuridis, perbuatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka untuk itu Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perkara aquo Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara proporsional sebagaimana dalam mempertimbangkan pokok perkara dalam konvensi untuk itu Majelis akan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa tidak ada hal yang diakui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap dalil – dalil Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi, Tergugat Rekonvensi secara tegas-tegas telah membantah seluruh gugatan dari Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi disangkal untuk selebihnya oleh Tergugat Rekonvensi, maka berpedoman pada pasal 283 R.Bg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27





November 1975, beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi ini Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti yang sama didalam perkara Konvensi, begitu pula Tergugat Rekonvensi mengajukan alat bukti yang sama didalam perkara konvensi untuk menguatkan dalil bantahan dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa didalam petitum ke satu Para Penggugat Rekonvensi meminta agar mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, untuk dapat terkabulnya gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, maka Majelis akan mempertimbangkan satu persatu dari petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi, untuk itu majelis akan mempertimbangkan petitum kedua dari gugatan Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kedua gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi yang memohon untuk menyatakan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V konvensi adalah selaku pemilik sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO dan Sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00342 Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum kedua gugatan rekonvensi ini memiliki pertalian dengan pertimbangan petitum kedua gugatan dalam konvensi, bahwa dalam mendalilkan tuntutan ini Para Penggugat telah membuktikan bahwa berdasarkan bukti Salinan Akta Jual Beli Nomor: 81/2019, tanggal 2 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, sebagaimana bukti T-IV-V – 1, Salinan Akta Jual Beli Nomor: 86/2019, tanggal 16 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT NURHAYATI, SH., M.Kn, sebagaimana bukti T-IV-V – 2, Sertipikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padang sambian Kaja, seluas 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama Leonard Hartono, sebagaimana bukti T-IV-V – 3 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Hak Guna Bangunan Nomor 00342/Desa Padang sambian Kaja, seluas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Indoberka Investama berkedudukan di Surabaya, sebagaimana bukti T-IV-V – 4, yang telah melalui proses hukum yang sah, serta dari keterangan saksi-saksi yakni SIPRIANUS PARUS yang pada pokok keterangannya menyatakan bahwa sejak tahun 2019, objek tanah tersebut dikuasai dan sudah akan dibangun gudang oleh Tergugat IV dan Tergugat V, tetapi pembangunan tersebut harus berhenti karena pekerja terpaksa pulang



kampung ke NTT setelah adanya wabah pandemi covid 19. Akhirnya Tergugat IV dan Tergugat V terkejut tiba-tiba tahun 2023 berdiri pagar beton yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah objek sengketa, tetapi seketika Tergugat IV dan Tergugat V kuasai secara fisik objek tanah tersebut, selanjutnya dari keterangan saksi KHI AGUS ASDAR yang pada intinya bahwa Saksi sebagai mitra kerja dan pernah dimintai tolong oleh Pak LEONARD HARTONO untuk mengurus IMB gedung milik PT INDOBERKA INVESTAMA, seingat saksi tahun 2019 terhadap lahan yang diajukan IMB tersebut pernah dilakukan pemeriksaan lapangan, dan Saksi mengetahui bukti-bukti surat sebagai berikut: Bukti bertanda T-4/5 nomor 13 berupa: Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0059.0 an. LEONARD HARTONO, Bukti bertanda T-4/5 nomor 14 berupa: Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 59 an. LEONARD HARTONO, Bukti bertanda T-4/5 nomor 15 berupa: Informasi Data Pembayaran Nomor Objek Pajak 51.71.030.011.006.0060.0 an. PT INDOBERKA INVESTAMA, Bukti bertanda T-4/5 nomor 16 berupa: Gambar Peta Lokasi PBB Nomor 60 an. PT. INDOBERKA INVESTAMA, Bukti bertanda T-4/5 nomor 22 berupa Foto bekas patok batas tanah yang diduga rusak oleh Penggugat, Bukti bertanda T-4/5 nomor 23 berupa Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) NOP: 51.7 1.030.01 1.006.0059.0 Nama Wajib Pajak : LEONARD HARTONO, Bukti bertanda T-4/5 nomor 23 berupa Surat Pemberitahuan Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor 60 Tahun 2023, Bukti bertanda T-4/5 nomor 25 berupa Izin Mendirikan Bangunan. Dari keterangan saksi yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dalam hal ini dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Para Pengugat Rekonpensi sebagai pihak yang menguasai secara yuridis dan fisik atas obyek yang disengketakan, sehingga peralihan dan penguasaan obyek sengketa oleh Para Pengugat Rekonpensi yang telah didasarkan pada hukum wajib dipandang sebagai peralihan dan penguasaan yang sah begitupula sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada petitum kedua gugatan dalam konpensi, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum kedua Para Pengugat rekonpensi untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum ketiga yang intinya mohon untuk menyatakan perbuatan Penggugat konpensi/Tergugat rekonpensi menguasai, memiliki: Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi),

*Halaman 110 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps*



Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006, adalah perbuatan melawan hukum, atas petitum ketiga tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa mencermati bukti surat P-10 maka yang dimaksud dalam petitum ketiga aquo adalah SHM No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006, bukan SHM No. 8916....dst (terjadi kesalahan clerical error), bahwa kedudukan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006, yang didalilkan dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi merupakan perbuatan hukum yang timbul dari hubungan hukum antara Tergugat Rekonpensi dengan ANAK AGUNG GEDE TJANDRA dan dalam hal ini penguasaan kedua sertipikat tersebut belum nampak akibat kerugian yang ditimbulkan terhadap Para Penguat Rekonpensi, namun demikian walaupun kedua sertifikat tersebut merujuk pada obyek yang sama terhadap obyek sengketa yang disengketakan dalam perkara aquo yang sudah ditegaskan hak kepemilikan dalam pertimbangan petitum kedua, sehingga kedudukan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006 tidaklah memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap subyek maupun obyek yang tertuang dalam kedua sertipikat tersebut, oleh karena belum nampak adanya nilai kerugian yang saat ini didalilkan bukan berarti tidak menimbulkan perbuatan melanggar hukum kedepannya atas penguasaan kedua sertipikat tersebut oleh Tergugat



Rekonpensi, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum ketiga Para Penggugat rekonpensi untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum keempat gugatan Penggugat Rekonpensi yang mohon untuk menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006, yang dikuasai oleh Penggugat secara melawan hukum, atas petitum tersebut Majelis memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa telah diuraikan sebelumnya dalam petitum ketiga gugatan Penggugat Rekonpensi, bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006 dengan mengambil penggalan pertimbangan petitum ketiga yang telah diuraikan diatas yakni *"tidaklah memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap subyek maupun obyek yang tertuang dalam kedua sertipikat tersebut"*, dengan pertimbangan dan pernyataan yang tegas tersebut, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum keempat Para Penggugat rekonpensi untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum kelima gugatan Para Penggugat Rekonpensi yang mohon untuk menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan Akta Kuasa no, 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No: 1B), atas hal tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang bahwa atas petitum kelima gugatan rekonpensi memiliki pertalian dalam pertimbangan petitum ketiga gugatan konvensi, yang dalam





penggalan pertimbangan dengan redaksi “maka dapat diartikan bahwa suatu hal tertentu berupa obyek tanah tidaklah pernah ada, maka dengan demikian oleh karena hal tertentu sebagai obyek perjanjian tidak pernah ada maka dalam hal ini syarat ketiga sebagai syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi, sehingga untuk itu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 1A tanggal 15 Mei 2004 dibuat dihadapan Daniel Ganda Wijaya, SH Notaris di Surabaya, secara hukum adalah (*nigtig*) atau *null and void* atau *batal demi hukum*, sehingga tidak lagi mengikat kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut” sehingga tentunya terhadap kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan Akta Kuasa no, 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No: 1B), telah dinyatakan batal demi hukum, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum kelima Para Penggugat rekonsensi untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan petitum keenam gugatan rekonsensi yang mohon untuk menyatakan perbuatan Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melawan hukum, atas petitum tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian hukum yang telah diuraikan bahwa kedua obyek yang telah disengketakan telah disebutkan keabsahannya milik sah hak menguasai oleh Para Penggugat Rekonsensi, maka setiap perbuatan yang melanggar hukum dapat menimbulkan kerugian kepada Para Pengugat Rekonsensi atas penguasaan atas kedua obyek sengketa dapat dipandang sebagai perbuatan melanggar hukum sebagaimana kaedah dalam pasal 1365 BW;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang dbuktikan oleh Para Penggugat Rekonsensi berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Para Penggugat Rekonsensi, yakni SIPRIANUS PARUS yang pada pokok keterangannya menyatakan bahwa sejak tahun 2019, objek tanah tersebut dikuasai dan sudah akan dibangun gudang oleh Para Penggugat Rekonsensi, tetapi pembangunan tersebut harus terhenti karena pekerja terpaksa pulang kampung ke NTT setelah adanya wabah pandemi covid 19. Akhirnya Para Penggugat Rekonsensi terkejut tiba-tiba tahun 2023 berdiri pagar beton yang dibangun oleh Tergugat Rekonsensi di atas tanah objek sengketa, tetapi seketika Para Penggugat Rekonsensi kuasai secara fisik objek tanah tersebut, selanjutnya dari keterangan saksi KHI AGUS ASDAR yang pada intinya bahwa objek tanah tersebut dikuasai





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pada tahun 2019 sudah akan dibangun gudang oleh PT INDOBERKA INVESTAMA tetapi pembangunan tersebut harus terhenti karena pekerja terpaksa pulang kampung ke NTT setelah adanya wabah pandemi covid 19. Akhirnya Bapak Leonardo Hartono terkejut tiba-tiba tahun kemarin berdiri pagar beton yang dibangun oleh Tergugat Rekonsensi di atas tanah objek sengketa, tetapi seketika Bapak Leonardo Hartono kuasai secara fisik objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan dua saksi tersebut, maka perbuatan Tergugat Rekonsensi yang melakukan pemagaran beton yang melampaui haknya tentunya hal tersebut berdampak kerugian kepada hak-hak keperdataan Para Penggugat Rekonsensi yakni berupa penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum keenam Para Penggugat rekonsensi untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum ketujuh gugatan Para Penggugat Rekonsensi yang mohon untuk menyatakan sah dan mengikat secara hukum : Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I dan Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, atas hal tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya;

Menimbang, bahwa hak menguasai atas dua obyek sengketa yang didasarkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padang sambian Kaja, seluas 5.150 M2 (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama Leonard Hartono, sebagaimana bukti T-IV-V – 3 dan dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Hak Guna Bangunan Nomor 00342/Desa Padang sambian Kaja, seluas 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) atas nama pemegang hak PT. Indoberka Investama berkedudukan di Surabaya, sebagaimana bukti T-IV-V – 4, adalah terlahir dari suatu peralihan hak jual beli antara Anak Agung Gede Tjandra, oleh karena terhadap kedua obyek tersebut dipegang penguasaannya menurut hukum yang sah oleh Para Penggugat Rekonsensi, tentunya secara logis hal tersebut diawali dengan proses hukum yang sah, yakni proses jual beli yang sah berdasarkan Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I dan Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, atas pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis berpendapat sudah selayaknya menurut hukum petitum keenam Para Penggugat rekonsensi untuk dikabulkan;

Halaman 114 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alat bukti lainnya yang diajukan para pihak yang dianggap tidak relevan dengan pokok perkara ini, menurut pandangan Majelis Hakim in cassu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan mengacu petitum *Ex Aequo Et Bono* atau memberikan putusan yang seadil-adilnya, maka Majelis Hakim mengambil sikap bahwa terhadap petitum gugatan yang dikabulkan dapat dilakukan perubahan redaksional tanpa mengurangi makna dari tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dikabulkan sebagian dimana petitum yang dikabulkan merupakan assesor sedangkan petitum gugatan pokoknya dinyatakan ditolak, dan sebaliknya Gugatan Para Penggugat Rekonpensasi / Tergugat IV dan Tergugat V Konpensasi dikabulkan sebagian yang merupakan petitum pokok, maka Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi adalah pihak yang kalah, maka sebagaimana Pasal 192 R.Bg maka Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dihukum membayar biaya perkara sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320 BW, Pasal 1365 BW, Pasal 158, Pasal 162, Pasal 180, Pasal 191, Pasal 192 R.Bg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI;

#### Dalam eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensasi untuk sebagian;
2. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat Konpensasi untuk selain dan selebihnya;

Halaman 115 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSI;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dan Tergugat V konvensi adalah pemegang penguasaan hak atas tanah yang sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 05916/Desa Padangsambian Kaja atas nama LEONARD HARTONO;
  - Sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00342 Desa Padangsambian Kaja atas nama PT INDOBERKA INVESTAMA;
3. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat:
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 Desa/Padangsambian Kaja atas nama Made Sugiarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02298, seluas 5.150 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur No. 01446/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5917 Desa/Padangsambian Kaja atas nama I Made Muliarta dengan letak tanah 22.09.01.10.02299, seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi), Surat Ukur No. 01447/Padangsambian Kaja/2006, tanggal 17-4-2006;
4. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan Akta Kuasa no, 1B tanggal 15 Mei 2004 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No: 1B);
5. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melanggar hukum;
6. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum:
  - Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I;
  - Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I,
7. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Halaman 116 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/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)



- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp5.615.000,00 (lima juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 4 September 2023, oleh Kami, I Putu Suyoga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H. dan Ni Made Oktimandiani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 9 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Evie Librata Sinta, S.Si, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H.

I Putu Suyoga, S.H., M.H.,

Ni Made Oktimandiani, S.H.

Panitera Pengganti,

Evie Librata Sinta, S.Si, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran ..... : Rp. 30.000,00
- Biaya Proses ..... : Rp. 100.000,00
- Penggandaan Berkas ..... : Rp. 40.000,00
- Biaya Panggilan ..... : Rp. 4.675.000,00
- PNBP..... : Rp. 90.000,00

Halaman 117 dari 118 Putusan Gugatan Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps



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

- Pemeriksaan Setempat ..... : Rp. 750.000,00
- Redaksi Putusan ..... : Rp. 10.000,00
- Meterai Putusan ..... : Rp. 10.000,00 +

Jumlah ..... : Rp. 5.615.000,00

(lima juta enam ratus lima belas ribu rupiah).