



PUTUSAN

Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang bersidang secara elektronik dilaksanakan pada sistem informasi pengadilan yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Indrawati, Jenis Kelamin Perempuan, lahir di Jember, pada tanggal 27 Juni 1959, umur 64 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, NIK : 5103016706590003, beralamat di Jalan Kartika Plaza GG. Puspa Ayu 1 Lingkungan Jaba Jero Kuta, Kelurahan/Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung - Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Somya Putra, S.H.,M.H., dan I Nyoman Suarta, S.H. Para Advokat dari Kantor The Somya International (SIN'T) Law Office, beralamat di Jalan Dewi Sri, Gang Salak I, Nomor 17, Manguntur, Batubulan - Gianyar, Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2024, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

Melawan :

1. Rudy Aras, ST., Laki-Laki, Tanggal Lahir 18 September 1971, pekerjaan Karyawan Swasta, terakhir diketahui beralamat di Jalan Gunung Mandalawangi No. 28, Banjar/Linkungan Tegal Baler Geria, Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Suryanata, S.H.,M.H., dan I Made Alit Ardika, S.H.,C.L.A. masing – masing domisili hukum pada kantor Hukum “ ARDIKA & PARTNERS “ beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kertanegara No.15 B, Banjar Poh Gading Ubung Kaja
Denpasar Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I
semula Tergugat I;

2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung, bertempat tinggal di
Jalan Dewi Saraswati No. 3 Seminyak, Seminyak, Kuta,
Kabupaten Badung, Bali , selanjutnya disebut sebagai
Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara berturut-turut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 256/PDT/2024/PT DPS,
tanggal 30 Oktober 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa
dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 256/PDT/
2024/PT DPS tanggal 30 Oktober 2024 tentang penetapan hari dan tanggal
sidang ;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
3/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 serta surat-surat yang
bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti
tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
3/Pdt.G/2024/PN Dps, tanggal 18 September 2024 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke
Verklaar);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam
perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp1.082.000,00 (Satu juta delapan
puluh dua ribu rupiah);

Halaman 2 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada tanggal 18 September 2024 dengan dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini melalui Sistem Informasi Pengadilan, selanjutnya pada tanggal 1 Oktober 2024, pihak Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 150/Akta.Pdt.Banding/2024/PN Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 30 September 2024 dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 30 September 2024;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 15 Oktober 2024, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Denpasar kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberitahukan secara elektronik untuk memeriksa berkas perkara banding Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Dps (*inzage*) masing-masing pada tanggal 8 Oktober 2024 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Dps telah diucapkan pada tanggal 18 September 2024 dan Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding pada tanggal 1 Oktober

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, dengan demikian berdasarkan pasal 199 ayat (1) RBg jo Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat secara formal diterima, selanjutnya Pengadilan Tinggi sebagai lembaga Peradilan Banding yang juga merupakan peradilan *judex facti* mempunyai tugas dan fungsi untuk memeriksa ulang perkara yang diajukan pemeriksaan banding secara keseluruhan (Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain putusan tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan putusan tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973), oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa ulang bukti-bukti, kesimpulan, Memori Banding, Kontra Memori Banding maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G/2024/PN.Dps tanggal 18 September 2024 dengan alasan-alasan seperti yang termuat lengkap dalam memori banding Kuasa Hukum Pihak Pembanding semula Penggugat dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Menerima permohonan banding dari PEMBANDING/PENGGUGAT;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang PEMBANDING/PENGGUGAT ajukan dalam perkara ini ;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: Nomor : 3/PDT.G/2024/PN.DPS, Tertanggal 18 September 2024;

Halaman 4 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi TERBANDING I/TERGUGAT I dan TERBANDING II/TERGUGAT II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 286 m2, dengan Nomor Objek Pajak : 51.03.010.003.034.0017.0 atas nama RATMUN ROBBY, yang terletak di Jl. Kartika Plaza GG. Puspa Ayu 1 Lingk. Jaba Jero Kuta, Kel/Desa Kuta, Kec.Kuta, Kabupaten Badung-Bali, dengan Batas-Batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Barat : Tanah Hak Milik Nunung Taryati
 - Timur : Tanah Milik Anak Agung Ayu Puspawati
 - Selatan : Hotel Bali Rani yang diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai berturut turut lebih dari 20 (Dua Puluh) Tahun MERUPAKAN TANAH MILIK PEMBANDING/PENGGUGAT;
3. Menyatakan rangkaian perbuatan TERBANDING I dahulu TERGUGAT I dari melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik yang cacat hukum, lalu upaya Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas OBJEK SENGKETA padahal mengetahui dalam OBYEK SENGKETA terdapat rumah PEMBANDING/PENGGUGAT yang telah dikuasai hampir 39 tahun, yang diperoleh dengan itikad baik, serta TERBANDING I/TERGUGAT I dan TERBANDING II/TERGUGAT II secara sadar mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m2 atas nama RUDI ARAS adalah produk cacat hukum dan tidak sah sehingga perbuatan tersebut adalah PERBUATAN YANG MELAWAN HUKUM;

Halaman 5 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m², atas nama RUDI ARAS harus dinyatakan CACAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² atas Nama RUDI ARAS TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;-
6. Menghukum TERBANDING II/TERGUGAT II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m², atas Nama RUDI ARAS dari buku tanah pada BPN KABUPATEN BADUNG (TERBANDING II/TERGUGAT II) berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum TERBANDING I/TERGUGAT I dan siapa saja yang mendapat hak atau menguasai sebidang tanah OBJEK SENGKETA, seluas 286m², dengan Nomor Objek Pajak : 51.03.010.003.034.0017.0 yang terletak di Jl. Kartika Plaza GG. Puspa Ayu 1 Lingk. Jaba Jero Kuta, Kel/Desa Kuta, Kec.Kuta, Kabupaten Badung-Bali milik PEMBANDING/PENGGUGAT untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah tersebut secara lasia kepada PEMBANDING/PENGGUGAT dalam keadaan aman dan kosong, tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan Alat Negara;
8. Menghukum TERBANDING I/TERGUGAT I untuk membayar kerugian immateriil kepada PEMBANDING/PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) yang harus dibayar oleh TERBANDING I/TERGUGAT I kepada PEMBANDING/PENGGUGAT secara tunai dan seketika sejak putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim di muka Persidangan;
9. Menghukum TERBANDING I/TERGUGAT I dan TERBANDING II/TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan ini;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verset, banding maupun kasasi;

Halaman 6 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

----- Atau : Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;----

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut diatas, Kuasa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 15 Oktober 2024 melalui Kuasanya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 3/Pdt.G/2024/PN.Dps tanggal 18 September 2024 dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING/PENGGUGAT untuk Seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negri Denpasar Nomor: 3/Pdt.G/2024/PN Dps
3. Menyatakan semua Saksi – Saksi yang di Ajukan PEMBANDING/PENGGUGAT tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti krn tidak melihat, menyaksikan dan mendengar langsung,
4. Menyatakan semua Bukti yang di Ajukan PEMBANDING/PENGGUGAT tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti. Krn tidak ada relevansi nya dengan perkara ini

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak keberatan PEMBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menolak Eksepsi PEMBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang TERGUGAT I kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Menyatakan Objek Sengketa yang terletak di Jl Kartika Plaza Gg Puspa Ayu I, lingk Jaba Jero Kuta, Kel/Desa Kuta dengan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² atas nama RUDI ARAS sah secara hukum milik TERBANDING/TERGUGAT I.

3. Menghukum PEMBANDING/PENGGUGAT untuk menyerahkan Objek Sengketa yang terletak di Jl Kartika Plaza Gg Puspa Ayu I, lingk Jaba Jero Kuta, Kel/Desa Kuta dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² atas nama RUDI ARAS secara lasia kepada TERBANDING/TERGUGAT I dalam keadaan aman, tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat.
4. Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim atas nama hukum dan keadilan memberi keputusan dan perintah kepada Kepala Kantor Tanah ATR/BPN Kab Badung untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti Karena Hilang SHM No: 309/Kuta atas Nama Rudi Aras. Mengingat sudah terlalu lama prosesnya dari tahun 2015 sampai tahun 2024 (8 tahun) tidak selesai selesai.
5. Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melakukan Sita atas Objek Perkara selama pelaksanaan sidang sampai ada Keputusan Pengadilan yang berkekuatan tetap, agar PEMBANDING/PENGGUGAT tidak memanfaatkan dan menyewakan kepada pihak lain.
6. Menghukum PEMBANDING/PENGGUGAT untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 23.370.000.000.- (Dua Puluh Tiga Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) kepada TERBANDING/ TERGUGAT I secara tunai dan seketika sejak putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim di muka Persidangan.
7. Menghukum PEMBANDING / PENGGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan ini kepada TERBANDINGI / TERGUGAT I.
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada vernet, banding maupun kasasi.
9. Menghukum PEMBANDING/PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberi putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G./2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 dan alasan-alasan keberatan dalam Memori Banding tertanggal 30 September 2024 yang diajukan oleh Pembanding semula /Penggugat, Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat tanggal 15 Oktober 2024 maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3 /Pdt.G/ 2024/ PN Dps tanggal 18 September 2024 sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat dalam jawabannya Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagaimana yang dimuat pada Bagian A angka 1 sampai dengan angka 19 Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I (Vide : halaman 9 sampai dengan halaman 18 putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G./2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat dalam jawabannya Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Eksepsi pada pokoknya

- Eksepsi Error In Persona ;

Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat II tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II Majelis tingkat pertama telah mempertimbangkan sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G./2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 pada 43

Halaman 9 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat puluh tiga) sampai dengan halaman 47 (empat puluh tujuh) yang pada pokoknya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II tersebut, tetapi Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan sendiri atas Surat gugatan Pembanding semula Penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

- ❖ Bahwa oleh karena dalam gugatan perkara aquo posisi sebagai Penggugat hanya Penggugat sendiri tanpa melibatkan dan menarik ahli waris lainnya sedangkan dalam Petitumnya (poin 2) pada pokoknya Penggugat menuntut untuk dinyatakan bahwa objek sengketa menjadi Milik Penggugat Sendiri dan bukan sebagai boedel waris Alm. I Gusti Debet Arthana, padahal dalam dalil gugatan dan jawab jinawab telah terungkap bahwa pembelian tanah objek sengketa tersebut dilakukan oleh Alm. I Gusti Debet Arthana sedangkan Alm. I Gusti Debet Arthana masih mempunyai ahli waris lainnya yang berasal dari keturunan (anak-anak) dari istri pertamanya yang sah dan dalam perkara ini tidak terbukti adanya penolakan waris yang dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan oleh seluruh ahli waris dari istri pertama, maka gugatan Penggugat yang demikian menjadi kurang pihak/ *Plurium Litis Consortium* (**Vide** :Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 pada halaman 46 (empat puluh enam) sampai dengan halaman 47 (empat puluh tujuh) ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama atas Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II Semula Tergugat II, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama yang memberikan pertimbangan sendiri dan menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat dalam perkara aquo sebagai gugatan kurang pihak/ *Plurium Litis Consortium* dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai berikut :

Halaman 10 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa semua ahli waris dalam gugatan perkara aquo harus menjadi pihak oleh karenanya Penggugat dalam perkara aquo sebagai kurang pihak/ *Plurium Litis Consortium* menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan tersebut tidaklah tepat dan tidak dapat dibenarkan karena ketentuan tersebut berlaku untuk gugatan perkara kewarisan dan permohonan pembagian harta waris menurut hukum Islam di lingkungan Peradilan Agama (*Vide* :Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2017 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2017 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan Bagian C.2 : Rumusan Hukum Kamar Agama) sedangkan gugatan Pembanding semula Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2 Bahwa terhadap gugatan tentang Perbuatan Melawan hukum baik Onrechtmatige daad Yurisprudensi Mahkamah Agung menyebutkan :
 - a. Putusan Mahkamah Agung No. 244 K/Sip/1959 tanggal 5 Januari 1959, yang menyatakan:

Gugatan untuk penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai oleh seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun dalam gugatan ini tidak semua ahli waris turut serta ataupun disertakan (i.c. saudara kandung penggugat tidak ikut serta ataupun diikuti sertakan), karena tergugat dalam hal ini tidak dirugikan dalam pembelaannya.
 - b. Putusan Mahkamah Agung No. 439 K/Sip/1969 tanggal 8 Januari 1969, yang menyatakan:

Bahwa keberatan ini pula tidak dapat dibenarkan, karena tuntutan tentang pengembalian barang warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris.
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 25 November 1975, Nomor 576 K/Sip/1973, yang menyatakan :

Halaman 11 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“pertimbangan judex faksi (Pengadilan Tinggi) yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan, karena menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat”.

- d. Putusan Mahkamah Agung No. 516 K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975, yang menyatakan:

Pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan karena menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat.

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 2490 K/Pdt/2015, yang menyatakan:

Bahwa gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang gugatan kurang pihak/ *Plurium Litis Consortium* harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan Mengadili sendiri gugatan Pembanding semula Penggugat dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memperhatikan posita-posita dan petitum dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat yang menguraikan dalam :

Posita 7 : Bahwa dari rangkaian peristiwa sejak TERGUGAT I mengklaim OBJEK SENGKETA sampai dengan Mediasi oleh TERGUGAT II bahkan sampai dengan Laporan Polisi TERGUGAT I dihentikan karena tidak cukup bukti, PENGGUGAT belum pernah melihat Sertifikat Hak Milik atas nama RUDI ARAS (TERGUGAT I) terkait OBJEK SENGKETA, begitu juga TERGUGAT II tidak pernah menunjukkan warkah Sertifikat

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



atas nama RUDI ARAS (TERGUGAT I) terkait OBJEK SENGKETA tersebut kepada PENGGUGAT dengan alasan warkah tersebut TIDAK DITEMUKAN

Posita 8 : Bahwa pada awal tahun 2023 secara diam-diam TERGUGAT I kembali mohon penggantian sertifikat karena hilang atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Luas 300m2 atas nama RUDI ARAS, anehnya permohonan tersebut tanpa melalui tahapan pengukuran ulang, tanpa melihat penguasaan fisik (sporadic), tanpa perlu memberitahukan kepada PENGGUGAT yang tinggal pada OBJEK SENGKETA, namun dari pihak TERGUGAT II seolah-olah membiarkan proses tersebut dan TERGUGAT II terlihat hendak mengabulkan permohonan TERGUGAT I, dengan alasan bahwa PENGGUGAT tidak melakukan upaya hukum apapun sehingga proses permohonan TERGUGAT I akan diterima oleh TERGUGAT II;

Posita 9 : Bahwa setelah mendapat informasi demikian, PENGGUGAT kembali mengajukan keberatan ke TERGUGAT II, dan TERGUGAT II pun kembali memanggil TERGUGAT I untuk hadir dalam mediasi namun TERGUGAT I tidak pernah hadir. Selain mengajukan keberatan PENGGUGAT juga mengajukan pemblokiran terhadap OBJEK SENGKETA namun ditolak oleh TERGUGAT II, padahal seharusnya TERGUGAT II sudah mengetahui terkait OBJEK SENGKETA telah terjadi permasalahan sejak tahun 2016 ;

Posita 10 : Bahwa dari rangkain peristiwa tanah tersebut dibeli dari Alm. RATMUN ROBBY kemudian dikuasai oleh PENGGUGAT lalu kemudian di awal tahun 2014 diklaim oleh TERGUGAT I dengan menyebut ada Photocopy Sertifikat Hak Milik atas nama RUDI ARAS, sampai PENGGUGAT dilaporkan pidana yang tidak cukup bukti, hingga PENGGUGAT mengajukan keberatan atas Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti yang dimohonkan oleh TERGUGAT I kepada

Halaman 13 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



TERGUGAT II di tahun 2023, PENGGUGAT sama sekali tidak pernah melihat adanya Sertifikat Hak Milik atas nama RUDI ARAS terkait OBJEK SENGKETA dan atau tidak pernah ditunjukkan warkah dan buku tanahnya oleh TERGUGAT II. Bahwa kemudian pada saat dipanggil mediasi terakhir ini barulah PENGGUGAT ditunjukkan Warkah oleh TERGUGAT II, setelah melihat warkah tersebut PENGGUGAT sangat terkejut melihat adanya kejanggalan-kejanggalan dalam data-data yang ditunjukkan oleh TERGUGAT II, ternyata dalam warkah tanah yang sebelumnya dikatakan TIDAK DITEMUKAN kemudian diperoleh data Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² atas Nama RUDI ARAS, dengan kejanggalan-kejanggalan, antara lain :

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas nama RUDI ARAS (TERGUGAT I), diterbitkan tahun 1973, sedangkan TERGUGAT I lahir pada tahun 1971, logikanya pada saat sertifikat tersebut diterbitkan TERGUGAT I baru berumur 2 (dua) tahun sehingga tidak mungkin TERGUGAT I yang baru berumur 2 (dua) tahun mampu membuat Sertifikat Hak Milik;
2. Bahwa ternyata yang melakukan penandatanganan pendaftaran tanah dan gambar situasi dalam buku tanah, sampai dengan terbitnya sertifikat, terlihat nama RATMUN ROBBY yang merupakan Ayah dari TERGUGAT I Dalam warkah tersebut terlihat ada tanda tangan RATMUN ROBBY selaku Kepala Sub Direktorat Agraria, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, dan juga tanda tangan dari RATMUN ROBBY sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung. Sehingga sangat janggal Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Dps RATMUN ROBBY dengan jabatan sebagai

Halaman 14 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Kepala BPN juga merangkap jabatan lain yang kemudian mendaftarkan Sertifikat Hak Milik, dan juga menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas OBJEK SENGKETA;

3. Bahwa tidak terdapat surat-surat lainnya seperti halnya, WARIS, HIBAH, atau JUAL BELI dari siapapun kepada TERGUGAT I, sehingga asal-usul perolehan tanah untuk TERGUGAT I menjadi tidak jelas;
- 4) Pada lembar gambar situasi Nomor : 592/1973 berdasarkan Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Penunjukan batas-batasnya dilakukan oleh TERGUGAT I padahal pada saat itu TERGUGAT I masih balita yang baru berumur 2 (dua) tahun, yang seharusnya anak sekecil itu tidak mungkin bisa menunjukan batas-batas tanah ;
15. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas Nama RUDI ARAS adalah lahir dari kebohongan, penipuan (bedrog) dan penyesatan (dwaling) sebagai perbuatan melawan hukum maka Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973 Luas 300m² atas nama RUDI ARAS, harus dinyatakan CACAT HUKUM **DAN BATAL DEMI HUKUM** ;
16. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas nama RUDI ARAS adalah produk CACAT HUKUM **DAN BATAL DEMI HUKUM** maka oleh karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas nama RUDI ARAS HARUS DINYATAKAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

Halaman 15 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



17. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas nama RUDI ARAS (TERGUGAT I) adalah Sertifikat yang cacat hukum **dan tidak sah** sehingga TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT maka berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap **harus dicoret dari buku tanah** pada BPN KABUPATEN BADUNG (TERGUGAT II);

Menimbang, bahwa petitum gugatan Pembanding semula Penggugat sebagai berikut :

Petitum 3 : Menyatakan rangkaian perbuatan TERGUGAT I dari melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik yang cacat hukum, lalu upaya Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas OBJEK SENGKETA padahal mengetahui dalam OBYEK SENGKETA terdapat rumah PENGGUGAT yang telah dikuasai hampir 38 tahun, yang diperoleh dengan itikad baik, serta TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sadar mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² atas nama RUDI ARAS adalah produk cacat hukum dan **tidak sah** sehingga perbuatan tersebut adalah PERBUATAN YANG MELAWAN HUKUM;

Petitum 4 : Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas nama RUDI ARAS harus dinyatakan CACAT HUKUM **DAN BATAL DEMI HUKUM**;

Petitum 6 : Menghukum TERGUGAT II untuk **mencoret Sertifikat Hak Milik** Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas Nama RUDI ARAS dari buku tanah pada BPN KABUPATEN BADUNG (TERGUGAT II) berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan posita maupun petitum gugatan Pembanding semula Penggugat yang mempersoalkan prosedur terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Luas 300m² atas nama Terbanding I semula Tergugat I yang diterbitkan oleh Terbanding II semula Tergugat II yang dituntut Cacat Hukum **dan Batal Demi Hukum** dan diperintahkan untuk **mencoret Sertifikat** Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas Nama RUDI ARAS dari buku tanah pada BPN KABUPATEN BADUNG (TERGUGAT II) dinyatakan sebagai produk cacat hukum **dan tidak sah serta Batal demi Hukum** maka Majelis Hakim Tingkat Banding perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat perkara aquo sebagai Gugatan Kepemilikan, gugatan *Onrechtmatige daad* atau *Onrechtmatige overheidsdaad* ;

Menimbang, bahwa hakim karena Jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang (Absolut) untuk memeriksa perkara yang bersangkutan meskipun tidak ada eksepsi dari Tergugat yang dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan termasuk dalam tingkat banding dan Kasasi (*Vide* :162 Rbg dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang diberlakukan berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik 4 April 2006 No. KMA/032/SK/ IV/2006) oleh karena itu berdasarkan uraian Posita-posita dan petitum gugatan Pembanding semula Penggugat Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Denpasar mempunyai kewenangan mengadili tentang prosedur terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Luas 300m² atas nama Terbanding I semula Tergugat I yang diterbitkan oleh Terbanding II semula Tergugat II dan menyatakan Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Luas 300m² atas nama Terbanding I semula Tergugat I yang didalilkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta mempunyai kewenangan memerintahkan Terbanding II semula Tergugat II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m² , atas Nama RUDI

Halaman 17 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ARAS dari buku tanah pada BPN KABUPATEN BADUNG (TERGUGAT II) sekaligus menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Luas 300m2 atas nama Terbanding I semula Tergugat I sebagai produk cacat hukum **dan tidak sah serta Batal demi Hukum** ;

Menimbang, bahwa memperhatikan posita maupun petitum gugatan Pembanding semula Penggugat Majelis Hakim Tingkat Banding menyimpulkan dalam perkara aquo terdapat titik singgung antara wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Pengadilan Negeri yang berkaitan dengan Kompetensi Absolut maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan hal tersebut dengan berdasarkan kepada ketentuan/norma hukum dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-undang No 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara yaitu sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut ketentuan pasal 1 angka 8 UU No 51 Tahun 2009 adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana didalam penjelasan pasal tersebut yang dimaksud dengan "urusan pemerintahan" adalah kegiatan yang bersifat eksekutif;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan pasal 1 angka 9 UU No 51 Tahun 2009 adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa pertanyaan yang timbul kemudian adalah apakah sertifikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara?. berdasarkan pasal 1 angka 9 Undang Undang UU No 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ?

Menimbang, bahwa sertifikat tanah diterbitkan atas suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai Badan /Pejabat Tata Usaha Negara (Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 jo Kepres 34 tahun 2003, jo Keputusan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 jo Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.110-2111 tanggal 28 Agustus 2003) yang bersifat **kongkrit** karena keputusan tersebut jelas isinya, yaitu memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah, **Individual** karena hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak., **Final** karena merupakan Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata karena menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat oleh karenanya berdasarkan hal-hal yang tersebut Sertipikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Halaman 19 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Sertifikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dapat dibatalkan apabila cacat dan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas umum pemerintahan yang baik. Syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara adalah pada **wewenang, subtansi, prosedur. Apabila terdapat cacat dalam wewenang, subtansi dan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara maka Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara**, sedangkan pada Pengadilan Negeri seperti diketahui secara umum bahwa terdapat 2 (dua) jenis gugatan apabila terdapat sengketa keperdataan yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri, yang menjadi focus dan yang menjadi obyek dalam perkara perdata yang diadili di Pengadilan Negeri adalah Perbuatan Melawan Hukumnya, sedangkan dalam Pengadilan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek adalah perbuatan yang merugikan pihak lain yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik dan atau terdapat cacat wewenang dan atau subtansi dan atau prosedur dalam penerbitannya. (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 716 K/Sip/1973 tanggal. 05 September 1973 = Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 268, Putusan Mahkamah Agung No. 1077 K/Sip/1973 tanggal. 01 Mei 1975 ;Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 268)

Menimbang, bahwa memperhatikan posita-posita dan petitum dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat **yang mempersoalkan prosedur terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 309/Kuta, Luas 300m2** atas nama Terbanding I semula Tergugat I yang diterbitkan oleh Terbanding II semula Tergugat II **yang dituntut Batal Demi Hukum, dituntut supaya Terbanding II semula Tergugat II mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m2 , atas Nama Terbanding I semula Tergugat I (RUDI ARAS)** dari buku tanah pada Badan Pertanahan

Halaman 20 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Kabupaten Badung (Tergugat II), **tuntutan agar** Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m2 , atas Nama Terbanding I semula Tergugat I **dinyatakan sebagai** produk cacat hukum dan **tidak sah serta Batal demi Hukum** maka sebagai konsekuensinya Pengadilan Negeri Denpasar harus mempertimbangkan dan mengkaji substansi dan prosedur keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat tanah yaitu apakah tindakan Terbanding II semula Tergugat II, yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m2 , atas Nama Terbanding I semula Tergugat I (RUDI ARAS) telah sesuai **prosedur atau Cacat Hukum Administrasi dan harus dinyatakan Batal Demi Hukum, oleh karenanya Terbanding II harus mencoret** Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m2 , atas Nama Terbanding I semula Tergugat I (RUDI ARAS) dari buku tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Tergugat II), **serta mempertimbangkan** Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m2 , atas Nama Terbanding I semula Tergugat I **dinyatakan sebagai** produk cacat hukum dan tidak sah serta **Batal demi Hukum** maka **menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dalil pokok** dalam perkara aquo berkaitan dengan adanya **cacat dalam wewenang, substansi dan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat tanah yang menjadi** obyek sengketa Tata Usaha Negara (Onrechtmatige Overheidsdaad), **yang obyeknya berupa** Sertifikat Hak Milik Nomor 309/Kuta, Surat Ukur Nomor : 592 tanggal 27 September 1973, Luas 300m2 , atas Nama Terbanding I semula Tergugat I yang secara Substanstif dan prosedural didalilkan dalam posita bertentangan dengan Asas Pemerintahan yang baik **dimana Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempunyai kewenangan untuk melakukannya (Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tentang Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksana Tugas bagi**

Halaman 21 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan bagian B. Rumusan Kamar Perdata angka 2.a) maka sengketa perkara aquo adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara dan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karenanya Pengadilan Negeri Denpasar harus dinyatakan tidak berwenang secara Absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan tidak berwenang secara Absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini maka pertimbangan hukum dan amar **Putusan** Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara aquo yang selengkapannya akan dimuat dalam amar putusan ini ;

2. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding Sebagaimana pada bagian Eksepsi dan Pengadilan Negeri Denpasar dinyatakan tidak berwenang secara Absolut memeriksa dan mengadili perkara Nomor 3/Pdt.G./2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 dan yang berwenang adalah Peradilan Tata Usaha Negara maka Majelis Hakim Tingkat banding tidak perlu lagi mempertimbangkan Materi Pokok Perkara gugatan Pembanding semula Penggugat oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) maka menurut hukum Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sebagai konsekuensi berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang selengkapannya akan dimuat dalam amar putusan ini

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Tingkat Banding pada bagian Eksepsi tersebut diatas sekaligus sebagai tanggapan dan pertimbangan tentang Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II maka Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut harus dikesampingkan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, ketentuan pasal – pasal dalam R.Bg, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SKXII/2022 tentang Petunjuk Tehnis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata di Pengadilan Secara Elektronik dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 3/Pdt.G/2024/PN.Dps tanggal 18 September 2024 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI ;

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara Nomor 3/Pdt.G/2024/ PN.Dps tanggal 18 September 2024 ;
2. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Nomor 3/Pdt.G/2024/PN.Dps tanggal 18 September 2024 tidak dapat diterima ((*Niet Ontvankelijk verklaard*));

Halaman 23 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 14 Nopember 2024 oleh kami Riyadi Sunindyo Florentinus S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis dengan I Made Supartha, S.H., M.H. dan Tito Suhud, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 20 Nopember 2024 oleh Riyadi Sunindyo Florentinus S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis dengan I Made Supartha, S.H., M.H. dan Tito Suhud, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim – Hakim Anggota, serta I Wayan Simpen, S.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada hari itu juga.

Hakim - Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

I Made Supartha, S.H., M.H.

Riyadi Sunindyo Florentinus S.H.

ttd

Tito Suhud, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

I Wayan Simpen, S.H.

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Meterai Rp 10.000,00
2. Redaksi Rp 10.000,00
3. Pemberkasan Rp 130.000,00 +
- Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 25 dari 25 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT DPS