



**PUTUSAN**

**Nomor 713/Pdt.G/2023/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ozzy Sulaiman Sudiro**, bertempat tinggal di Jalan Mandiri 3 Dc 8 No. 2, Rt/rw 001/010, Pondok Karya, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ida I Gde Edi Budiputra,SH.,MH., Ida Bagus Dwi Ganda Sabo, S.H., M.H., Ni Nyoman Ayu Sisilia Tri Handayani,SH. dan I Made Kusuma Negara,SH. Advokat / Pengacara & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "AKA Law Firm" yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Utara Nomor 396 A, Kota Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2023, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah regidter No. 2336/Daf/2023 tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**Lawan:**

**I Kadek Wardana,SE.** bertempat tinggal di Jalan Raya Cangu, Br. / Lingk. Anyar Kelod, Kel. / Desa Kerobokan, Kerobokan, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, memberikan Kuasa kepada : I Made Dwi Dinaya,SH.,MH., Benny Hariyono,SH.,MH., dan Kadek Ariantini,SH. Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Legal "BHR LAW FIRM" Beralamat di Jl. Gunung Sopotan No. 9X Kavling A1 Pertokoan KSA Denpasar – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register No.

*Halaman 1 dari 60 Putusan Nomor 264/PDT.G/2017/PN.Dps.*



3034/Daf/2023, tanggal 30 Agustus 2023, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

**Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**, beralamat di Jl. Dewi Saraswati No. 3 Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Gede Yame Andrika, SH., MH. Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 4397/SKu-51.03.MP.02.02/VII/2023 tanggal 21 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register No. 2473/Daf/2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Telah mendengar pihak-pihak berperkara;

Telah mempelajari bukti surat kedua belah pihak berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah nomor register 713/Pdt.G./2023/PN Dps., tertanggal 4 Julil 2023, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

#### **I. LEGAL STANDING PENGGUGAT**

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Muchtar AW sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 03 April 2023;

#### **II. TENTANG OBYEK SENGKETA**

2. Bahwa pada 1959 almarhum membeli sebidang tanah yang pada saat itu dikenal dengan nama sebagian tanah sawahnja Pekak Gina/I Wj Enteg dt dalam pipil No. 474 terletak di subak sebuah No. 86 Desa Kerobokan Pedum Persil No. 56, Kelas II Luasnya 0,74 HA;
3. Bahwa pada saat pembelian tanah tersebut almarhum Muchtar AW menguasai kepada I Paja sebagaimana kwitansi tertanggal 6 Maret 1959;
4. Bahwa kwitansi tertanggal 6 Maret 1959 sekaligus merupakan penyerahan uang dari almarhum Muchtar AW kepada I Paja;

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



5. Bahwa selanjutnya I Paja melakukan transaksi jual beli dengan I Wj. Enteg dt. sebagaimana Surat Djual Beli Nomor 56/1959, tertanggal 6 Maret 1959 yang dibuat oleh I Wayan Rana selaku Punggawa distrik Kuta;
6. Bahwa pada tahun 2018 tanah yang sebelumnya dikuasakan oleh almarhum Muchtar AW kepada I Paja dilakukan pendaftaran tanah oleh Tergugat dan saat ini telah terdaftar pada Turut Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB. 2203080309415, dengan Surat Ukur Nomor 05921/Kerobokan/2018 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama I Kadek Wardana (selanjutnya mohon disebut obyek sengketa) tanpa persetujuan dan seijin tertulis dari almarhum Muchtar AW dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Jalan atau Gang
  - Timur : Jalan Tegal Cupek
  - Selatan : Jalan atau Gang Mentawai
  - Barat : Tanah Hak Milik

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

7. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
8. Bahwa kategori dari perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang diterangkan oleh Munir Fuady, yaitu:
  - a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
  - b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
  - c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Munir Fuady II (2002:3).
9. Bahwa Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah :
  - a. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
  - b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
  - c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian)

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal. Salim HS, (2006:4);
10. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan melakukan pendaftaran hak milik (mensertifikatkan) obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin almarhum Muchtar AW kepada Turut Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
11. Bahwa karena telah dilakukannya pensertifikatan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat hal ini menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Untuk itu maka secara bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
12. Bahwa karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang menimbulkan kerugian pada Penggugat untuk itu Penggugat dapat meminta ganti kerugian kepada pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam bentuk biaya, rugi dan bunga;

#### **IV. KERUGIAN PENGGUGAT**

13. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak dapat dimanfaatkannya obyek sengketa oleh Penggugat;
14. Bahwa manfaat yang dimaksud adalah menghasilkan keuntungan dan/atau manfaat lain yang tidak hanya dinilai dari sisi ekonomis semata;
15. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yakni kerugian materiil dan kerugian immateriil sebesar Rp 2.840.000.000,00 (dua miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
- a. Kerugian materiil akibat tidak dapat dimanfaatkannya obyek sengketa sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2023 sebesar Rp 2.340.000.000,00 (dua miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. kerugian immateriil akibat nama baik (good will) Penggugat yang apabila dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
16. Bahwa selain itu, untuk kepastian hukum apabila Tergugat tidak dapat memenuhi tuntutan hak Penggugat yaitu menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara sukarela, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan/atau majelis pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservator beslag) pula terhadap obyek sengketa yakni sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB. 2203080309415, dengan Surat Ukur Nomor 05921/Kerobokan/2018 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama I Kadek Wardana dengan batas-batas sebagai berikut:-
- Utara : Jalan atau Gang
  - Timur : Jalan Tegal Cupek
  - Selatan : Jalan atau Gang Mentawai
  - Barat : Tanah Hak Milik
17. Bahwa gugatan ini diajukan cukup beralasan dan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan/dilaksanakan lebih dahulu uit voorbaar bijvooraad, meskipun ada upaya hukum (verzet, banding dan kasasi) dari Tergugat;
18. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 225 HIR/259 RBg, kami mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa /dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
19. Bahwa demi keadilan, kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak Penggugat tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini;

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan/atau Majelis Hakim pemeriksa untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum cacat dan batal demi hukum obyek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB. 2203080309415, dengan Surat Ukur Nomor 05921/Kerobokan/2018 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama I Kadek Wardana dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Jalan atau Gang
  - Timur : Jalan Tegal Cupek
  - Selatan : Jalan atau Gang Mentawai
  - Barat : Tanah Hak Milik
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebagian tanah sawahnja Pekak Gina/I Wj Enteg dt dalam pipil No. 474 terletak di subak sebuah No. 86 desa kerobokan pedum persil No. 56, kelas II luasnja 0,74 HA dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Jalan atau Gang
  - Timur : Jalan Tegal Cupek
  - Selatan : Jalan atau Gang Mentawai
  - Barat : Tanah Hak Milik
4. Menyatakan secara hukum Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa secara sukarela dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas ijinnya kepada Penggugat dan bila dipandang perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp 2.840.000.000,00 (dua miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - 1) Kerugian materiil akibat tidak dapat dimanfaatkannya obyek sengketa sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2023 sebesar Rp 2.340.000.000,- (dua miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) kerugian immateriil akibat nama baik (good will) Penggugat yang apabila dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB. 2203080309415, dengan Surat Ukur Nomor 05921/Kerobokan/2018 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama I Kadek Wardana dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan atau Gang
  - Timur : Jalan Tegal Cupek
  - Selatan : Jalan atau Gang Mentawai
  - Barat : Tanah Hak Milik
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum lain (verzet, banding dan kasasi) dari Tergugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa /dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Mohon putusan yang seadil-adilnya demi tegaknya hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili kuasanya, Tergugat hadir diwakili kuasanya, Turut Tergugat hadir diwakili Kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Putu Suyoga,S.H.,MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2023, yang dalam isinya dikemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.

#### Disclaimer

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



## DALAM EKSEPSI:

### 1. Kewenangan Absolut (Exceptio Declinatoire);

Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara a quo mengingat pada pokoknya yang menjadi permasalahan bagi Penggugat adalah mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan milik Bapak Nengah Darsa
- Sebelah Timur : Jalan Umum Tegal Cupek
- Sebelah Selatan : Jalan Milik Bapak Toras
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Bapak Seni/Kakek Gina

Bahwa dimana Penggugat dalam gugatannya menuntut agar dibatalkannya Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang melakukan pembatalan atas sertifikat hak milik, namun amar putusannya hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan instansi yang menerbitkan atau Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut :

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 83K/Sip/1971 tanggal November 1971.

*"menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agrarian berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya";*

Hal ini juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 yang bunyinya :

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





*"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 Pengadilan Tata Usaha Negara;*

Bahwa mengenai Kompetensi absolut 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. Adapun Para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana yang mana sertifikat yang dipermasalahkan merupakan keputusan tata usaha negara yang sebagai obyek, materi atau pokok sengketa dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga sesuai dengan teori hukum kewenangan absolut maka Pengadilan yang berwenang memeriksa perkara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar. Sehingga berdasarkan asas kewenangan mengadili seharusnya gugatan Penggugat ajukan Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar bukan pada Pengadilan Negeri Denpasar, oleh karenanya sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

**2. Gugatan Penggugat Abscuur Libel;**

- Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mendalil obyek sengketa, sebagaimana obyek yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya Penggugat mengklaim tanah sawahnja Pekak Gina/I Wj Enteg dt dalam pipil No. 474 terletak di subak sebuah No. 86 Desa Kerobokan Pedum Persil No. 56, Kelas II Luas nja 0,74 HA, namun tanpa menyebutkan batas-batas dari tanah obyek sengketa yang didasarkan atas pipil tersebut. Sehingga terdapat ketidakjelasan terhadap obyek (*abscuur libel*);

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tanah obyek sengketa yang dimaksud serta batas-batas dari tanah tersebut, sehingga sudah sepatutnya obyek gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*abscuur libel*); Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan bahwa : *"Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*; untuk itu sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

- Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mendiskripsikan legal standing (kedudukan hukum) atas diri Penggugat, Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini merupakan petitum yang tidak jelas karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan yang dimintakan Penggugat kepada Majelis mengenai perbuatan melawan hukum adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahwa sebagaimana dikemukakan diatas gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### 3. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak;**

Bahwa oleh karena Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) gugatan Penggugat mengandung error in persona dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang mesti ikut ditempatkan sebagai Tergugat, oleh karena Penggugat hanya menempatkan Tergugat sebagai Pihak Tergugat dalam hal sebagai ahli waris dari I Paja, dimana seharusnya jika Penggugat mempermasalahkan kepemilikan tanah I Paja dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 15343/Kelurahan Kerobokan, seharusnya Penggugat juga menarik Pihak yang menerbitkan Surat Djual Beli Nomor 56/1959 tertanggal 6 Maret 1959 agar nantinya perkara dapat lebih jelas dan lebih terang, dengan tidak ditariknya Punggawa Distrik/Perbekel Desa

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerobokan yang membuat surat jual beli, dan juga I Wj. Enteg selaku penjual sehingga gugatan Penggugat kurang pihak, sudah sepatutnya pula gugatan Penggugat ini dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, maka sudah seharusnya Eksepsi Tergugat diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard);\_

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Eksepsi, agar secara mutatis mutandis dianggap dan termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil dan hal-hal yang diajukan Penggugat dalam gugatannya ini kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada point 1 yang menyatakan "*Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Muchtar AW sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 03 April 2023.*" Bahwa dalil tersebut tidak cukup mendiskripsikan mengenai legal standing (kedudukan hukum) Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 2 dapat Tergugat jawab terhadap dalil tersebut dengan tegas Tergugat tolak oleh karena sebagaimana fakta yang Tergugat ketahui bahwa almarhum kakek Tergugat yang bernama I Paja yang memiliki tanah pipil Nomor : 454 terletak di Subak sebuah, pelemahan desa Kerobokan, Persil No. 56 Kelas II, luasnja 0,74 HA dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tegal Men Bakti
Sebelah Timur	: Djalan
Sebelah Selatan	: I Kanten, I rames, Nang Mtang
Sebelah Barat	: Sawah Pekak Gina jang dijdjual kepada I Wayan Kerepet

Terhadap tanah tersebut merupakan tanah yang diperoleh oleh almarhum kakek Tergugat dengan membeli dari I Wj. Enteg sebagaimana termuat dalam Surat Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Punggawa Distrik Kuta pada tanggal 6 Maret 1959;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 3 sampai dengan point 4 dengan tegas Tergugat tolak oleh karena tidak ada kaitan dan hubungan

Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



hukumnya dengan Tergugat dan juga terhadap tanah objek sengketa, dimana sebagai Pembeli yang beritikad baik almarhum kakek Tergugat memperoleh tanah pipil Nomor : 454 terletak di Subak sebuah, pelemahan Desa Kerobokan, Persil No. 56 Kelas II, luasnja 0,74 HA dengan membeli dari I Wj. Enteg dan melakukan pembayaran dari hasil jirih payah almarhum kakek sendiri hingga kemudian beliu meninggal dunia dan mewariskan tanah peninggalan (tanah waris) tersebut kepada ahli warisnya yang hingga kini diwarisi oleh Tergugat sebagai ahli waris sebagaimana Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dibuat oleh I Kadek Wardana (Tergugat) disaksikan oleh I Made Sudelanama dan Ni Nyoman Ramahayati diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan Anyar Kelod, Lurah Kerobokan dan Camat Kuta Utara;

6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada point 5 dapat Tergugat jawab dimana Tergugat membenarkan dengan adanya Surat Djual Beli tertanggal 6 Maret 1959 yang dibuat dalam proses transaksi pembelian tanah pipil Nomor : 454 terletak di Subak sebuah, pelemahan desa Kerobokan, Persil No. 56 Kelas II, luasnja 0,74 HA dengan membeli dari I Wj. Enteg, sebagaimana jual beli tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan peraturan hukum yang berlaku, sehingga almarhum kakek Tergugat dapat digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Mengenai pengertian pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan 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.

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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.
- 7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 6 dapat Tergugat jawab, sebagaimana hukum waris adat bali dimana Tergugat sebagai ahli waris dari almarhum I Paja/I Nengah Paya sebagaimana Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dibuat oleh I Kadek Wardana (Tergugat) disaksikan oleh I Made Sudelanama dan Ni Nyoman Ramahayati diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan Anyar Kelod, Lurah Kerobokan dan Camat Kuta Utara. Berdasarkan hal tersebut sehingga Tergugat sebagai ahli waris dari almarhum I Paja/I Nengah Paya berhak untuk mewarisi tanah peninggalan I Paja/I Nengah Paya. Bahwa terhadap warisan tersebut telah diwarisi secara turun temurun mulai sejak dibeli oleh almarhum I Paja/I Nengah Paya (Kakek Tergugat) hingga saat ini diwarisi oleh Tergugat dimana selama ini terhadap tanah warisan tersebut tidak pernah timbul masalah tidak pernah pula ada keberatan atau klaim dari pihak lain hingga akhirnya sepeninggal almarhum I Paja/I Nengah Paya dan sepeninggal almarhum I Ketut Renda (ayah Tergugat) baru ada keberatan atau gugatan dari Penggugat;
- Bahwa adapun dasar kepemilikan Tergugat telah jelas yaitu berdasarkan warisan turun temurun yang diwarisi dari almarhum kakek Tergugat kemudian diteruskan kepada Almarhum Ayah Tergugat hingga kemudian diwarisi oleh Tergugat sendiri atas dasar warisan tersebut kemudian Tergugat mensertifikatkan tanah waris tersebut menjadi tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara,

Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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)





Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana (Tergugat) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan milik Bapak Nengah Darsa
- Sebelah Timur : Jalan Umum Tegal Cupek
- Sebelah Selatan : Jalan Milik Bapak Toras
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Bapak Seni/Kakek Gina

Bahwa Tergugat telah memiliki alas hak dan dasar hukum yang jelas untuk melakukan perbuatan hukum mengajukan pensertifikatan tanah waris peninggalan almarhum kakek Tergugat, proses pengajuan pensertifikatan tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan hingga akhirnya terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan atas nama Tergugat. Terkait proses pensertifikatan tersebut tidak dibutuhkan ijin dari pihak yang tidak ada kaitannya termasuk pula Muchtar AW yang dimaksud oleh Penggugat;

8. Bahwa menjawab dalil gugatan Penggugat pada point 7 sampai dengan point 9, sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah : “tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya”, Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut harus dipenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu antara lain :
- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
  - b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
  - c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian);
  - d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal. Salim HS, (2006:4);

Bahwa menjawab dalil Penggugat pada point tersebut diatas dimana Tergugat sebagai seorang pewaris yang memiliki hak waris atas tanah warisan peninggalan dari almarhum kakek Tergugat sebagaimana berdasarkan Pasal 832 KUH Perdata yang menyatakan : *bahwa yang berhak menjadi Ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun di luar kawin dan si suami dan istri yang hidup terlama*. Sehingga dari ketentuan peraturan tersebut dan juga diperjelas dan ditegaskan kembali berdasarkan Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dibuat oleh I Kadek Wardana (Tergugat) disaksikan oleh I Made Sudelanama dan Ni Nyoman

Halaman 14 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ramahayati diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan Anyar Kelod, Lurah Kerobokan dan Camat Kuta Utara, sehingga sangat jelas dan berdasarkan hukum bahwa Tergugat adalah merupakan ahli waris yang sah dan berhak mewarisi tanah waris peninggalan dari almarhum I Paja/I Nengah Paya. Dalam hal tersebut tidak ada satu pun ketentuan atau peraturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat untuk mendapatkan hak sebagai ahli waris dari almarhum I Paja/I Nengah Paya;

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada point 10 dimana dalil tersebut tidak berdasarkan hukum dimana untuk menentukan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum harus terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, dimana perbuatan Tergugat dalam mensertifikatkan tanah waris peninggalan dari almarhum kakek Tergugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang melanggar ketentuan hukum manapun, dimana tindakan Tergugat yang mensertifikatkan tanah waris yang diturunkan kepadanya sebagai ahli waris, tidak ada menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau pihak manapun oleh karena jelas berdasarkan silsilah Keluarga yang dibuat oleh I Kadek Wardana (Tergugat) disaksikan oleh I Made Sudelanama dan Ni Nyoman Ramahayati diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan Anyar Kelod, Lurah Kerobokan dan Camat Kuta Utara, dari silsilah keluarga I Paja/I Nengah Paya tersebut menerangkan bahwa Tergugat merupakan ahli waris tunggal yang masih hidup dari garis keturunan almarhum I Paja/I Nengah Paya. Bahwa dimana justru Tergugat mensertifikatkan tanah waris peninggalan almarhum kakek Tergugat tersebut adalah sesuai dengan ketentuan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan juga berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai :

*“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas susunan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”;*

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dimana Tergugat telah jelas memiliki hak atas tanah yang memang melekat padanya sehingga untuk mendukung program pemerintah tersebut Tergugat pun mendaftarkan tanah yang diwarisinya untuk disertifikatkan menjadi sertifikat hak milik;

Bahwa oleh karenanya dalil tersebut tidak berdasarkan fakta hukum sehingga patut untuk ditolak;

10. Bahwa Tergugat tolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada point 11 sampai dengan point 15 oleh karena apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, dimana Penggugat tidak mempunyai legal standing (kedudukan hukum) dalam mengajukan gugatan terhadap Penggugat, dengan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sehingga tidak ada hubungan kausal Perbuatan Tergugat yang mensertifikatkan tanah warisannya dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat. Sehingga dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur tersebut Tergugat tidak dapat digolongkan melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya tidak beralasan hukum tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya tersebut. Selain hal itu Penggugat terlalu mengada-ngada tanpa alas hak atau dasar hukum yang jelas namun mengklaim kepemilikan atas harta warisan peninggalan dari almarhum I Paja/I Nengah Paya yang telah diwariskan kepada Tergugat. Bahwa sebagaimana Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hak Milik atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik merupakan jenis kepemilikan tanah paling kuat dan fundamental. Dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dijelaskan jika seseorang memiliki jenis hak ini maka lahan yang tertera dalam sertifikat dapat dikuasai secara penuh tanpa batas waktu. Bahwa oleh karena Tergugat adalah merupakan ahli waris yang sah dari I Paja/I Nengah Paya dimana Tergugat juga dapat membuktikan kepemilikannya melalui Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana, sehingga tidak beralasan hukum gugatan Penggugat yang tidak memiliki legal standing (kedudukan hukum) dan tidak mempunyai hubungan kausal

Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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)



antara kerugian yang didalilkan terhadap Tergugat sehingga dalil tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 16 tidak cukup beralasan sehingga dalil tersebut patut untuk ditolak;
12. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 17 tidak cukup beralasan sehingga dalil tersebut patut untuk ditolak;
13. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 18 tidak cukup beralasan sehingga dalil tersebut patut untuk ditolak;
14. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 19 tidak cukup beralasan sehingga dalil tersebut patut untuk ditolak;

## **DALAM REKOVENSI:**

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam jawaban Konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa dimana Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi merupakan ahli waris dari almarhum I Paja/I Nengah Paya sebagaimana Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dibuat oleh I Kadek Wardana (Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi) disaksikan oleh I Made Sudelanama dan Ni Nyoman Ramahayati diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan Anyar Kelod, Lurah Kerobokan dan Camat Kuta Utara;

3. Bahwa dimana semasa hidup almarhum Paja/I Nengah Paya (kakek Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi) meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah pipil Nomor : 454 terletak di Subak sebuah, pelemahan desa Kerobokan, Persil No. 56 Kelas II, luasnja 0,74 HA dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tegal Men Bakti
Sebelah Timur	: Djalan
Sebelah Selatan	: I Kanten, I rames, Nang Mtang
Sebelah Barat	: Sawah Pekak Gina jang dijdjual kepada I Wayan Kerepet

Bahwa dimana tanah tersebut merupakan tanah yang dibeli oleh almarhum kakek (Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi) dari I Wj. Enteg sebagaimana termuat dalam Surat Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Punggawa Distrik Kuta pada tanggal 6 Maret 1959;

Bahwa terhadap tanah pipil Nomor : 454 terletak di Subak sebuah, pelemahan desa Kerobokan, Persil No. 56 Kelas II, luasnja 0,74 HA tersebut pada point 3 diatas merupakan tanah warisan yang diwariskan secara turun

Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

temurun dari almarhum kakek Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi, hingga saat ini kemudian diwarisi oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi yang kemudian tanah tersebut disertifikatkan dan dicatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana (Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan milik Bapak Nengah Darsa
- Sebelah Timur : Jalan Umum Tegal Cupek
- Sebelah Selatan : Jalan Milik Bapak Toras
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Bapak Seni/Kakek Gina

4. Bahwa dari sejak tanah tersebut dibeli oleh almarhum kakek Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi pada Tahun 1959 terhitung selama 64 Tahun (enam puluh empat tahun) sejak dimiliki oleh almarhum kakek Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi hingga telah diwariskan secara turun temurun hingga sampai saat ini diwarisi oleh Tergugat kemudian tiba-tiba ada gugatan dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi yang menggugat tanah warisan peninggalan almarhum kakek Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi tersebut;
5. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi yang tanpa alas hak dan dasar hukum yang jelas mengklaim kepemilikan atas tanah dari almarhum kakek Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi berupa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana yang diwarisi oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa dimana gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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

Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana tersebut berakibat tanah menjadi status a quo dimana Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi selaku pewaris yang sah merasa sangat dirugikan oleh karena terhadap tanah tersebut yang semulanya dapat secara leluasa dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi, namun saat imbas daripada adanya gugatan berakibat tanah tidak dapat dimanfaatkan sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi, adapun kerugian tersebut adalah :

- a. Kerugian materiil akibat tidak dapat dimanfaatkannya obyek sengketa sejak adanya gugatan sampai dengan saat ini dan juga biaya Jasa Advokat/Kuasa Hukum dalam penanganan gugatan sehingga kerugian dapat dihitung sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- b. Kerugian Immateriil akibat adanya gugatan sehingga berimbas pada nama baik Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi, juga kesehatan, waktu dan tenaga yang Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi habiskan apabila dinilai sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan Hukum Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor : 713/Pdt.G/2023/PN.Dps dan merupakan kewenangan mengadili pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar.

## DALAM POKOK PERKARA :

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

## DALAM REKOVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan pewaris yang sah dari almarhum I Paja/I Nengah Paya;

Halaman 19 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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

3. Menyatakan sah secara hukum proses pensertifikatan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana (Penggugat Rekonvensi) dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Jalan milik Bapak Nengah Darsa  
Sebelah Timur : Jalan Umum Tegal Cupek  
Sebelah Selatan : Jalan Milik Bapak Toras  
Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Bapak Seni/Kakek Gina
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 m2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana;
5. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut :
  - a. Kerugian materiil akibat tidak dapat dimanfaatkannya obyek sengketa sejak adanya gugatan sampai dengan saat ini dan juga biaya Jasa Advokat/Kuasa Hukum dalam penanganan gugatan sehingga kerugian dapat dihitung sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
  - b. Kerugian Immateriil akibat adanya gugatan sehingga berimbas pada nama baik Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi, juga kesehatan, waktu dan tenaga yang Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi habiskan apabila dinilai sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 20 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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)





Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 15 Pebruari 2023 yang pada pokoknya tetap pada Gugatan;

Menimbang, bahwa atas Replik tersebut, Tergugat juga telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 1 Maret 2023 dan Turut Tergugat juga mengajukan Duplik tertnggal 16 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 20 November 2023 Nomor 713/Pdt.G/2023/PN Dps yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa perkara perdata Nomor 713/Pdt.G/2023/PN Dps;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Surat permintaan penjualan tanah sawah, tertanggal 1 Pebruari 1958, selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Foto Copy sesuai aslinya berupa Kwitansi, tanggal 6 Maret 1959, selanjutnya diberi tanda P – 2;
3. Foto Copy sesuai aslinya berupa Surat Djual Beli No. 60/1959, tanggal 6 Maret 1959, selanjutnya diberi tanda P – 3;
4. Foto Copy sesuai aslinya berupa Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia No. 474 terletak di Subak sebuah No. 86 klasiran pelemahan Desa Kerobokan, Pedum Persil No. 56 Kelas Desa II, Luasnja 0,74 HA atas nama Pekak Gina, selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Foto Copy sesuai aslinya berupa Akta Nomor 98, tertanggal 28 Desember 2016 yang dibuat Notaris/PPAT Kusmurintono,SH. selanjutnya diberi tanda P – 5;
6. Foto Copy sesuai aslinya berupa Akta Nomor 99, tertanggal 28 Desember 2016 yang dibuat Notaris/PPAT Kusmurintono,SH. selanjutnya diberi tanda P – 6;
7. Foto Copy sesuai aslinya berupa Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal 3 April 2023, selanjutnya diberi tanda P – 7;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P-1 s/d P-7 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya diberi pula materai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

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

*Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi RMS Soenarto,SH. yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Ozzy Sulaiman Sudiro karena saksi berteman dengan Bapak Muchtar A.W. orang tua dar Ozzy Sulaimana Sudiro;
- Bahwa saksi dengan bapak Muchtar A.W sama-sama bekerja di Departemen penerangan;
- Bahwa Bapak Muchtar A.W membeli tanah di Bali tepatnya dikerobokan pada tahun 1959;
- Bahwa harga tanah menurut Bapak Muchtar A.W Rp. 11.000 (sebelas ribu rupiah) ;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Bapak Muchtar A.W seluas 4.000M2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa atas penyerahan uang tersebut ada tanda bukti kwitansi;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dibeli dari seseorang yang bernama Enteg;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa pembelian tanah tidak boleh atas nama Bapak Muchtar A.W yang kemudian diatas namakan I Paja;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa pernah diperlihatkan surat jual beli namun isinya tidak ingat;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-2 karena saat itu saksi hadir;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah itu sekarang;

2. Saksi Ni Luh Sorni yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Bapak Muchtar A.W;
- Bahwa saksi menyatakan sebelumnya tidak pernah mengenal Bapak Ozzy .Sulaiman Sudiro;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi merupakan menantu dari Bapak Enteg yang menjual tanah;
- Bahwa saksi menerangkan menurut cerita dari mertuanya bahwa adapun tanah yang dijual oleh Bapak Enteg adalah tanah seluas 40 are;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas batas tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut berada di kerobokan;
- Bahwa mertua saksi bapak enteg telah meninggal dunia;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa menurut cerita saksi mengetahui bahwa almarhum mertua saksi menjual tanah kepada Bapak Paja;

Halaman 22 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh bapak Renda;
- 3. Saksi I Nengah Sugiana, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi selaku pekaseh Subak Sebuah;
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan saksi juga tidak kenal Pak Enteg;
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa adalah tanah di Tegal Cupek;
  - Bahwa saksi menerangkan batas-batas tanah di sebelah timur Jalan, di Sebelah Selatan Tanah Milik, di sebelah Barat tanah Wayan Kora, di sebelah utara Jalan kecil;
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa tanah tersebut dikuasai oleh keluarga Bapak Renda digarap oleh Bapak Darka;
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui Bapak Paja;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut digarap atas perintah dari keluarga Bapak Wardana;
  - Bahwa saksi menjabat sebagai Pekaseh sejak Tahun 2021;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Bapak Renda;
  - Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui permasalahannya antara Penggugat dengan Tergugat;
- 4. Saksi Ahli Dr. Md Gede Subha Karma Resen, S.H.,M.Kn. Dosen dari Universitas Udayana memberikan keterangan sesuai keahliannya dibawah sumpah sebagai berikut :
  - Bahwa ahli dalam hal ini merupakan ahli yang dihadirkan untuk memberikan keterangan berdasarkan keahliannya di bidang mekanisme pernserifikatan tanah.
  - Bahwa Kepemilikan Tanah sebelum berlakunya UUPA berupa tanah adat dan kalau dibali tanah ayah desa;
  - Bahwa Pipil dijual dalam jual beli dimana jual beli dilakukan dihadapan pejabat, dahulu pipil sebagai alat bukti jual beli tanah;
  - Bahwa Pendaftaran tanah stelsel negative positif/ negara tidak menjamin wujud awal benda tersebut memberi peluang perbuatan hukum;
  - Bahwa Perjanjian mengungkap hak dan kewajiban, perjanjian riil jual beli tersebut segera diikuti dengan balik nama;

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hak milik adalah hukum terkuat sehingga tanah perlu didaftarkan;
- Bahwa Peraturan Pemerintah Tahun 1987 diperlukan bukti-bukti tertulis untuk pembuktian (pipil,petuk) ketika tidak ada maka berlaku ayat (2) penguasaan fisik melalui sporadik, diberi waktu tunggu ketika tidak ada gugatan baru dijadikan sertifikat hak milik;
- Bahwa perjanjian menimbulkan peralihan hak dimana ada uang ditukar dengan barang bergerak harus balik nama;
- Bahwa ketika benda tidak bergerak seperti tanah harus memenuhi unsur riil;
- Bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah asas publisitas ditunjukkan jika ada orang keberatan atas tanah tersebut untuk segera mengajukan keberatan;
- Bahwa Asas publisitas dibatasi 5 (lima) tahun untuk memberikan kepastian, diperlukan dalam PTSL;
- Bahwa tujuan dibatasi untuk pemanfaatan sesuai tujuan;
- Bahwa Kepemilikan tanah waris dapat dilakukan pendaftaran PTSL;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Kartu Tanda Penduduk Nomor 5103062811830001 atas nama I Kadek Wardana, SE, selanjutnya diberi tanda T – 1;
2. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Kartu Keluarga Nomor 5103060905160002 Kepala Keluarga atas nama I Kadek Wardana, SE, selanjutnya diberi tanda T – 2;
3. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Surat Pernyataan Silsilah Keluarga yang dibuat oleh I Kadek Wardana, SE., tertanggal 28 Agustus 2023, disaksikan oleh I Made Sudelanama dan Ni Nyoman Ramahayati, dengan diketahui oleh Kepala Lingkungan Anyar Kelod, Lurah Kerobokan dan Camat Kuta Utara, selanjutnya diberi tanda T – 3;
4. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh I Kadek Wardana, SE., tertanggal 28 Agustus 2023, disaksikan oleh I Made Sudelanama dan Ni Nyoman Ramahayati, dengan diketahui oleh Kepala Lingkungan Anyar Kelod, Lurah Kerobokan dan Camat Kuta Utara, selanjutnya diberi tanda T – 4;
5. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Surat Dijual Beli Nomor 56/1959 tertanggal 6 Maret 1959 yang dibuat dan ditandatangani oleh Punggawa

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



distrik Tingkat I Distrik Kuta disaksikan oleh Perbekel Desa Kerobokan, Kelijan Banjar Anjar Delodan dan Pekaseh Subak Sebuah., selanjutnya diberi tanda T – 5 ;

6. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 22.03.08.03.09415, Surat Ukur tanggal 22/08/2018, No. 05921/KEROBOKAN/2018, Luas 3900 m2, tercatat atas nama I Kadek Wardana, SE., terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda T – 6;
7. Foto Copy sesuai print out berupa : Kartu Data Pembayaran Pajak Bumi NOP : 51.03.060.002.031-0038.0 atas nama I Nengah Paya sampai dengan tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda T – 7;
8. Foto Copy sesuai aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Tahun 2023, NOP : 51.03.060.002.031-0038.0 atas nama I Nengah Paya, selanjutnya diberi tanda T – 8;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-8 berupa foto copy telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-7 berupa print out diberi pula materai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

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

1. Saksi I Ketut Kerta, S.H. yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui mengenai obyek tanah yang dipersengketakan;
  - Bahwa Saksi kelahiran 31 Desember 1962;
  - Bahwa saksi menyatakan bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa karena saksi pernah menjabat sebagai prajuru Subak Sebuah sekitar 1983 sampai dengan 1990;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat merupakan pemilik tanah obyek sengketa;
  - Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui mengenai batas-batas obyek tanah yang dipersengketakan yaitu Sebelah Barat Tanah Milik Gina, Selatan- Jalan, Timur- Jalan, dan Barat – Jalan;

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan saksi mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah dikuasai Tergugat karena atas dasar warisan dari orangtua Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan tanah saat ini dikelola oleh penggarap namun saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi mengetahui sampai saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat;

2. Saksi I Wayan Geledug, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi pernah sebagai pekaseh Subak Sebuah;
- Bahwa saksi bertugas mengatur peralatan subak;
- Bahwa saksi menerangkan sejak awal yang menguasai tanah adalah I Paya;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai batas-batas obyek tanah yang dipersengketakan yaitu Sebelah Barat Tanah Milik Gina, Selatan- Jalan, Timur- Jalan, dan Barat – Jalan;
- Bahwa saksi mengetahui Paya yang menguasai tanah kemudian diteruskan oleh keluarganya;
- Bahwa saksi menerangkan saksi mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah dikuasai Tergugat karena atas dasar warisan dari orangtua Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi luas tanah sengketa tersebut adalah 40 are;
- Bahwa saksi menerangkan tanah saat ini dikelola oleh penggarap;
- Bahwa saksi mengetahui sampai saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat;

3. Saksi Ahli Dr. I Made Mulyawan Subawa, S.H., M.Kn. Dosen dari Universitas Mahendradatta Denpasar memberikan keterangan sesuai keahliannya dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa di Indonesia, sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Secara umum sertifikat atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





berlakunya sertifikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sertifikat merupakan 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 sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan Data Fisik dalam Surat Ukur disajikan dalam Peta dan Uraian. Dalam Surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan

- Instrumen pokok penerbitan sertifikat hak atas tanah :

1) Instrumen Yuridis

Salah satu wujud dari ketetapan ini adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan jenis-jenis ketetapan, sertifikat hak atas tanah termasuk sebagai ketetapan yang bersifat konstitutif, yakni ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah merupakan instrument yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah dalam hal ini Kepala Kanwil BPN/Kantor Pertanahan untuk menghadapi atau menetapkan peristiwa konkret sebagai ketetapan, sertifikat hak atas tanah dibuat dengan ketentuan dan persyaratan yang berlaku;

2) Instrumen Peraturan Perundang-undangan

Salah satu prinsip dalam Negara hukum adalah wetmatigheid van bestuur atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan tindakan hukum pemerintah. Sebagai tindakan hukum, maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau harus berdasarkan pada asas legalitas. Tanpa

*Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.*



dasar wewenang, tindakan hukum itu menjadi tidak sah. Oleh karena itu, dalam hal membuat dan menerbitkan sertifikat haruslah didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3) Instrumen Organ Pemerintah

Lembaga pemerintah adalah Lembaga yang menjalankan urusan pemerintahan baik di tingkat pusat, yakni Badan Pertanahan Nasional maupun di tingkat Daerah, yakni Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupate/Kota. Dengan demikian penerbitan sertifikat hak atas tanah hanya boleh dikeluarkan oleh Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupate/Kota (sesuai dengan pelimpahan wewenangnya) sebagai organ pemerintahan. Keputusan yang memberikan sertifikat hak atas tanah harus diambil oleh organ pemerintahan yang berwenang;

4) Peristiwa Konkret

Sertifikat hak atas tanah merupakan instrument yuridis yang dituangkan dalam bentuk ketetapan yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret artinya peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang atau badan hukum tertentu, lokasi tanah tertentu dan fakta hukum tertentu. Karena peristiwa konkret ini beragam untuk menentukan jenis hak yang dituangkan dalam sertifikat hak atas tanah (misalnya HGB, HGU, Hak Milik) dikarenakan beragamnya asal usul perolehan tanah (dari negara atau masyarakat adat, jual beli, hibah, warisan, wakaf dan sebagainya);

5) Prosedur dan Persyaratan

Pada umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Disamping harus menempuh prosedur yang ditentukan secara sepihak oleh Badan Pertanahan Nasional (melalui Peraturan Kepala BPN);

- Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat hak atas tanah

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas Namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa termuat di dalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan. Kedua sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Ketiga bagi pemerintah adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaannya kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah telah disimpan di Kantor Pertanahan apabila sewaktu-waktu diperlukan mudah ditemukan data ini sangat penting untuk perencanaan pembangunan;

- Untuk dapat di jadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik dan dapat memiliki kekuatan pembuktian / Surat di bawah tangan tersebut harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang di tentukan dalam pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian, pembukuan hak dapat di lakukan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dari pendahulu/pendahulunya, dengan syarat penguasaan tersebut di lakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



yang berhak atas tanah, serta di perkuat oleh kesaksian oleh orang yang dapat di percaya;

- Pendaftaran tanah juga meliputi penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat. Namun dengan sistem negative tersebut telah menjadikan sertifikat hanya atau dapat di pandang sebagai suatu bukti permulaan saja, belum menjadi suatu yang final sebagai bukti hak tanahnya. Dengan pemahaman sistem negatif berarti telah mengalir suatu kesalah pahaman dan fungsi suatu sertifikat di dalam suatu sistem pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan keadaan pembuktian pemilikan tanah yang tidak menentu yang tercantum dalam UUPA mengenai kepastian hukum dalam UU. Keadaan yang demikian menggambarkan bahwa suatu sertifikat sebagai suatu dokumen berada di luar kendali sistem administrasi pendaftaran tanah itu. Apa bila di maknai, sertifikat adalah suatu dokumen atau arsip otoritas pendaftaran tanah (Buku tanah) yang membuktikan kepemilikan karena sertifikat merupakan hasil akhir dari suatu proses pendaftaran tanah, di dalam sertifikat itu sendiri terkandung suatu riwayat penguasaan / pemilikan tanah yang hasilnya menjadi alas hak pada pendaftaran tanah, yang telah di selidiki;
- Untuk mencegahnya muncul banyak gugatan, PP No. 24 Tahun 1997 telah memberikan perlindungan Dimana seseorang yang tercantum Namanya dalam sertifikat tidak dapat di ajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan selalu di lindungi sepanjang tanah itu di peroleh dengan itikad baik. Dan di kuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan. Kepastian mengenai hal tersebut dapat menghindarkan rasa was-was pemegang sertifikat tanah yang rentan terhadap gangguan pihak lain setiap saat karena ketentuan ini dapat berakibat hilangnya hak untuk menuntut oleh pemegang hak atas tanah terhadap pemegang sertifikat.

Penegasan tersebut tercantum dalam Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

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

Halaman 30 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat dan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis, masing-masing tertanggal 26 Pebruari 2024 selanjutnya masing-masing pihak sama-sama menyatakan tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dipersidangan dan mohon putusan Pengadilan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Konvensi**

##### **Dalam eksepsi**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi tentang :

##### **1. Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*);**

Bahwa yang menjadi permasalahan bagi Penggugat adalah mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M<sup>2</sup>, dimana Penggugat dalam gugatannya menuntut agar dibatalkannya Sertifikat Hak Milik tersebut. Pembatalan Sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan instansi yang menerbitkan atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga sesuai dengan teori hukum kewenangan absolut maka Pengadilan yang berwenang memeriksa perkara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar;

2. Gugatan Penggugat Abscuur Libel;

- Bahwa Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tanah obyek sengketa yang dimaksud serta batas-batas dari tanah tersebut, sehingga sudah sepatutnya obyek gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*abscuur libel*);
- Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mendiskripsikan legal standing (kedudukan hukum) atas diri Penggugat, Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini merupakan petitum yang tidak jelas karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan yang dimintakan Penggugat kepada Majelis mengenai perbuatan melawan hukum adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena jika Penggugat mempermasalahkan kepemilikan tanah I Paja dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 15343/Kelurahan Kerobokan, maka seharusnya Penggugat juga menarik Pihak yang menerbitkan Surat Djual Beli Nomor 56/1959 tertanggal 6 Maret 1959 yaitu Punggawa Distrik/Perbekel Desa Kerobokandan juga I Wj. Enteg selaku penjual;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan yang berwenang memeriksa perkara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar, haruslah dinyatakan untuk ditolak karena eksepsi tersebut telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela pada persidangan tanggal 20 November 2023 dengan amar Putusan pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa perkara perdata Nomor 713/Pdt.G/2023/PN Dps;

Halaman 32 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan eksepsi kedua yang menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel* (kabur) dengan alasan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tanah obyek sengketa yang dimaksud serta batas-batas dari tanah tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Putusan MA RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 menyebutkan adanya kaidah hukum bahwa gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima manakala batas-batas obyek sengketa tidak jelas. Majelis Hakim setelah membaca secara cermat gugatan aquo ternyata pada posita point 6 tentang obyek sengketa telah mencantumkan adanya batas-batas dari obyek yang disengketakan serta telah pula dilakukan pemeriksaan setempat untuk mengetahui keberadaan obyek sengketa tersebut, sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur dengan alasan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tanah obyek sengketa yang dimaksud serta batas-batas dari tanah tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur dengan alasan Penggugat tidak jelas dalam mendiskripsikan *legal standing* (kedudukan hukum) atas diri Penggugat, dapat dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" halaman 137, menerangkan bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau Kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara (Vide Yahya Harahap "*Hukum Acara Perdata*", hal. 418);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah antara Penggugat dengan Tergugat ada hubungan hukum, serta untuk mengetahui apakah benar Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang dimaksud oleh Penggugat telah memasuki materi pokok perkara yang tentunya akan lebih relevan bila dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karena itu ekspsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ketiga dari Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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 menurut Majelis Hakim mengenai kepada siapa-siapa saja gugatan itu ditujukan merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat, karena Penggugat sendiri yang paling memahami alasan hukum apa seseorang harus didudukkan sebagai pihak serta sejauh mana petanggung jawaban yang akan dimintakan. Hal ini sejalan dengan Putusan MARI Nomor 305.K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, dengan kaidah hukum yang menyebutkan hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan sebagaimana yang diuraikan diatas maka seluruh eksepsi dari Tergugat haruslah dinyatakan untuk ditolak untuk seluruhnya;

**Dalam pokok perkara;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB. 2203080309415, dengan Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama I Kadek Wardana, dengan batas-batas sebagai berikut : Utara : Jalan atau Gang, Timur : Jalan Tegal Cupek, Selatan : Jalan atau Gang Mentawai, Barat : Tanah Hak Milik;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat merupakan ahli waris dari almarhum Muchtar AW;
- Bahwa pada tahun 1959 almarhum Muchtar AW membeli obyek sengketa dari Pekak Gina/I Wj Enteg, dimana saat pembelian tanah tersebut almarhum Muchtar AW mengkuasakan kepada I Paja;
- Bahwa selanjutnya I Paja melakukan transaksi jual beli dengan I Wj. Enteg dt. sebagaimana Surat Djual Beli Nomor 56/1959, tertanggal 6 Maret 1959 yang dibuat oleh I Wayan Rana selaku Punggawa distrik Kuta;
- Bahwa pada tahun 2018 obyek sengketa yang sebelumnya dikuasakan oleh almarhum Muchtar AW kepada I Paja tanpa izin dan persetujuan almarhum Muchtar AW didafrakan oleh Tergugat, dan saat ini telah terbit

*Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB. 2203080309415, dengan Surat Ukur Nomor 05921/Kerobokan/2018 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama I Kadek Wardana (Tergugat);

Menimbang, bahwa terhdap dalil-dalil pokok gugatan tersebut telah dibantah oleh Tergugat dengan menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa adalah milik dari almarhum kakek Tergugat yang bernama I Paja yang diperoleh dengan cara membeli dari I Wj. Enteg sebagaimana termuat dalam Surat Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Punggawa Distrik Kuta pada tanggal 6 Maret 1959;
- Bahwa I Paja melakukan pembayaran terhadap obyek sengketa dari hasil jerih payahnya sendiri;
- Bahwa terhadap obyek sengketa telah diwarisi secara turun temurun mulai sejak dibeli oleh almarhum I Paja/I Nengah Paya (Kakek Tergugat) hingga saat ini diwarisi oleh Tergugat dimana selama ini terhadap tanah warisan tersebut tidak pernah timbul masalah tidak pernah pula ada keberatan atau klaim dari pihak lain hingga akhirnya sepeninggal almarhum I Paja/I Nengah Paya dan sepeninggal almarhum I Ketut Renda (ayah Tergugat) baru ada keberatan atau gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok gugatan Penggggat dibantah oleh Tergugat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR/ 283 RBg maka para pihak bekewajiban untuk membuktikan dalilnya masing-masing, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya, maka untuk menentukan dalil siapa yang dianggap benar, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang relevan dengan dalil pokok seperti dimaksud diatas akan saling diperhadapkan dan dinilai kekuatannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah hak kepemilikan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan perkara aquo maka dalil pokok yang wajib dipertimbangkan adalah :

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah benar Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa berdasarkan jual beli antara almarhum Muchtar AW (orangtua Penggugat) dengan Pekak Gina/I Wj Enteg ?
2. Apakah tindakan Tergugat yang mensertifikatkan obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil pokok pertama apakah benar Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa berdasarkan jual beli antara almarhum Muchtar AW (orangtua Penggugat) dengan Pekak Gina/I Wj Enteg ?

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi asas terang dan tunai. Terang adalah perbuatan atau tindakan pemindahan hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat setempat yang dalam hal ini perannya menjadi pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, atas tindakan atau perbuatan hukum tersebut dapat dianggap telah diketahui oleh umum. Tunai adalah perbuatan atau pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya terhadap hal tersebut dilakukan secara serentak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa berdasarkan jual beli antara almarhum Muchtar AW (orangtua Penggugat) dengan Pekak Gina/I Wj Enteg maka Penggugat mengajukan bukti P-2 yang menerangkan bahwa almarhum Muchtar AW memberikan uang sejumlah Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah) kepada I Paja untuk pembayaran obyek sengketa milik pekak Gina/ yang diwarisi oleh I Wj.Enteg dt. Bukti P-1 menerangkan bahwa pekak Gina bermaksud menjual obyek sengketa kepada I Paja dengan harga Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah). Bukti P-3 menerangkan bahwa I Paja selaku pembeli telah membeli obyek sengketa dari Pekak Gina selaku penjual dengan harga Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah) dan Pekak Gina selaku penjual telah pula menyatakan menerima pembayaran atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bukti P-2 merupakan surat bukti penerimaan uang yang artinya hanya sekedar bukti bahwa almarhum Muchtar AW telah melakukan pembayaran sejumlah uang untuk pembayaran

Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa. Dalam transaksi jual beli tanah kwitansi tersebut hanya dapat dipandang sebagai bukti permulaan dan bukanlah bukti yang bersifat autentik dimana seharusnya bukti kwitansi tersebut didukung oleh alat-alat bukti yang lain untuk memperkuat kwitansi sebagai bukti dalam pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan, akan tetapi dalam persidangan tidak satupun adanya alat bukti yang mendukung keberadaan dari kwitansi tersebut;

Menimbang, bahwa alat bukti bukti P-1 dan P-3 justru membuktikan keadaan sebaliknya yaitu jual beli obyek sengketa dilakukan oleh I Paja selaku pembeli dengan Pekak Gina selaku penjual dengan harga yang telah dibayarkan sejumlah Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dari saksi yang diajukan Penggugat yang bernama RMS Soenarto, S.H. yang menerangkan mengetahui almarhum Muchtar AW pernah membeli tanah seluas 4.000 M<sup>2</sup> dan mengetahui keberadaan P-2 adalah bukan berdasarkan pengetahuan saksi sendiri karena hanya berdasarkan cerita almarhum Muchtar AW (testimonium de auditu) sehingga keterangan saksi yang demikian bukanlah merupakan alat bukti dan tidak perlu dipertimbangkan oleh karenanya keterangan saksi tersebut haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa apabila merujuk pada asas terang tunai dalam jual beli tanah menurut Hukum Adat maka alat bukti P-3 justru lebih mencerminkan pemenuhan asas terang dan tunai, karena perbuatan hukum jual beli terhadap obyek sengketa yang dilakukan I Paja selaku pembeli dengan Pekak Gina selaku penjual dilakukan dihadapan pejabat setempat dengan adanya penyerahan sejumlah uang oleh I Paja serta dilanjutkan adanya penyerahan obyek sengketa oleh Pekak Gina kepada I Paja;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya maka Tergugat telah mengajukan bukti T-5 yang merupakan alat bukti yang sama dengan bukti P-3 dimana bukti tersebut menjelaskan bahwa jual beli obyek sengketa dilakukan oleh I Paja selaku pembeli dengan Pekak Gina selaku penjual dengan harga yang telah dibayarkan sejumlah Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah), serta bukti T-6 berupa Sertifikat Hak Milik yang menjelaskan bahwa pemegang Hak terhadap obyek sengketa tercatat atas nama I Kadek Wardana (Tergugat);

Menimbang, bahwa alat bukti P-6 tersebut merupakan Akte Autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yaitu :

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/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)





1. Sebagai alat pembuktian yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat :
  - a) Sempurna dan mengikat sebagai bukti terhadap pihak-pihak yang membuat akte;
  - b) Sempurna dan mengikat kepada ahli waris kedua belah pihak;
  - c) Dan juga terhadap setiap orang yang mendapat hak dari akte tersebut;
2. Dan juga sebagai pembuktian tentang segala apa yang disebut didalam Akte :
  - a) Baik mengenai isi materi pokok soal yang tertuang didalamnya;
  - b) Demikian pula tentang yang berupa pemberitahuan belaka yang ada hubungannya dengan pokok persoalan;
3. Merupakan keterangan resmi dari seorang pejabat yang membuat akte tersebut, baik tentang kebenaran pihak-pihak yang menghadap kepadanya serta apa yang diucapkan oleh pihak-pihak yang menghadap itu. (Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia, M. Yahya Harahap, CV. Zahir Trading Co MEDAN, cetakan pertama, 1977, hal 223);

Menimbang, bahwa akte autentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidak benarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. (Hukum Pembuktian, Prof. R. Subekti, SH, Pradnya Paramita, hal 27);

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan Tergugat tersebut didukung pula oleh keterangan saksi-saksi yang saling berkesesuaian yaitu keterangan saksi I Ketut Kerta, S.H menerangkan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa karena saksi pernah menjabat sebagai prajuru Subak Sebuah sekitar 1983 sampai dengan 1990, saksi mengetahui obyek sengketa adalah milik Tergugat dan dikuasai Tergugat karena atas dasar warisan dari orangtuanya. Keterangan saksi I Wayan Geledug menyatakan pada pokoknya saksi pernah sebagai Pekaseh Subak Sebuah, saksi mengetahui I Paya yang menguasai obyek sengketa kemudian diteruskan oleh keluarganya, saksi mengetahui obyek sengketa telah dikuasai Tergugat karena atas dasar warisan dari orangtua;

Menimbang, bahwa dari kekuatan masing-masing alat bukti sebagaimana disebutkan diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli terhadap

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





obyek sengketa dilakukan oleh I Paja (Kakek Tergugat) selaku pembeli dengan Pekak Gina selaku penjual pada tahun 1959 dengan harga Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah) dan sejak saat itu obyek sengketa telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh I Paja beserta Ahli warisnya dan saat ini telah diwariskan kepada Tergugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokoknya yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa berdasarkan jual beli antara almarhum Muchtar AW (orang tua Penggugat) dengan Pekak Gina/I Wj Enteg dan sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil pokok kedua yaitu apakah tindakan Tergugat yang mensertifikatkan obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa karena telah dipertimbangkan pemilik obyek sengketa adalah I Paja (Kakek Tergugat) yang diperolehnya berdasarkan jual beli dengan Pekak Gina pada tahun 1959 dengan harga Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah) maka tindakan Tergugat selaku Ahli waris yang sah untuk mensertifikatkan obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Pemegang Hak I Kadek Wardana, S.E (Tergugat) didasarkan pada alas hak yang secara hukum sehingga bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sehingga dalil-dalil pokok gugatan tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil pokok gugatan dinyatakan ditolak maka dalil-dalil gugatan selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena seluruh dalil-dalil gugatan dinyatakan ditolak maka seluruh petitum gugatan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut maka haruslah dinyatakan untuk ditolak pula;

#### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa maksud tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah agar menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang tanpa alas hak dan dasar hukum yang jelas mengklaim kepemilikan obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensinya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mendalilkan hal-hal pokok sebagai berikut :

- Bahwa almarhum Paja/ I Nengah Paya (kakek Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi) meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah pipil Nomor : 454 terletak di Subak sebuah, pelemahan desa Kerobokan, Persil No. 56 Kelas II, luasnya 0,74 HA dengan batas-batas : Sebelah Utara : Tegal Men Bakti, Sebelah Timur : Djalan, Sebelah Selatan : I Kanten, I Rames, Nang Mtang, Sebelah Barat : Sawah Pekak Gina yang dijual kepada I Wayan Kerepet;
- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang dibeli oleh almarhum kakek (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi) dari I Wj. Enteg;
- Bahwa tanah tersebut diwariskan secara turun temurun dari almarhum kakek Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, hingga saat ini diwarisi oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang kemudian tanah tersebut disertifikatkan oleh Pengugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
- Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang tanpa alas hak dan dasar hukum yang jelas mengklaim kepemilikan atas tanah dari almarhum kakek Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membantah dengan menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa almarhum I Paja merupakan Kuasa dari almarhum Muchtar AW atas pembelian obyek sengketa tersebut;
- Bahwa almarhum I Paja memperoleh uang untuk melakukan transaksi jual beli obyek sengketa dari almarhum orang tua Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok tersebut diatas maka dali pokok yang wajib dibuktikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Halaman 40 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



1. Apakah Penggugat  
Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah merupakan Ahli waris dari  
almarhum I Paja/ I Nengah Paya?

2. Apakah obyek sengketa  
adalah hak milik yang sah dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat  
Konvensi ?

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian pertimbangan dalam  
rekonvensi ini maka secara mutatis dan mutandis hal-hal yang telah  
dipertimbangkan dalam konvensi dianggap telah dipertimbangkan dalam  
rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil pokok  
pertama apakah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah merupakan  
Ahli waris dari almarhum I Paja/ I Nengah Paya?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti T-3 dan T-4 menunjukan  
bahwa Pengugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah merupakan ahli waris  
dari almarhum I Nengah Paya karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat  
Konvensi merupakan cucu dari I Nengah Paya;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat  
Rekonvensi tidak membantah ataupun mengajukan bukti-bukti yang dapat  
membantah bahwasanya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi bukanlah  
Ahli waris dari I Nengah Paya maka dengan demikian Majelis Hakim  
berpendapat Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dapat membuktikan dalil  
pokoknya yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi  
adalah Ahli Waris dari I Nengah Paya?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan  
mempertimbangkan dalil pokok kedua apakah obyek sengketa adalah hak milik  
yang sah dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi ?;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Konvensi telah  
dipertimbangkan bahwa jual beli terhadap obyek sengketa dilakukan oleh I Paja  
(Kakek Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi) selaku pembeli dengan  
Pekak Gina selaku penjual pada tahun 1959 dengan harga Rp11.600,00  
(sebelas ribu enam ratus rupiah) maka sejak saat itu obyek sengketa telah  
dikuasai dan dimanfaatkan oleh I Paja beserta Ahli warisnya. Bahwa telah pula  
dipertimbangan mengenai tindakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi  
selaku Ahli waris yang telah mensertifikatkan obyek sengketa sehingga terbit  
Sertifikat Hak Milik atas nama Pemegang Hak I Kadek Wardana, S.E

Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



(Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi) didasarkan pada alas hak yang secara hukum, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah mampu membuktikan dalilnya bahwa obyek sengketa adalah hak milik yang sah dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu Petitum gugatan rekonvensi ini sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan rekonvensi barulah dapat diketahui bilamana seluruh petitum-petitum gugatan rekonvensi dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2, haruslah dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksional tanpa melanggar prinsip ultra petita karena hal tersebut telah dipertimbangkan dalam pembuktian dalil pokok pertama yang menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi Ahli waris yang sah dari almarhum I Paja/I Nengah Paya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi haruslah dikabulkan karena berdasarkan pertimbangan dalil pokok kedua yang wajib dibuktikan telah dipertimbangkan dan dinyatakan telah terbukti pemilik sah obyek sengketa adalah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi yang diperoleh dari hasil jual beli yang dilakukan oleh I Paja (Kakek Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi) selaku pembeli dengan Pekak Gina selaku penjual pada tahun 1959 dengan harga Rp11.600,00 (sebelas ribu enam ratus rupiah), sehingga sejak tahun 1959 tersebut obyek sengketa telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh I Paja beserta Ahli warisnya. Dengan demikian tindakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi selaku Ahli Waris I Paja yang melakukan persertifikatan obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) adalah sah berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 yang menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kerobokan,

Halaman 42 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana haruslah dinyatakan untuk dikabulkan pula karena Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan alat bukti surat berupa Akta Autentik yang mempunyai sifat sempurna dan mengikat serta belum ada produk hukum yang membatalkan atau menyatakan Sertifikat Hak Milik tersebut cacat hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 5 gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pengajuan gugatan atau tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh Pengadilan untuk mencegah tindakan main hakim sendiri. Orang yang mengajukan gugatan adalah orang merasa hak dan kepentingannya dilanggar oleh pihak lain. Dalam perkara aquo Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mengajukan gugatan terkait kepemilikan obyek sengketa dimana dalam gugatannya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mendalilkan sebagai pemilik yang sah obyek sengketa. Upaya pengajuan gugatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah upaya secara jalur hukum yang bertujuan agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi memperoleh hak sebagaimana dalilnya, dimana untuk dapatnya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mendapatkan haknya maka Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi haruslah mampu membuktikan haknya tersebut dengan alat-alat bukti yang dimilikinya. Gugatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dapat dikabulkan manakala Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dapat membuktikan haknya, begitu pula sebaliknya gugatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi akan ditolak manakala Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikannya;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mengajukan gugatan dalam perkara aquo merupakan cara yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mendapatkan haknya sesuai prosedur hukum (berdasarkan ketentuan hukum) walaupun pada kenyataannya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan akan haknya tersebut. Dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang mengklaim kepemilikan obyek sengketa dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan tidak dapat dikwalifikasikan

Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya petitum 5 tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 6 yang menuntut agar menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil, tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena mengenai tuntutan ganti rugi barulah dapat dipertimbangkan manakala terbukti adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sedangkan dalam pertimbangan diatas petitum yang menyatakan agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah dinyatakan untuk ditolak;

## Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil pokok gugatannya sedangkan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang dapat membuktikan dalil bantahannya atau sangkalannya yang menyatakan obyek sengketa adalah hak milik sah dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dengan demikian maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sebagai pihak yang kalah maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti dari kedua belah pihak selain dan selebihnya karena irrelevan untuk dipertimbangkan maka dinyatakan untuk dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 157 Rbg, Pasal 1365 KUHPerdara, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Konvensi

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

#### Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk sebagian;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan Ahli waris yang sah dari almarhum I Paja/I Nengah Paya;
3. Menyatakan sah secara hukum proses pensertifikatan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang hak I Kadek Wardana (Penggugat Rekonvensi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Jalan milik Bapak Nengah Darsa;
Sebelah Timur	: Jalan Umum Tegal Cupek;
Sebelah Selatan	: Jalan Milik Bapak Toras;
Sebelah Barat	: Tanah Hak Milik Bapak Seni/Kakek Gina;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 15343/Kelurahan Kerobokan, NIB : 2203080309415, Surat Ukur Nomor : 05921/Kerobokan/2018, tanggal 22/08/2018 dengan luas 3900 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Pemegang Hak I Kadek Wardana;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.189.000,- (satu juta seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 1 April 2024, oleh kami, I Wayan Suarta, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I G.N.A.Aryanta Era W., S.H., M.H. dan I Wayan Yasa, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 3 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Komang Madam Malik, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa hadirnya Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 713/PDT.G/2023/PN.Dps.



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd,

ttd,

I G.N.A.Aryanta Era W, S.H, M.H.

I Wayan Suarta, S.H., M.H.

ttd,

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd,

I Komang Madam Malik, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Penggandaan Berkas	Rp. 40.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 199.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 750.000,-
5. PNBP	Rp. 50.000,-
6. Materai	Rp. 10.000,-
7. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
Jumlah :	Rp. 1.189.000,-

(satu juta seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)