



PUTUSAN

Nomor 1320/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I WAYAN ORTA alias I ORTA, Warganegara : Indonesia, Umur : 83 Tahun, Pekerjaan Petani / Pekebun, bertempat tinggal di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **RIZAL AKBAR MAYA POETRA, S.H, M.H**, Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara / Advokat **RIZAL AKBAR LAW FIRM**, yang ber-alamat di Jalan A. Yani No. 169 Denpasar 80115 berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 10 Nopember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : Selasa, Tanggal : 21 Nopember 2023 Nomor : 4234/ Daf/2023 , sebagai **Penggugat**

Lawan

I MADE PUJA, Warganegara Indonesia, Umur : 81, Pekerjaan : Pensiunan Perawat / Pensiunan DPRD Badung, beralamat di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I NYOMAN SUMANTARA, S.H.,M.H** dan **I WAYAN WIDANA, S.H.,M.H.**, adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Kantor Hukum Law Office Widhi Sada Nugraha & Partners yang beralamat di Jalan Pratu Made Rembug No. 14 X/53, Br. Sasih Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Januari 2024 dengan Nomor Register 372/Daf/2024 sebagai **Tergugat I**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I WAYAN AGUS WISMAYA, Warganegara Indonesia, Umur : 51 Tahun,
Pekerjaan : Swasta, beralamat di Banjar Kangin, Desa
Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I
**KETUT KESUMA, S.H., I GEDE ARTAWAN, S.H., I MADE
YUDA HARTAWAN, S.H.**, Kesemuanya adalah Advokat
yang berkantor di Kantor Advokat I Ketut Kesuma, S.H.
dan Rekan Jalan Tantular Barat No. 15 X, Lantai II, Renon,
Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22
Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 Januari
2024 dengan Nomor Register 378/Daf/2024 sebagai
Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan tertanggal 23
November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Denpasar pada tanggal 21 Desember 2023 dalam Register Nomor
1320/Pdt.G/2023/PN Dps, yang lengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** memiliki sebidang tanah terletak di Banjar
Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
Provinsi Bali, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2060 / Desa
Ungasan, seluas : 2.180 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni
1995 Nomor.2401 / 1995 tercatat atas-nama : **I ORTA**, dengan batas-batas
sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah
Milik I Nyoman Sumarni dan Tanah Milik I
Nyoman Rana;
- Batas sebelah Timur : Jalan
Ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah
Milik I Puja;

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/Pdt.G/2023/PN Dps**



- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra ;

2. Bahwa sebidang tanah dengan bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2060 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor.2401 / 1995, berasal dari **PEMECAHAN** Sertipikat Hak Milik No.40/Desa Ungasan, luas semula : 4.425 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 11 Juni 1981 No.1367 / 1981 yang dipecah menjadi 3 (tiga) buah sertipikat, masing-masing :

- Sertipikat Hak Milik No.2508 / Desa Ungasan, seluas : 500 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor. 2399 / 1995 tercatat atas-nama : **NI NYOMAN SUMARNI**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.180/KT/1995 Tanggal 23 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **I WAYAN SUGITHA, SH**, Notaris di Denpasar, antara **PENGGUGAT** sebagai pihak penjual dan **NI NYOMAN SUMARNI** sebagai pihak pembeli;
- Sertipikat Hak Milik No.2059 / Desa Ungasan, seluas : 1.745 M2 sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor. 2400 / 1995 tercatat atas-nama : **I NYOMAN RANA** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.179/KT/1995 Tanggal 23 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **I WAYAN SUGITHA, SH**, Notaris di Denpasar, antara **PENGGUGAT** sebagai pihak penjual dan **I NYOMAN RANA** sebagai pihak pembeli;
- Sertipikat Hak Milik No.2060 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor.2401 / 1995, merupakan sisa **PEMECAHAN**, dari Sertipikat Hak Milik No.40 / Desa Ungasan atas-nama **I ORTA**;

3. Bahwa sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2060 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor.2401 / 1995 tercatat atas-nama **PENGGUGAT**, sertipikat aslinya masih dalam penguasaan **PENGGUGAT**, tidak pernah dialihkan, dijual maupun disewakan kepada pihak lain;

4. Bahwa terhadap sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2040 / Desa Ungasan atas-nama **I ORTA** pernah digugat oleh **I WAYAN WAKIL SUWITHA** sebagai Penggugat dan **PENGGUGAT** selaku **TERGUGAT I** dalam Perkara Perdata No. 490/Pdt.G/2014/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar dan telah diputuskan berdasarkan Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 30 Maret 2015, Gugatan **DITOLAK** untuk seluruhnya;

5. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor. 108/PDT/2015/PT.Dps Tanggal 25 Agustus 2015, membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 30 Maret 2015 No.490/Pdt/G/2014/PN/Dps, dengan mengadili sendiri menyatakan gugatan Penggugat / Pembanding **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

6. Bahwa oleh karena Penggugat / Pembanding tidak mengajukan **KASASI**, maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 30 Maret 2014 No.490/Pdt/G/2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Tanggal 25 Agustus 2015 No.108/PDT/2015/PT.Dps telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht);

7. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan **PENGUGAT**, sebagian dari tanah milik **PENGUGAT** dengan bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2040 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M², sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 No. 2401/1995 tercatat atas-nama **I ORTA**, yakni seluas : 800 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah Milik Ni Nyoman Sumarni dan I Nyoman Rana;
- Batas sebelah Timur : Jalan ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Made Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra;

dikuasai dan dibangun rumah oleh **I WAYAN AGUS WISMAYA**, Umur : 51 Tahun, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (**TERGUGAT II**) dan sebagian lagi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Wayan Agus Wismaya;
- Batas sebelah Tinur : Jalan ke Nusa Dua;



- Batas sebelah Selatan : Tanah
Milik I Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah
Milik I Patra;

dikuasai dan dibangun rumah oleh **I MADE PUJA**, Umur : 81 Tahun, Pekerjaan, Pekerjaan Pensiunan Perawat / Pensiunan DPRD Badung, Alamat : Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (**TERGUGAT I**) selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

8. Bahwa penguasaan atas **OBJEK SENGKETA** oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sudah dimulai dari sejak dari Tahun 1998 sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;

9. Bahwa antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II**, sama-sekali **TIDAK MEMILIK HUBUNGAN HUKUM** yang berkaitan dengan **OBJEK SENGKETA** berupa sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2040 /Desa Ungasan tercatat atas nama **PENGUGAT**, baik melalui proses jual beli maupun sewa-menyewa;

10. Bahwa **I WAYAN AGUS WISMAYA (TERGUGAT II)** telah diberikan Teguran Hukum (**SOMASI**), sebanyak 2(dua) kali, masing-masing :

- Somasi No.17/PP/ALF/II/2013 Tanggal 18 Pebruari 2013;
- Somasi ke-II No.20/PP/ALF/II/2013 Tanggal 26 Pebruari 2013;

11. Bahwa **I MADE PUJA (TERGUGAT I)** telah diberikan Teguran Hukum (**SOMASI**), sebanyak 2 (dua), masing-masing :

- Somasi No.18/PP/ALF/II/2013 Tanggal 18 Pebruari 2013;
- Somasi ke-II No.21/PP/ALF/II/2013 Tanggal 26 Pebruari 2013;

12. Bahwa baik **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** sama sekali tidak tidak mengindahkan dan menjawab serta melaksanakan **SOMASI** dari **PENGUGAT**;

13. Bahwa **PENGUGAT** sudah berkali-kali menemui **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dan meminta agar **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk segera mengosongkan **OBJEK SENGKETA** oleh karena akan dipakai oleh **PENGUGAT**, namun ternyata **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sama sekali tidak mau mengosongkan **OBJEK SENGKETA** malah **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** berdalil seakan-akan **OBJEK SENGKETA** adalah miliknya;



14. Bahwa dengan adanya kenyataan diatas, **PENGUGAT** selanjutnya menempuh upaya pendekatan secara kekeluargaan, namun hal tersebut sama sekali tidak memberikan hasil, bahkan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menantang **PENGUGAT** untuk menempuh jalur hukum melalui pengadilan;

15. Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang tidak ingin mengosongkan **OBJEK SENGKETA** adalah sangat merugikan **PENGUGAT** dan perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tersebut adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku;

16. Bahwa oleh karena itu, **PENGUGAT** mengajukan gugatan pengosongan ini karena **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sama sekali tidak memiliki niat baik untuk mengosongkan dan menyerahkan **OBJEK SENGKETA** tersebut kepada **PENGUGAT**, sementara **OBJEK SENGKETA** itu sendiri adalah milik **PENGUGAT** dan akan segera dipakai oleh **PENGUGAT**;

17. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan diatas, **PENGUGAT** memohon kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGUGAT** dalam perkara ini;
3. Menyatakan **PENGUGAT** adalah pemilik sah atas sebidang tanah terletak di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2060 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor.2401 / 1995 tercatat atas-nama : **I ORTA**, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas sebelah Utara : Tanah Milik I Nyoman Sumarni dan Tanah Milik I Nyoman Rana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Timur : Jalan Ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik I Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra ;

4. Menyatakan penguasaan fisik tanah tanpa sepengetahuan dan persetujuan **PENGGUGAT** atas sebagian dari tanah milik **PENGGUGAT** dengan bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2040 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M², sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 No. 2401/1995 tercatat atas-nama **I ORTA**, yakni seluas : 800 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah Milik Ni Nyoman Sumarni dan Nyoman Rana;
- Batas sebelah Timur : Jalan ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Made Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra;

yang dikuasai dan dibangun rumah oleh **I WAYAN AGUS WISMAYA** , (**TERGUGAT II**) dan sebagian lagi seluas : 1.380 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Wayan Agus Wismaya;
- Batas sebelah Tinur : Jalan ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik I Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra;

yang dikuasai dan dibangun rumah oleh **I MADE PUJA (TERGUGAT I)** adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku;

Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/Pdt.G/2023/PN Dps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan segala akta-akta dan atau surat-surat yang timbul atas-nama **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** atas **OBJEK SENGKETA** adalah tidak sah;
6. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan **OBJEK SENGKETA** serta membongkar bangunan yang ada di atasnya dan menyerahkannya kepada **PENGUGAT** tanpa syarat bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat Kepolisian;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
8. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DAN / ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat I hadir kuasanya, yaitu kepada I NYOMAN SUMANTARA, S.H., M.H dan I WAYAN WIDANA, S.H., M.H., adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Kantor Hukum Law Office Widhi Sada Nugraha & Partners yang beralamat di Jalan Pratu Made Rembug No. 14 X/53, Br. Sasih Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Januari 2024 dengan Nomor Register 372/Daf/2024;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II hadir menghadap kuasanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada I KETUT KESUMA, S.H., I GEDE ARTAWAN, S.H., I MADE YUDA HARTAWAN, S.H., Kesemuanya adalah Advokat yang berkantor di Kantor Advokat I Ketut Kesuma, S.H. dan Rekan Jalan Tantular Barat No. 15 X, Lantai II, Renon, Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 Januari 2024 dengan Nomor Register 378/Daf/2024;

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

Halaman 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/Pdt.G/2023/PN Dps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2024 (terlampir dalam berkas perkara ini) upaya perdamaian tersebut tidak menghasilkan suatu kesepakatan damai antara kedua belah pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa meskipun proses mediasi telah dinyatakan gagal oleh Hakim Mediator tersebut, akan tetapi dengan tetap didasarkan pada pasal 154 RBG, Majelis Hakim masih tetap berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 17 April 2024 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 9 Desember 1979, I Wayan Orta (Penggugat) memberikan kuasa untuk menjual, menghibahkan, menukar, menjaminkan, menggadaikan, termasuk membalik nama sendiri, sebidang tanah Hak Milik Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, dengan batas-batasnya yang dahulu di sebelah:

- Utara : I W Wakil Suwita,
- Barat : I Bacok dan I Runtas,
- Selatan : I Runtas,
- Timur : Jalan Raya Menuju Nusa Dua,

kepada I W Wakil S. Surat kuasa tersebut dibuat di atas kertas segel, diketahui/dibenarkan oleh Kelian Dinas Br. Kangin I Ketut Gantha dan Perbekel/Kepala Desa Ungasan I Wayan Numbreg.

2. Bahwa kemudian tanah milik I Wayan Orta (Penggugat) tersebut, dibeli dan dibayar lunas oleh I Wayan Wakil Suwita, seharga Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), di hadapan aparat desa setempat, dalam 2 (dua) tahap pembayaran, yaitu:

- Sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi tertanggal 9 Januari 1980, dan
- Sejumlah Rp. 1.150.000,- (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi tertanggal 10 Maret 1980.



3. Bahwa uang pembayaran dari I Wayan Wakil Suwita telah diterima seluruhnya oleh I Wayan Orta (Penggugat), dan I Wayan Orta (Penggugat) menyerahkan tanahnya kepada I Wayan Wakil Suwita. Sejak saat itu I Wayan Orta (Penggugat) tidak pernah lagi menguasai tanah tersebut.
4. Bahwa pada tahun 1988 Tergugat I membeli sebidang tanah dari I Wayan Wakil Suwita, yang kemudian saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara ini.
5. Bahwa sebagaimana uraian-uraian di atas, maka agar pemeriksaan perkara ini menjadi tuntas, semestinya I Wayan Wakil Suwita atau ahli warisnya dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat.
6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak ada mengikutsertakan I Wayan Wakil Suwita atau ahli warisnya sebagai pihak, maka jelas gugatan Penggugat kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Objek Gugatan Kabur (*Obsecuur Libel*).

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Wayan Agus Wismaya,
 - Sebelah Timur : Jalan Ke Nusa Dua,
 - **Sebelah Selatan : tanah milik I Puja,**
 - Sebelah Barat : tanah milik I Patra.
2. Bahwa pada kenyataan I Puja (Tergugat I) tidak ada memiliki maupun menguasai tanah lain di sebelah selatan dari tanah yang dikuasai dan ditempatinya saat ini, sehingga objek sengketa sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obsecuur libel*). Oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui sendiri oleh Tergugat I.
2. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak menguraikan asal-usul/sejarah objek sengketa secara utuh, dari semasih objek sengketa mempunyai bukti hak berupa Pipil, tetapi Penggugat hanya menguraikan



mengenai objek sengketa setelah adanya pemecahan sertifikat hak milik. Hal ini menunjukkan niat buruk Penggugat sengaja menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya terkait dengan objek sengketa.

3. Bahwa tidak benar Penggugat masih memiliki sebidang tanah terletak di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Sertipikat Hak Milik No. 2040/Desa Ungasan, seluas 2.180 M2, atas nama I Orta, sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat angka 1.

Karena tanah tersebut merupakan bagian dari tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, dengan batas-batasnya yang dahulu di sebelah:

- Utara : I W Wakil Suwita,
- Barat : I Bacok dan I Runtas,
- Selatan : I Runtas,
- Timur : Jalan Raya Menuju Nusa Dua,

yang pada tahun 1980 Penggugat telah jual dan dibayar lunas oleh I Wayan Wakil Suwita seharga Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), sebagaimana kwitansi pembayaran tertanggal 9 Januari 1980 dan kwitansi pembayaran tertanggal 10 Maret 1980.

4. Bahwa pembayarannya dilakukan di hadapan aparat desa setempat, yaitu: Kelian Dinas Br. Kangin I Ketut Gantha dan Perbekel/Kepala Desa Ungasan I Wayan Numbreg.

5. Bahwa uang pembayaran dari I Wayan Wakil Suwita telah diterima seluruhnya oleh I Wayan Orta (Penggugat). Saat itu Penggugat juga sudah menyerahkan tanahnya kepada I Wayan Wakil Suwita dan sejak saat itu Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai lagi tanah yang dijualnya tersebut.

6. Bahwa oleh karena tanah Penggugat yang telah dibayar lunas akan dijual kembali oleh I Wayan Wakil Suwita kepada pihak lain, maka secara lisan disepakati surat tanahnya belum dibaliknamakan ke I Wayan Wakil Suwita, tetapi masih atas nama I Wayan Orta/I Orta (Penggugat).

7. Bahwa pada tahun 1980, keseluruhan tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung tersebut dijual oleh I Wayan Wakil Suwita kepada 3 (tiga) orang pembeli, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di sisi Selatan, seluas \pm 2.350 M2, dijual kepada I Nyoman Toyo Budi Artha, beralamat di Jalan Raya Sesetan No. 167 Denpasar, diawali dengan pembuatan Akta Perjanjian Nomor: 229, tanggal 31 Oktober 1980, di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah K. Rames Iswara, SH., di Denpasar.
- Di sisi Utara, seluar \pm 2.650 M2 dijual kepada I Nyoman Sumarni dan I Nyoman Rana.

Walaupun yang menjual adalah I Wayan Wakil, tetapi secara administrasi surat-suratnya ditandatangani oleh I Wayan Orta (Penggugat) sesuai dengan kesepakatan lisan di awal.

8. Bahwa dengan alasan terdesak keperluan uang, I Nyoman Toyo Budi Artha membatalkan pembelian tanah yang berada di sisi Selatan, seluas \pm 2.350 M2 sebagaimana uraian di atas dan meminta kembali uangnya kepada I Wayan Wakil Suwita.

9. Bahwa oleh karena itu, maka I Wayan Wakil Suwita mencari pembeli lain agar bisa mengembalikan uang dari I Nyoman Toyo Budi Artha tersebut. Kemudian I Wayan Wakil Suwita bertemulah dengan ayah Tergugat II yang bersedia membeli sebagian dari tanah seluas \pm 2.350 M2 tersebut. Dan tanah sisanya \pm seluas 14 Are dibeli Tergugat I seharga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah). Namun saat ini kwitansi pembayaran Tergugat I telah hilang.

10. Bahwa sejak tahun 1988 setelah pembayaran, Tergugat I mulai menguasai objek sengketa tersebut. Pada tahun 1991 Tergugat I membangun rumah tempat tinggal di atas objek sengketa tanpa ada pihak lain yang berkeberatan dan sejak tahun 1992 hingga saat ini Tergugat I tinggal menetap di atas objek sengketa.

11. Bahwa memang benar setelah terbit sertifikat hak milik atas tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung. Pada tahun 1995 sertipikat hak milik tanah tersebut dipecah menjadi 3 (tiga) buah sertipikat yaitu: SHM No. 2058/Desa Ungasan, tercatat atas nama Ni Nyoman Sumarni, SHM No. 2059/Desa Ungasan, tercatat atas nama I Nyoman Rana dan SHM No. 2060/Desa Ungasan, tercatat atas nama I Orta, sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat angka 2. Seharusnya SHM No. 2060/Desa Ungasan, tercatat atas nama I Orta diserahkan kepada I Wayan Wakil Suwita yang telah membayar lunas

Halaman 12 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1320/Pdt.G/2023/PN Dps



keseluruhan tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung tersebut. Untuk kemudian diserahkan kepada Tergugat I dan ayah Tergugat II. Namun dengan niat kurang baik, SHM tersebut tetap dikuasai oleh I Wayan Orta (Penggugat).

12. Bahwa mengenai uraian dalil gugatan Penggugat angka 4, 5 dan 6 terkait perkara di pengadilan antara I Wayan Wakil Suwita selaku Penggugat dan I Orta selaku Tergugat I, dengan putusan terakhir di tingkat banding menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima, berarti putusan pengadilan tersebut belumlah menyangkut ke materi perkara.

Dan adanya perkara tersebut membuktikan bahwa perlunya melibatkan I Wayan Wakil Suwita atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara ini.

13. Bahwa uraian dalil gugatan Penggugat angka 8 yang menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II dimulai sejak tahun 1998 adalah tidak benar karena penguasaannya objek sengketa oleh Tergugat I dimulai sejak tahun 1988 saat Tergugat I membayar pembelian objek sengketa kepada I Wayan Wakil Suwita. Kemudian pada tahun 1991 Tergugat I membangun rumah di atas objek dan pada tahun 1992 Tergugat I sudah tinggal menetap rumah tersebut.

14. Bahwa seingat Tergugat I, Tergugat I tidak pernah menerima surat tegoran (somasi) dari Penggugat. Seandainya ada somasi itu, Tergugat I tidak perlu menanggapi karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap objek sengketa karena pada tahun 1980 Penggugat sudah menerima pembayaran lunas atas objek sengketa dari I Wayan Wakil Suwita.

15. Bahwa uraian dalil gugatan Penggugat angka 13 yang menyatakan bahwa Penggugat sudah berkali-kali menemui Tergugat I dan meminta agar Tergugat I segera mengosongkan objek sengketa adalah tidak benar. Hal tersebut merupakan sebuah kebohongan karena Penggugat sama sekali tidak pernah menemui Tergugat I untuk urusan untuk membicarakan hal terkait objek sengketa yang Tergugat I kuasai dan tempati.

16. Bahwa sesuai dengan uraian-uraian di atas, sudah sangat jelas penguasaan Tergugat I atas objek sengketa adalah sah dan bukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Justru Penggugat dengan



niat kurang baik bertahun-tahun masih memegang sertifikat hak milik atas objek sengketa, padahal pada tahun 1980 Penggugat sudah menerima pembayaran lunas atas objek dari I Wayan Wakil Suwita.

17. Bahwa sesuai dengan fakta mengenai asal-usul/sejarah objek sengketa yang telah Tergugat I uraikan di atas, maka putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang dimohonkan oleh Penggugat sudah seharusnya ditolak karena tidak cukup alasan.

I. DALAM REKONVENSİ.

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam rekonvensi.

2. Bahwa pada tanggal 9 Desember 1979 Tergugat Dalam Rekonvensi telah memberikan kuasa kepada I Wayan Wakil Suwita, untuk menjual, menghibahkan, menukar, menjaminkan, menggadaikan, termasuk membalik nama sendiri, atas sebidang tanah Hak Milik Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, dengan batas-batasnya yang dahulu di sebelah:

- Utara : I W Wakil Suwita,
- Barat : I Bacok dan I Runtas,
- Selatan : I Runtas,
- Timur : Jalan Raya Menuju Nusa Dua,

Surat kuasa tersebut dibuat di atas kertas segel, diketahui/dibenarkan oleh Kelian Dinas Br. Kangin I Ketut Gantha dan Perbekel/Kepala Desa Ungasan I Wayan Numbreg.

3. Bahwa berdasarkan kuasa dari Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, selanjutnya pada tahun 1980 tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, dibayar lunas oleh I Wayan Wakil Suwita seharga Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dalam 2 (dua) tahap pembayaran, yaitu:

- a. Sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi pembayaran tertanggal 9 Januari 1980,
- b. Sejumlah Rp. 1.150.000,- (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi pembayaran tertanggal 10 Maret 1980.

4. Bahwa seluruh uang pembayaran atas tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung tersebut, telah diterima oleh Tergugat Dalam Rekonvensi. Dan Tergugat Dalam Rekonvensi menyerahkan tanahnya kepada I Wayan Wakil Suwita, sehingga sejak saat itu Tergugat Dalam Rekonvensi sudah tidak menguasai tanahnya lagi hingga saat ini.

5. Bahwa pembayaran harga tanah milik Tergugat Dalam Rekonvensi dilakukan di hadapan aparat desa setempat yaitu: Kelian Dinas Br. Kangin I Ketut Gantha, dan Perbekel/Kepala Desa Ungasan I Wayan Numbreg.

Ke-2 (dua) aparat desa tersebut kemudian membubuhkan tanda tangan, mengisi stempel Kelian Dinas Br. Kangin, Ungasan, dan Perbekel Desa Ungasan. di bagian belakang kwitansi pembayaran.

6. Bahwa oleh karena I Wayan Wakil Suwita akan menjual kembali tanah yang telah dibelinya dari Tergugat Dalam Rekonvensi kepada pihak lain, maka secara lisan disepakati surat tanahnya belum dibaliknamakan ke I Wayan Wakil Suwita, tetapi masih atas nama I Wayan Orta/I Orta (Tergugat Dalam Rekonvensi).

7. Bahwa sebagaimana uraian angka 1 sampai dengan angka 6 di atas, maka jual beli tanah antara Tergugat Dalam Rekonvensi dan I Wayan Wakil Suwita telah memenuhi unsur 'Terang dan Tunai' sehingga secara hukum adat jual belinya sudah sah. Dan sejak saat itu Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut.

Sehingga karenanya penguasaan Sertipikat Hak Milik No. 2060/Desa Ungasan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi yang merupakan sertipikat atas sebagian dari luas keseluruhan tanah yang telah dijualnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa pada tahun 1980, keseluruhan tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung tersebut dijual oleh I Wayan Wakil Suwita kepada 3 (tiga) orang pembeli, yaitu:

- Di sisi Selatan, seluas + 2.350 M2, dijual kepada I Nyoman Toyo Budi Artha, beralamat di Jalan Raya Sesetan No. 167 Denpasar, diawali dengan pembuatan Akta Perjanjian Nomor: 229, tanggal 31 Oktober 1980, di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah K. Rames Iswara, SH., di Denpasar.
- Di sisi Utara, seluar + 2.650 M2 dijual kepada I Nyoman Sumarni dan I Nyoman Rana.

Halaman 15 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1320/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa walaupun yang menjual adalah I Wayan Wakil Suwita, tetapi secara administrasi yang menandatangani surat-suratnya adalah masih I Wayan Orta (Tergugat Dalam Rekonvensi) sesuai dengan kesepakatan di awal.

10. Bahwa dengan alasan terdesak keperluan uang, I Nyoman Toyo Budi Artha membatalkan pembelian tanah yang berada di sisi Selatan, seluas \pm 2.350 M2 sebagaimana uraian di atas dan meminta kembali uangnya kepada I Wayan Wakil Suwita.

11. Bahwa akibat adanya pembatalan jual beli tanah tersebut, maka I Wayan Wakil Suwita mencari pembeli lain agar bisa mengembalikan uang dari I Nyoman Toyo Budi Artha. Kemudian pada tahun 1986 bertemulah dengan ayah Tergugat II Dalam Konvensi yang bersedia membeli sebagian dari tanah yang luasnya \pm 2.350 M2 tersebut. Dan pada tahun 1988 Penggugat Dalam Rekonvensi yang membeli tanah sisanya \pm seluas 14 Are seharga Rp. 6.000.000,-(enam juta rupiah), dengan batas-batas sesuai kenyataan saat ini yaitu:

- Sebelah Utara : tanah yang dibeli oleh ayah Tergugat II Dalam Konvensi,
- Sebelah Timur : Jalan Ke Nusa Dua,
- Sebelah Selatan : tanah milik I Made Puspawan,
- Sebelah Barat : tanah milik I Patra.

Selanjutnya dalam perkara ini disebut objek sengketa.

12. Bahwa sejak tahun 1988 setelah melakukan pembayaran, Penggugat Dalam Rekonvensi mulai menguasai objek sengketa. Pada tahun 1991 Penggugat Dalam Rekonvensi membangun rumah tempat tinggal di atas objek sengketa tanpa ada pihak lain yang berkeberatan. Dan sejak tahun 1992 hingga saat ini Tergugat I tinggal menetap di atas objek sengketa.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

I. DALAM KONVENSI.

A. DALAM EKSEPSI.

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I.

B. DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1320/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

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM REKONVENSI.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa jual beli atas tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, dengan batas-batas yang dahulu:

- Sebelah Utara : I W Wakil Suwita,
- Sebelah Barat : I Bacok dan I Runtas,
- Sebelah Selatan : I Runtas,
- Sebelah Timur : Jalan Raya Menuju
Nusa Dua,

antara Tergugat Dalam Rekonvensi dengan I Wayan Wakil Suwita adalah sah.

3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi sudah tidak mempunyai hak lagi atas objek sengketa yang merupakan sebagian dari luas keseluruhan tanah yang telah dijualnya kepada I Wayan Wakil Suwita.
4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan atas Sertipikat Hak Milik No. 2040/Desa Ungasan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan hukum bahwa pembelian dan penguasaan objek sengketa oleh Penggugat Dalam Rekonvensi adalah sah.
6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi melakukan pemecahan dan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 2040/Desa Ungasan, atas nama I Orta, menjadi atas nama I Made Puja (Penggugat Dalam Rekonvensi) seluas objek sengketa yang dibeli dan dikuasai oleh Penggugat Dalam Rekonvensi.

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara.

Atau : Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 17 April 2024 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Penggugat menyatakan / mendalilkan pada poin 1 dan poin 2 telah memiliki sebidang tanah terletak di banjar kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali dengan SHM NO. 2060/Desa Ungasan seluas 2.180 M2 sesuai Gambar Situasi Tgl. 6 Juni 1995 No. 2401/1995 tercatat atas nama I ORTA yang berasal dari PEMECAHAN Sertifikat Hak Milik No. 40/Desa Ungasan, tanggal terbit 23 Pebruari 1982 atas nama I ORTA.

SHM No. 40/Desa Ungasan tersebut dipecah masing-masing menjadi ;

- SHM No. 2508/Desa Ungasan seluas 500 M2, Gambar Situasi Tgl. 6 Juni 1995 Nomor 2399/1995 atas nama NI NYOMAN SUMARINI.
- SHM No. 2059/Desa Ungasan seluas 1.745 M2, Gambar Situasi Tgl. 6 Juni 1995 Nomor 2400/1995/Desa Ungasan atas nama I NYOMAN RANA.
- SHM No. 2060/Desa Ungasan, seluas 2,180 M2, Gambar Situasi Tgl 6 Juni 1995, Nomor 2401/1995 yang merupakan sisa PEMECAHAN dari SHM.NO. 40/Desa Ungasan atas nama I ORTA (tanah sengketa).

Tanggapan .

Bahwa hal ini tidak disangkal karena memang benar I ORTA memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat hak Milik No. 40, tanggal terbit 23 Pebruari 1982 atas nama I ORTA **namun tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 40, Desa Ungasan atas nama I ORTA (Penggugat) sebagaimana tersebut diatas, pada tahun 1987 telah beralih haknya sebagian dari I WAYAN ORTA alias I ORTA (PENGGUGAT) kepada orang tua/ayah dari TERGUGAT II yakni I NYOMAN MERDIANA berdasarkan AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9, TGL. 5 DESEMBER 1987 yang dibuat oleh NOTARIS/PPAT GDE KERTAYASA, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, seluas 500 M2 dengan harga Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan dalam Akta tersebut disebutkan I WAYAN ORTA alias I ORTA selaku PIHAK PERTAMA dan I NYOMAN MERDIANA (alm) selaku PIHAK KEDUA.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 9 Tgl. 5 Desember 1987 tersebut dijelaskan pula :

Pasal 4

Dengan dibuatnya pengikatan ini , maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara lain memberikan hak berupa apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain .

Pasal 7

Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun kepada dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia .

Pasal 8

Pihak Pertama menerangkan telah menerima dari pihak Pihak Kedua Pembayaran harga tanah tersebut sebesar satu juta lima ratus ribu rupiah (Rp. 1.500.000,00) sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kedua akta ini memberikan tanda penerimaan yang sah .

Jadi dengan adanya AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 TGL. 5 DESEMBER 1987 sebagaimana tersebut diatas , sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 40 Tgl. 23-02-1982 telah beralih dari I ORTA kepada I NYOMAN MARDIANA (alm / ayah dari Tergugat II)

2. *Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 2060 / Desa Ungasan , seluas 2.180 M2 sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor 2401/1995 tercatat atas nama PENGGUGAT , sertifikat aslinya masih dalam penguasaan PENGGUGAT , tidak pernah dialihkan , dijual maupun disewakan kepada pihak lain .*

Tanggapan .

Bahwa dalil Penggugat ini sangat tidak mendasar secara hukum karena tanah yang dikatakan tanah sisa (SHM) No. 2060 adalah bagian dari tanah SHM No. 40/Desa Ungasan selain yang telah dijual kepada NI NYOMAN SUMARNI (SHM NO. 2508) dan I NYOMAN RANA (SHM NO. 2509) . Memang secara administrative SHM 2060/Desa Ungasan tidak pernah ditransaksikan dalam bentuk apapun , tetapi SHM No. 40/Desa Ungasan telah pernah dialihkan haknya kepada I NYOMAN MERDIANA almarhum (orang tua/ayah/pewaris Tergugat II I WAYAN AGUS WISMAYA) dan juga dialihkan haknya kepada Tergugat I I MADE PUJA (Akta berbeda)



pada tahun 1987 sebelum terbitnya SHM No. 2060 , SHM No.2508 dan SHM No. 2059 pada tahun 1995. Jadi yang dikatakan sisa tanah SHM No. 2060/Desa Ungasan adalah hak dari Tergugat I I MADE PUJA dan Tergugat II I WAYAN AGUS WISMAYA (ahli waris dari I NYOMAN MERDIANA/alm). Melihat fakta diatas sebaliknya secara hukum keperdataan Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2060 kepada ayah Tergugat II I NYOMAN MERDIANA (alm) dan Tergugat I I MADE PUJA untuk dipecah menjadi atas nama I I NYOMAN MERDIANA (alm)dan I MADE PUJA setelah selesai dibuat atau setelah terbitnya SHM No. 2060 tersebut Tahun 1995 jika I ORTA memiliki itikad baik apalagi Tergugat II adalah keponakan langsung dari I ORTA , namun faktanya hingga saat ini SHM No. 2060 tersebut masih dibawa oleh Penggugat dan malah menggugat untuk mengosongkan obyek tanah SHM No. 2060/Desa Ungasan tsb.

3. Bahwa dalil Penggugat poin 4, poin 5 dan poin 6 tidak ditanggapi .

4. Bahwa dalil Penggugat poin 7 menyatakan bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat , sebagian dari tanah milik PENGGUGAT dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 2040 (mungkin dimaksud No. 2060 ?) Desa Ungasan , seluas : 2.180 M2 sesuai Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 No. 2401/1995 tercatat atas nama I ORTA yakni seluas 800 M2 dikuasai dan dibangun rumah oleh I WAYAN AGUS WISMAYA (TRGUGAT II) dan sebagian lagi oleh I MADE PUJA (TERGUGAT I) .

Tanggapan .

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah suatu pendapat dan pandangan serta sangkaan yang sangat keliru dan mengada-ada karena sudah sangat jelas bahwa tanah yang dikuasai dan diisi bangunan oleh Tergugat II I WAYAN AGUS WISMAYA adalah tanah bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 40 Tahun 1982 yang telah dibeli pada tahun 1987 (sebelum terbitnya SHM No. 2060 Tahun 1995) oleh ayah Tergugat II yang bernama I NYOMAN MERDIANA (alm)dengan Akta no. 9 Tanggal 5 Desember 1987 yang dibuat di Notaris GDE KERTAYASA . Adapun tanah sengeta saat ini dikuasai oleh Tergugat II seluas 800 m2 (8 are) karena tanah yang 300 m2 (3) are lagi merupakan tanah pemberian dari I ORTA (Penggugat) kepada saudaranya yakni I NYOMAN MARDIA (alm/ayah Tergugat II) sewaktu masih hidup. Jadi Tergugat II I WAYAN AGUS WISMAYA yang menguasai, menempati dan membangun diatas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut (tanah sengketa) secara hukum telah sah karena I WAYAN AGUS WISMAYA (Tergugat II) adalah ahli waris dari I NYOMAN MERDIANA (alm) dan jelas sepengetahuan dan persetujuan Penggugat . Hal ini juga sangat aneh kenapa I ORTA baru mempermasalahkan tanah ini (tanah sengketa) padahal hak atas tanah sengketa telah beralih tahun 1987 dan telah dikuasai sejak tahun 1988 oleh ayah Tergugat II yang saat ini dilanjutkan oleh Tergugat II I WAYAN AGUS WISMAYA .

5. Dalil Penggugat No. 8 tidak ditanggapi karena telah ditanggapi pada poin No. 5 diatas.

6. Dalam poin 9 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa PENGUGAT dengan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II , sama sekali TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM yang berkaitan dengan OBYEK SENGKETA berupa sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 2040/Desa Ungasan (mungkin yang dimaksud No.2060) tercatat atas nama PENGUGAT , baik melalui proses jual beli maupun sewa menyewa .

Tanggapan

Memang benar bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II , tetapi yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat adalah ayah dari Tergugat II yakni I NYOMAN MERDIANA (alm) yang telah mengadakan Perikatan Jual Beli atas tanah sengketa tahun 1987 dengan Penggugat dimana berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 9 tertanggal 5 Desember 1987 yang memperjualbelikan tanah SHM No. 40/Desa Ungasan tertanggal 23-2-1982 disebutkan I ORTA sebagai PIHAK PERTAMA/PENJUAL dan I NYOMAN MERDIANA (alm) sebagai PIHAK KEDUA/PEMBELI dan juga harga dan pembayaran juga telah **disebutkan dalam Akta tersebut telah dibayar lunas** . Sedangkan Tergugat II I WAYAN AGUS WISMAYA meskipun dalam kedudukan hukum tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (I ORTA) namun sangatlah berhak atas tanah sengketa karena Tergugat II I WAYAN AGUS WISMAYA adalah anak sekaligus ahli waris dari I NYOMAN MERDIANA (alm) .

7. Pada poin 10 , Penggugat menyatakan bahwa I WAYAN AGUS WISMAYA (Tergugat II) telah diberikan Teguran Hukum (SOMASI) , sebanyak 2 (dua) kali .

Tanggapan .

Memang WAYAN AGUS WISMAYA (Tergugat II) telah mendapat SOMASI dari Penggugat namun karena Tergugat II merasa tanah tersebut diwariskan

Halaman 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1320/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)



oleh ayahnya (orang tuanya) secara sah karena tanah tersebut diperoleh secara sah melalui jual beli dengan I ORTA , maka Tergugat II karena awamnya dan tidak mengerti hukum sehingga tidak mengindahkannya dan bukan karena adanya itikad tidak baik .

8. Dalil Penggugat pada poin 11 , tidak ada tanggapan karena porsinya Tergugat I untuk menjawabnya .

9. Dalil Penggugat poin 12 menyatakan bahwa Tergugat I maupun TERGUGAT II sama sekali tidak mengindahkan dan menjawab serta melaksanakan SOMASI dari PENGGUGAT .

Tanggapan.

Memang Tergugat II tidak mengindahkan, tidak menjawab dan tidak melaksanakan Somasi karena Tergugat II sebagaimana telah disampaikan diatas tidak mengerti hukum dan merasa tanah tersebut telah sah diberikan oleh ayahnya dan ayahnya sendiri juga telah sah membeli tanah tersebut dari I ORTA.

10. Dalil Penggugat pada poin 13 menyatakan bahwa Penggugat sudah berkali-kali menemui Tergugat I dan Tergugat II dan meminta agar Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan OBYEK SENGKETA , namun Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mau mengosongkannya malah Tergugat I dan Tergugat II berdalih seakan-akan OBYEK SENGKETA adalah miliknya .

Tanggapan

Tergugat II tidak mau mengosongkan tanah sengketa karena Tergugat II memperoleh tanah sengketa dari ayahnya yang bernama I NYOMAN MERDIANA dimana berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 9 TGL. 5 DESEMBER 1987 I NYOMAN MERDIANA (alm)telah sah membeli tanah sengketa dari I ORTA dan bukan berdalih OBYEK SENGKETA adalah milik Tergugat II tetapi Fakta Hukum membuktikan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat II berdasarkan warisan dari ayahnya.

11. Dalil Penggugat No. 14 tidak ada tanggapan .

12. Dalil Penggugat No. 15 menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak ingin mengosongkan OBYEK SENGKETA adalah sangat merugikan PENGGUGAT dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku .

Tanggapan



Bahwa hak atas tanah sengketa telah sah beralih dari I ORTA kepada I NYOMAN MARDIANA (ayah Tergugat II) sejak ditandatanganinya AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 TGL. 5 DESEMBER 1987 antara I ORTA selaku PENJUAL dan I NYOMAN MARDIANA (alm) selaku PEMBELI dan telah dibayar lunas sejak saat itu pula yang berarti bahwa penguasaan atas tanah sengketa serta mendirikan bangunan diatas tanah sengeta oleh I WAYAN AGUS WISMAYA tidak ada hukum yang ditentang atau dengan kata lain perbuatan tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum .

13. Dalil Penggugat No. 16 tidak ditanggapi .
14. Dalil Penggugat No. 17 tidak ditanggapi
15. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang selain dan selebihnya .

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini Tergugat II dalam Konvensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat dalam Konvensi , sehingga Tergugat II dalam Konvensi dalam bagian ini disebut sebagai PENGGUGAT dalam Rekonvensi dan PENGGUGAT dalam Konvensi menjadi TERGUGAT dalam Rekonvensi atau disebut TERGUGAT REKONVENSİ .
2. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan dalam Konvensi diatas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian pula dari Gugatan Rekonvensi ini .
3. Bahwa I WAYAN AGUS WISMAYA (Penggugat Rekonvensi) , Umur 51 tahun, Jenis Kelamin : laki-laki , Pekerjaan Swasta, Alamat Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan , Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah anak sekaligus ahli waris dari I NYOMAN MERDIANA (alm) , Kepala Dusun, bertempat tinggal di Kabupaten Badung, Dusun Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan) atau dengan kata lain bahwa I NYOMAN MERDIANA adalah PEWARIS dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi .
4. Bahwa pada tahun 1987 , ayah sekaligus ahli waris dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi yang bernama I NYOMAN MERDIANA (alm) , tepatnya pada tanggal 5 Desember 1987 mengadakan PENGIKATAN JUAL BELI atas sebidang tanah dengan AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 TAHUN 1987 dengan I ORTA , petani, bertempat tinggal di Kabupaten Badung, Dusun Kangin, Desa Ungasan , Kecamatan Kuta (saat ini Kuta Selatan) yangmana I ORTA selaku PENJUAL dan I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NYOMAN MERDIANA(alm) selaku PEMBELI yakni atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 40/Ungasan, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta (saat ini Kuta Selatan) , luas empat ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi (4425 m2), Gambar Situasi tanggal sebelas Juni seribu sembilan ratus delapanpuluh satu (11 Juni 1981) Nomor 1367/1981 menurut sertifikat yang dikeluarkan tanggal duapuluh tiga Pebruari seribu sembilan ratus delapan puluh dua (23 Pebruari 1982) atas nama I ORTA . Luas tanah yang diperjualbelikan dalam Akta No. 9 tgl 5 Desember 1987 te rsebut yakni seluas 500 m2 dengan harga satu juta lima ratus ribu rupiah (Rp. 1.500.000) dan sudah dibayar lunas oleh I NYOMAN MERDIANA kepada I ORTA dan uang pembayaran tersebut telah diterima oleh I ORTA seperti tertuang dalam pasal-pasal :

Pasal 4

Dengan dibuatnya pengikatan ini , maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara lain memberikan hak berupa apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain .

Pasal 7

Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun kepada dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia .

Pasal 8

Pihak Pertama menerangkan telah menerima dari pihak Pihak Kedua Pembayaran harga tanah tersebut sebesar satu juta lima ratus ribu rupiah (Rp. 1.500.000,00) sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang tersebut Pihak Kedua akta ini memberikan tanda penerimaan yang sah .

5. Bahwa berdasarkan Pasal-Pasal Akta Perikatan Jual Beli No. 9 Tgl. 5 Desember 1987 tersebut sudah sangat jelas secara hukum keperdataan bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi memiliki hak sebagian atas tanah sengketa SHM No. 2060/Desa Ungasan karena tanah sengketa tersebut merupakan PECAHAN dari SHM No. 40/Desa Ungasan dan juga karenaPenggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah merupakan anak sekaligus ahli waris dari I NYOMAN MERDIANA (alm) yang telah melakukan jual Beli tanah sengketa berdasarkan AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 TGL 5 DESEMBER 1987 .



6. Bahwa ayah dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi I NYOMAN MERDIANA telah menguasai tanah sengketa secara fisik setelah terjadinya pengikatan jual beli tanah sengketa sejak tahun 1988 yang kemudian setelah meninggalnya I NYOMAN MERDIANA (alm) , dilanjutkan penguasaan fisiknya dan bahkan sampai mendirikan bangunan diatas tanah sengketa tersebut oleh Ahli Warisnya yakni I WAYAN AGUS WISMAYA hingga saat ini dan sejak tahun 1988 hingga saat diajukannya gugatan a quo tidak dipermasalahkan oleh I ORTA .

7. Bahwa pajak atas tanah sengketa telah dibayar oleh ayah dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi I NYOMAN MERDIANA dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) 51.03.050.002.035-0024.0 , letak obyek pajak Br. Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama I NYOMAN MERDIANA (alm) , Br. Kangin, Desa Ungasan, Kabupaten Badung , luas 700 m2.

8. Bahwa setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah sengketa No. 2060 / Desa Ungasan , seluas 2.180 M2 , Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 No. 2401 , atas nama I ORTA pada tahun 1995 yang merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 40/Desa Ungasan , Gambar Situasi Tanggal 11 Juni 1981 No. 1367/1981 atas nama I ORTA , secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I ORTA wajib dan harus memecah SHM No. 2060/Desa Ungasan tersebut menjadi sebagian atas nama I NYOMAN MERDIANA (alm) karena sejak tahun 1987 tanah sengketa (bagian dari SHM No. 2060) tersebut telah beralih haknya dari I ORTA kepada I NYOMAN MERDIANA (alm) berdasarkan AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 TGL 5 DESEMBER 1987 yang dibuat di NOTARIS/PPAT GDE KERTAYASA, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar .

9. Bahwa I ORTA sejak tahun 1995 hingga saat ini tidak pernah memecah Sertifikat Hak Milik No. 2060 /Desa Ungasan menjadi atas nama I NYOMAN MERDIANA (alm) ataupun menjadi atas nama I WAYAN AGUS WISMAYA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) melainkan tetap dipegangnya sendiri oleh I ORTA seolah-olah tanah sengketa masih menjadi haknya dan bahkan sebaliknya mengajukan gugatan untuk mengosongkan tanah sengketa padahal I ORTA telah mengalihkannya kepada I NYOMAN MERDIANA (alm) sejak tahun 1987 . Sikap, perbuatan dan prilaku ini mengindikasikan dan membuktikan bahwa I ORTA sama sekali tidak memiliki itikad baik dan masih menunjukkan sikap rakus padahal I WAYAN AGUS WISMAYA sendiri adalah keponakann dari I



ORTA . Bahwa meskipun saat ini I ORTA (Tegugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) masih memegang Sertifikat Hak Milik No. 2060 namun secara hukum I ORTA sama sekali tidak lagi memiliki hak atas tanah sengketa tersebut dan sebaliknya harus segera dan wajib menyerahkan SHM No. 2060/Desa Ungasan kepada I WAYAN AGUS WISMAYA (Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) selaku Ahli Waris dari I NYOMAN MERDIANA (alm) .

Bahwa berdasarkan atas segala alasan yang telah diuraikan dan dikemukakan diatas , Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi , mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya .

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sah Ahli Waris dari I NYOMAN MERDIANA (alm).
3. Menyatakan hukum bahwa AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 TGL. 5 DESEMBER 1987 antara I ORTA dengan I NYOMAN MERDIANA (alm) adalah sah secara hukum .
4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa dan mendirikan bangunan diatas tanah sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah secara hukum
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa SHM No. 2060/Desa Ungasan atas nama I ORTA kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk dipecah dan dibalik nama sebagian menjadi atas nama I WAYAN AGUS WISMAYA (Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi) sejumlah luas yang seharusnya / dihaki.

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini .

Atau , jika Yang Mulia berpendapat lain, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik yang diunggah pada sistem ecourt pada persidangan tanggal 24 April 2024 dan telah di verifikasi oleh Majelis Hakim dan atas Replik tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik masing-masing yang diunggah pada sistem ecourt pada persidangan tanggal 8 Mei 2024 dan telah di verifikasi oleh Majelis Hakim, selengkapannya mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Bukti-bukti surat yang telah diupload secara elektronik dan diajukan dipersidangan serta telah diverifikasi oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli, Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2060, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Tingkat I Bali, dengan Gambar Situasi 2401/1995 dengan Luas 2180 M2 atas nama I Orta, diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan dari I Wayan Orta alias I Orta tertanggal 22 Nopember 2021, diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi sesuai asli, Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 11 Oktober 2021 Nomor ID. 510305000203505000 atas nama I Wayan Orta, diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi sesuai asli, Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 10 November 2023 NOP.51.03.050.002.035-0500.0 atas nama I Wayan Orta, diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi sesuai asli, Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 10 November 2023 Nomor ID. 510305000203505000 atas nama I Wayan Orta, diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak I Wayan Orta, NOP 51.03.050.002.035-0500.0 tertanggal 1 Oktober 2021, diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan Nomor 474.1/3737/Perbekel tertanggal 24 November 2021 yang dikeluarkan oleh Perbekel Ungasan, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, diberi tanda **P-7**;



8. Fotokopi sesuai asli, Fotokopi sesuai asli, Surat dari Rizal Akbar Maya Poetra, S.H. yang bertindak untuk dan atas nama I ORTA alias I WAYAN ORTA, No. 17/PP/ALF/II/2023 tertanggal 18 Pebruari 2013, Perihal Somasi yang ditujukan kepada I Wayan Agus Wismaya, diberi tanda **P-8**;

9. Fotokopi sesuai asli, Surat dari Rizal Akbar Maya Poetra, S.H., No. 20/PP/ALF/II/2023 tertanggal 26 Pebruari 2013, Perihal Somasi ke II yang ditujukan kepada I Wayan Agus Wismaya, diberi tanda **P-9**;

10. Fotokopi sesuai asli, Surat dari Rizal Akbar Maya Poetra, S.H., No. 21/PP/ALF/II/2023 tertanggal 26 Pebruari 2013, Perihal Somasi ke II yang ditujukan kepada I Made Puja, diberi tanda **P-10**;

11. Fotokopi sesuai salinan, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 490/Pdt.G/2014/PN.Dps tertanggal 30 Maret 2015, diberi tanda **P-11**;

12. Fotokopi sesuai asli, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 108/PDT/2015/PT.DPS tertanggal 25 Agustus 2015, diberi tanda **P-12**;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-12 telah dibubuhi materai secukupnya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi I KETUT LATRA, dibawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan ada hubungan keluarga yang mana saksi merupakan saudara sepupu dari Penggugat dan terhadap Tergugat I dan Tergugat II saksi menerangkan tidak mengenal Tergugat I dan tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan sehubungan masalah tanah yang berada di Ungasan.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sudah memiliki SHM atas nama I Wayan Orta.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikatnya dan saksi mengetahui sertifikatnya karena diceritakan oleh Pak Orta
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luasnya secara pasti.
- Bahwa batas-batas dari tanah tersebut antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara tanah adalah tanah kosong,
- sebelah selatan tanah milik saksi,
- sebelah timur tanah milik saksi,
- sebelah barat saksi tidak mengetahui lahan milik siapa.
- Bahwa Saksi mendengar kalau tanah tersebut adalah tanah warisan dan sepengetahuan saksi memang sejak dulu tanah tersebut dari dulu milik Wayan Orta.
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati ranah tersebut adalah Pak Agus namun saksi tidak mengetahui sejak kapan Pak Agus menempati tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pengalihan tanah dari Pak Orta ke Pak Agus sehingga tanah tersebut saat ini ditempati oleh Pak Agus;
- Bahwa pak Orta tidak tinggal di sekitar tanah tersebut.
- Bahwa Saksi tidak kenal yang bernama Merdiana atau pak Ketul
- Bahwa saksi mengetahui orang tua pak Agus bernama Ketul.
- Bahwa saksi mengenal ibu dari Pak Agus namun tidak tahu namanya
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui hubungan antara ibunya pak Agus dengan pak Wayan Orta.
- Bahwa sejak saksi kecil di tanah tersebut belum ada bangunan rumah dan saat ini sudah ada bangunan yaitu rumah Pak Agus
- Bahwa Saksi menerangkan yang membangun rumah itu adalah pak Ketul.
- Bahwa Saksi menerangkan pak Ketul sudah meninggal sedangkan pak Agus masih hidup.
- Bahwa Pak Ketul merupakan bapak dari Pak Agus;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pekerjaan pak Ketul selama hidup.
- Bahwa Saksi mengetahui Pak Ketul pernah menjadi klian dinas Banjar Kangin..
- Bahwa Saksi tinggal di sebelah timur hingga selatan dari tanah sengketa.
- Bahwa saksi sudah sekitar 6 tahun tidak pernah mengunjungi tanah tersebut.
- Bahwa Pak Orta tidak pernah tinggal di tanah tersebut.
- Bahwa saksi nama asli pak Ketul adalah I Nyoman Merdiana.
- Bahwa Pak Agus sudah lama tinggal di tanah tersebut;

Halaman 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa dari awal membangun di tanahnya pak Orta tidak pernah protes atau keberatan tapi baru sekitar kurang lebih 6 bulan yang lalu pak Orta sempat mengatakan ingin mencari pak Agus karna membangun di lahannya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat bukti surat T.II-4 berupa Akta Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun adalah bapaknya Pak Agus.
- Bahwa saksi tidak mengetahui Pak Ketul pernah tinggal disana atau tidak sebelum meninggal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai SHM dari tanah tersebut.

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi I MADE SITA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan ada hubungan keluarga yang mana saksi merupakan saudara sepupu dari Penggugat dan terhadap Tergugat I dan Tergugat II saksi menerangkan mengenal Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan sehubungan permasalahan tanah milik pak Orta yang terletak di desa Ungasan.
- Bahwa luas tanah milik Pak Orta sekitar seluas 21,8 are.
- Bahwa Sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah memiliki SHM atas nama pak Made Orta.
- Bahwa Saksi menerangkan pernah melihat fotocopy SHM.
- Bahwa batas-batas dari tanah tersebut antara lain :
 - sebelah utara tanah milik pak Wayan Wakil,
 - sebelah selatan milik Pak Latra,
 - sebelah timur jalan dan
 - sebelah barat milik tanah pak Wayan Sari.
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah puluhan tahun tanah tersebut milik pak Orta.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah tanah distribusi.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut tidak pernah dijual.

Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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

- Bahwa pak Orta tidak pernah tinggal disana tapi pak Orta yang memagari tanah tersebut.
- Bahwa Saksi saat ini diatas tanah tersebut ada berdiri bangunan rumah disana yang dibangun oleh pak Puja.
- Bahwa pembangunan itu sudah lama saksi tidak ingat tahun berapa.
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Pak Puja yang membangun di tanah tersebut dan saksi tidak pernah menanyakan kepada saksi;
- Bahwa hingga saat ini masih ditempati oleh pak Puja.
- Bahwa saksi mengenal karena satu banjar.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pak Agus dan pak Puja sama-sama membangun dia tanah tersebut.
- Bahwa pak Puja yang membangun lebih dahulu.
- Bahwa Saksi menerangkan saksi tidak tahu alasan kenapa pak Puja membangun di tanah tersebut dan saksi tidak pernah menanyakan hal tersebut
- Bahwa Saksi menerangkan dari sekian luas tanah tersebut seluruhnya sudah di bangun.
- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Pak Merdiana alias Pak Ketul karena satu banjar.
- Bahwa Saksi membenarkan Nyoman Merdiana pernah mejadi kelian namun saksi tidak tahu sejak tahun berapa menjadi kelian.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pak Nyoman Merdiana dan pak Agus Wismaya ada hubungan bapak dan anak.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi kenal dengan istri dari Nyoman Merdiana.
- Bahwa istri dari Nyoman Merdiana adalah adik kandung dari pak Orta.
- Bahwa Saksi menerangkan yang membangun ditanah tersebut adalah pak Merdiana namun saksi tidak mengetahui alasan pak Merdiana membangun di tanah tersebut;
- Bahwa pak Agus dan pak Puja menempati tanah tersebut yang letaknya bersebelahan yang mana pak Agus di sebelah utara dan pak Puja di sebelah selatan.
- Bahwa sepengetahuan Saksi pak Puja sudah puluhan tahun tinggal ditanah tersebut.

Halaman 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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

- Bahwa saksi tidak tahu pak Orta pernah keberatan atau tidak Pak Puja membangun rumah di tanah tersebut;
- Bahwa pak Orta tidak pernah menepati tanah tersebut.
- Bahwa batas-batas dari tanah yang dibangun oleh pak Agus sebelah utara tanah pak Wakil, sebelah timur jalan, sebelah selatan pak Latra sebelah barat pak Sari.
- Bahwa Saksi menerangkan pernah ke lokasi tanah tersebut.
- Bahwa saksi tidak pernah dengar dan tidak tahu orang transaksi tanah atau jual beli tanah disana.
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya atas dasar apa pak Agus membangun di tanah tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat bukti surat T.II-4 yang ditunjukkan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak ingat nomor sertifikat dari tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-1 berupa Salinan Buku Tanah Hak Milik Provinsi Nomor 2060, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Tingkat I Bali, dengan Gambar Situasi 2401/1995 dengan Luas 2180 m2 dalam bentuk fotokopi dan membenarkan gambar yang ditunjukkan.

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Tergugat I juga mengajukan alat bukti surat yang telah diupload secara elektronik dan diajukan dipersidangan serta telah diverifikasi oleh Majelis Hakim sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk atas nama I Made Pudja, S.Sos. dengan NIK. 5103050806410001 diberi **tanda T.I-1**;
2. Fotokopi sesuai asli, Surat Kuasa dari I Wayan Orta kepada I Wayan Wakil Suwitha tertanggal 9 Desember 1979, diberi **tanda T.I-2**;
3. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi pelunasan pembayaran tanah pilpil no. 291.persil 36 b, kelas III, luas 0,50 Ha, nomor Desa 128 di Desa Ungasan, dari I Wayan Wakil Suwitha sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada yang menjual I Wayan Orta tertanggal 9 Januari 1980 diberi **tanda T.I-3**;
4. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Pelunasan pembayaran tanah pilpil no.291, persil 36b, kelas III, luas 0,50 ha, nomer desa 128 di Desa Ungasan dari I



Wayan Wakil Suwitha kepada yang menjual I Wayan Orta tertanggal 10 Maret 1980 , diberi **tanda T.I-4**;

5. Fotokopi sesuai asli, Salinan Akta Perjanjian Nomor 229 tanggal 31 Oktober 1980 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Rames Iswara, S.H. antara I Wayan Ortha dengan I Nyoman Toyo Budi Artha, diberi **tanda T.I-5**;

6. Fotokopi sesuai asli, pembayaran pajak bumi dan bangunan , NOP. 51.03.050.002.035-0023.0, atas nama I Md Puja, alamat Br. Kangin, luas 1.342 m2 (seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi), diberi **tanda T.I-6**;

7. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, NOP. 51.03.050.002.035-0023.0 atas nama wajib pajak I Md Puja, luas objek 1.342 m2 (seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi), NOP 51.03.050.002.035-0023.0, diberi **tanda T.I-7**;

8. Fotokopi sesuai asli, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan dari Bank BPD Bali tertanggal 19 Januari 2024, NOP. 51.03.050.002.035-0023.0 atas nama I Md Puja, diberi **tanda T.I-8**;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-8 tersebut dibubuhi materai secukupnya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, Tergugat I juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi I MADE SUATRA , dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan terhadap Tergugat I saksi menerangkan mengenal dan memiliki hubungan keluarga yang mana saksi merupakan saudara sepupu dari Tergugat I , selanjutnya terhadap Tergugat II saksi menerangkan mengenal namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui pak Puja memiliki tanah dengan cara membeli tanah dari adiknya yakni pak Wakil almarhum.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa tidak mengetahui pastinya kapan tanah tersebut dibeli dari pak Orta.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui yang mendasari pak Puja membeli tanah kepada adiknya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa tanah yang dibeli adalah tanah kosong dan saat ini di tanah tersebut sudah ada bangunan.
- Bahwa saat ini pak Puja masih menempati tanah tersebut yang sudah ditempati sejak tahun 1993
- Bahwa Saksi menerangkan sebelumnya Pak Puja tinggal di sebuah klinik kesehatan.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa selama pak Puja tinggal disana tidak ada yang merasa keberatan atau tidak setuju.
- Bahwa pak Puja tidak pernah bercerita kepada saksi bahwa tanah itu adalah tanah milik pak Orta.
- Bahwa adapun batas-batasnya antara lain yang menempati sebelah selatan adalah pak Puspawan, yang sebelah barat pak Patra, sebelah timur jalan dan sebelah utara pak Merdiana beserta anaknya.
- Bahwa sepengetahuan saksi pak Puja tidak memiliki tanah yang lain.
- Bahwa bangunan yang dibuat sudah permanen dan ada tempat sembahyangnya.
- Bahwa saksi kenal dengan Agus Wismaya dan saksi membenarkan Agus Wismaya tinggal di tanah yang sama.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak tahun berapa namun seingat saksi lebih dulu dari Pak Puja.
- Bahwa Di tanah pak Agus tersebut sudah ada bangunan permanen yang dibangun oleh pak Agus sendiri.
- Bahwa saksi tidak tahu alasan pak Agus membangun disana.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah mendengar ada yang keberatan atas ditempatinya tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah tanah milik pak Orta namun saksi tidak tau kalau tanah itu dijual atau tidak.
- Bahwa selama ini orang tua pak Agus tidak pernah cerita apapun dan juga setau saksi selama ini tidak ada yang keberatan karena tanah itu di tempati.

Halaman 34 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi kenal dengan Pak Ketut Gantha.
- Bahwa saksi membenarkan Ketut Gantha pernah mejadi kepada dinas di banjar kangin sekitar tahun 1980-1990an, saat itu kepala desanya atas nama pak Numbreg.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui bukti kepemilikan tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi pak Wakil membeli dari pak Orta, kemudian pak Wakil menjual kepada pak Puja.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana pembayarannya dan berapa harganya.
- Bahwa pak Puja dan pak Wakil adalah saudara tiri.
- Bahwa saksi kenal dengan Ketut Merdiana dulunya sebagai kelian.
- Bahwa Saksi kenal dengan istri dari Merdiana yang dikenal dengan Ni Hukum.
- Bahwa Ni Hukum dengan pak Orta merupakan saudara kandung.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui pak Puja dan pak Wismaya pernah di somasi.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa tidak mengetahui pak Wakil pernah menggugat pak Orta terkait masalah tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi I NYOMAN SUAKA, dibawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan terhadap Tergugat I dan Tergugat II saksi menerangkan mengenal namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Selain pada tanah sengketa pak Puja memiliki tanah yang lain.

Halaman 35 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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

- Bahwa pak Puja memiliki rumah tua di desa sekitar 50m dari tempat tinggal saat ini.
- Bahwa dahulu pak Puja sempat bercerita kalau membeli tanah dari pak Wakil.
- Bahwa Seingat saksi dibawah tahun 1990an, pak Puja bercerita di klinik pada saat saksi berobat di klinik. Pada saat itu pak Puja berprofesi sebagai mantri atau tukang suntik.
- Bahwa pada tahun 1990an ditanah tersebut masih kosong belum ada bangunan tapi sekarang sudah terisi oleh bangunan.
- Bahwa terakhir saksi mengunjungi pak Puja pada bulan 4 untuk ngejot.
- Bahwa sepengetahuan saksi batas-batas dari tanah pak Puja, sebelah timur jalan, sebelah utara milik pak Merdiana, sebelah Selatan pak Puspawan dan sebelah barat pak Patra.
- Bahwa saat ini tanah tersebut sudah berisi bangunan.
- Bahwa saksi kenal dengan Agus Wismaya.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas dari tanah tersebut.
- Bahwa hubungan antara pak Puja dan pak Wakil adalah saudara tiri, beda ibu satu bapak.
- Bahwa saksi tidak tau berapa harga tanah tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui tentang dasar dari kepemilikan tanah tersebut pipil/sertifiat.
- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Ketut Gantha dulu sempat mejadi kelian banjar pada tahun 1980an.
- Bahwa selama ini pak Puja tidak pernah cerita apapun mengenai tanah yang ditempati ini kecuali sekarang saat sudah ada gugatan ini.
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat itu bentuk dari tanah tersebut adalah alas.
- Bahwa Sepengetahuan saksi tanah tersebut dibangun sekitar tahun 1991.

Halaman 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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

- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan tersebut ditempati menjelang 2 tahun.
- Bahwa saksi kenal dengan pak Merdiana yang merupakan anak dari pak Agus.
- Bahwa saksi menerangkan pak Merdiana tinggal di sebelah utara pak Puja.
- Bahwa saksi tidak mengetahui cara perolehan dari tanah tersebut ;
- Bahwa pak Merdiana lebih dulu menempati tanah tersebut dari pak Puja, sekitar tahun 1988 sedangkan pak Puja tahun 1993.
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang membangun adalah almarhum pak Agus.
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui ada yang keberatan atau tidak setuju atas ditempatinya tanah tersebut kecuali saat ini karena ada gugatan.
- Bahwa sepengetahuan saksi pak Ganta sebagai kelian di banjar Kangin.
- Bahwa Saksi menerangkan saksi tidak mengetahui Pengganti dari pak Ganta.
- Bahwa pak Merdiana pernah menjabat sebagai kelian banjar Kangin.
- Bahwa pak Puja pernah menjadi anggota DPRD.
- Bahwa saksi kenal dengan istri dari pak Merdiana yang bernama Ni Hukum.
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara pak Orta dan Ni Hukum.
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui kalau pak Orta mengajukan somasi
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses transaksi proses jual beli tanah tersebut.
- Bahwa tidak mengetahui hal tersebut Pada saat tanah itu dijual dokumen tanah tersebut dalam bentuk sertifikat atau pipil.

Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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

- Bahwa saat ini pak Puja dan pak Agus masih tinggal ditanah tersebut.

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Tergugat II juga mengajukan alat bukti surat yang telah diupload secara elektronik dan diajukan dipersidangan serta telah diverifikasi oleh Majelis Hakim sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Silsilah tertanggal 22 April 2024, diberi **tanda T.II-1**;
2. Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama I Wayan Agus Wismaya NIK. 5103051305720006, diberi **tanda T.II-2**;
3. Fotokopi sesuai asli, Kartu Keluarga No. 5103050503070806 atas nama kepala keluarga I Wayan Agus Wismaya, alamat Br. Kangin Ungasan, Desa/Kelurahan Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang dikeluarkan tanggal 2 Juni 2021 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung, diberi **tanda T.II-3**;
4. Fotokopi sesuai asli, Salinan Akta Pengikatan Jual Beli, No. 9 tanggal 5 Desember 1987 yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Gde Kertayasa, S.H., diberi **tanda T.II-4**;
5. Fotokopi dari fotokopi, Salinan Buku tanah Hak Milik No. 40 Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali dengan gambar situasi nomor 1367/1981 dengan luas 4425 m2 atas nama pemegang hak I Orta, diberi **tanda T.II-5**;
6. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama wajib pajak I Nym Merdiana dengan NOP. 51.03.050.002.035-0024.0, diberi **tanda T.II-6**;
7. Fotokopi sesuai asli, Kutipan Akta Kematian Nomor 5103-KM-24062020-0005 atas nama I Nyoman Merdiana tanggal 24 November 2012 yang dikeluarkan tanggal 24 Juni 2020, diberi **tanda T.II-7**;
8. Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas nama wajib pajak I Nym Merdiana dengan NOP. 51.03.050.002.035-0024.0 tanggal 10 Februari 2015, diberi **tanda T.II-8**;
9. Fotokopi sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran PBB tahun 2010 atas nama wajib pajak I Nym Merdiana, dengan NOP.: 51.03.050.002.035-0024.0, diberi **tanda T.II-9**;



10. Fotokopi sesuai asli, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pembayaran PBB tahun 2012 atas nama wajib pajak I Nym Merdiana, dengan NOP. : 51.03.050.002.035-0024.0, diberi **tanda T.II-10**;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-10 tersebut dibubuhi materai secukupnya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi I KETUT SORE , dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I dan Tergugat II saksi menerangkan mengenal Tergugat I dan Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Saksi menerangkan bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan atas pemberitahuan anak dari pak Merdiana sebatas sepengetahuan saksi di luar dari administrasi tentang tanah tersebut. Secara de facto pak Merdiana sudah menempati tanah tersebut sejak tahun 1988.
- Bahwa Saksi menerangkan selain pak Merdiana, di sebelah selatan di tempati oleh pak Puja.
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah ada bangunan yang di bangun oleh alm pak Merdiana.
- Bahwa saksi kenal baik dengan pak Merdiana.
- Bahwa saksi kenal dengan baik pak Agus Wismaya.
- Bahwa Agus Wismaya adalah anak dari pak Merdiana.
- Bahwa tanah tersebut saat ini ditempati oleh keluarga dari alm pak Merdiana yakni pak Agus Wismaya.
- Bahwa sepengetahuan saksi dari dulu tidak pernah ada yang protes atas ditempatinya tanah tersebut dari tahun 1983, baru saat ini ada yang keberatan.
- Bahwa saksi berasal dari desa yang sama dengan pak Merdiana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dulunya berprofesi sebagai kepala desa sejak tahun 1983-1993;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelum menjadi kepala desa awalnya tanah tersebut adalah tanah desa, selanjutnya dibagi-bagi menjadi redis termasuk yang mendapat bagian ini adalah pak Orta.
- Bahwa semasa hidupnya pak Merdiana pernah menyampaikan bahwa beliau dapat tanah tersebut karena membelinya dari pak Orta.
- Bahwa Saksi menerangkan sebelum saksi yang mejadi kepala desa adalah I Wayan Numbreg.
- Bahwa kepala dusun saat itu adalah I Ketut Gantha
- Bahwa batas-batas dari tanah yang ditempati oleh Pak Puja antara lain : sebelah utara tanah pak Agus, sebelah barat tanah milik pak Patra, sebelah timur jalan, sebelah selatan pak Sena.
- Bahwa pak Puja sudah lama tinggal disana dan antara pak Puja dan pak Merdiana hampir bersamaan menempati tanah tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui dari mana pak Puja mendapatkan tanah tersebut.
- Bahwa di tanah pak Puja ada bangunan dan ada sanggah kecil disana.
- Bahwa saksi kenal dengan pak Wayan Wakil dan Pak Wakil sudah meninggal.
- Bahwa pak Wakil adalah adik dari pak Puja tapi beda ibu.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak pernah mendengar pak Wakil itu menjual tanah kepada pak Puja.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau pak Orta itu pernah memberikan atau menguasai tanah kepada pak Wakil, yang saksi pernah dengar adalah pak Merdiana membeli tanah dari pak Orta.
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada tanah kosong di tanah pak Puja.
- Bahwa Saksi menerangkan tidak kenal dengan Pak Puspawan.

Halaman 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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)



- Bahwa benar antara pak Patra dengan Pak Puja tanahnya nyambung.
- Bahwa Saksi menerangkan kepala desa sebelumnya tidak pernah menceritakan tentang jual beli tanah.
- Bahwa Saksi menerangkan pak Merdiana menjadi kelian sekitar tahun 1986 tapi tidak ingat sampai kapan.
- Bahwa Saksi menerangkan Ketika saksi selesai menjabat tahun 1993 tidak pernah ada transaksi jual beli tanah.
- Bahwa Saksi menerangkan tidak pernah ada yang cerita bahwa membeli tanah dari pak Orta selain pak Merdiana.
- Bahwa Saksi tidak tau posisi tanahnya karna sudah seperti itu dari sebelum saksi menjabat sebagai kepala desa.
- Bahwa Saksi menerangkan antara tanah pak Merdiana yang sekarang dikuasai oleh anaknya, berselahan dengan dengan tanah milik pak Puja, pak Puja di sebelah Selatan.
- Bahwa Saksi menerangkan tidak tahu pak Orta punya tanah disekitar sana.
- Bahwa Saksi menerangkan pak Puja menguasai tanah tersebut sekitar tahun yang sama yaitu tahun 1988 sama dengan pak Merdiana.

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi I WAYAN SUBAGA, dibawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I dan Tergugat II saksi menerangkan mengenal Tergugat I dan Tergugat II dan ada hubungan keluarga jauh dengan Tergugat I sedangkan dengan Tergugat II saksi menerangkan tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tau tanah yang disengketakan atas pemberitahuan anak dari pak Merdiana sebatas sepengetahuan saksi di luar dari administrasi tentang tanah tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Secara de facto pak Merdiana sudah menempati tanah tersebut sejak tahun 1988.

- Bahwa Saksi menerangkan selain pak Merdiana, di sebelah selatan di tempati oleh pak Puja.
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah ada bangunan yang di bangun oleh alm pak Merdiana.
- Bahwa saksi kenal baik dengan pak Merdiana.
- Bahwa Agus Wismaya adalah anak dari pak Merdiana.
- Bahwa tanah tersebut saat ini ditempati oleh keluarga dari alm pak Merdiana yakni pak Agus Wismaya.
- Bahwa sepengetahuan saksi dari dulu tidak pernah ada yang protes atas ditempatinya tanah tersebut dari tahun 1983, baru saat ini ada yang keberatan.
- Bahwa saksi berasal dari desa yang sama dengan pak Merdiana.
- Bahwa tidak pernah dengar info jika pak Merdiana dapat tanah tersebut karena membelinya dari pak Orta.
- Bahwa kepala dusun saat itu adalah I Ketut Gantha.
- Bahwa batas-batas dari tanah yang ditempati oleh Pak Puja antara lain : sebelah utara tanah pak Agus, sebelah barat tanah milik pak Patra, sebelah timur jalan, sebelah selatan pak Sena.
- Bahwa pak Puja sudah lama tinggal disana dan antara pak Puja dan pak Merdiana hampir bersamaan menempati tanah tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui dari mana pak Puja mendapatkan tanah tersebut.
- Bahwa di tanah pak Puja ada bangunan dan ada sanggah kecil disana.
- Bahwa saksi kenal dengan pak Wayan Wakil dan Pak Wakil sudah meninggal.
- Bahwa pak Wakil adalah adik dari pak Puja tapi beda ibu.

Halaman 42 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/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)



- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak pernah mendengar pak Wakil itu menjual tanah kepada pak Puja.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau pak Orta itu pernah memberikan atau menguasai tanah kepada pak Wakil, yang saksi pernah dengar adalah pak Merdiana membeli tanah dari pak Orta

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 19 Juli 2024 yang hasilnya sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini masing-masing telah mengajukan kesimpulannya yang diunggah secara elektronik pada tanggal 31 Juli 2024, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis dan dalam jawabannya tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I membeli tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dari I Wayan Wakil Suwita, oleh karena gugatan Penggugat tidak ada mengikutsertakan I Wayan Wakil Suwita atau ahli warisnya sebagai pihak, maka jelas gugatan Penggugat kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dengan batas sebelah selatan adalah tanah milik I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puja (tergugat I) pada kenyataan I Puja (Tergugat I) tidak ada memiliki maupun menguasai tanah lain di sebelah selatan dari tanah yang dikuasai dan ditempatinya saat ini, sehingga objek sengketa sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obsecuur libel*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari I Wayan Wakil Suwita akan tetapi dalam gugatannya Penggugat tidak memasukkan I Wayan Wakil Suwita sebagai pihak sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan gugatan, Penggugat memiliki hak untuk menentukan siapa saja pihak yang dianggap telah melakukan perbuatan yang menimbulkan merugikan bagi Penggugat untuk dijadikan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Penggugat menjadikan Tergugat I sebagai Tergugat dengan dalil bahwa Tergugat I yang saat ini menguasai objek sengketa dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai dengan tidak ditariknya I Wayan Wakil Suwita selaku orang yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo tidak mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak sebagaimana eksepsi dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak berdasar dan haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuus libel*) karena Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa batas selatan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat adalah milik I Puja (Tergugat I) sedangkan kenyataannya Tergugat I tidak memiliki ataupun menguasai tanah di sebelah selatan dari objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi Tergugat I tersebut telah memasuki pokok perkara karena untuk mengetahui objek sengketa dan batas-batasnya memerlukan pembuktian lebih lanjut maka eksepsi Tergugat I tersebut adalah tidak berdasar dan haruslah dinyatakan di tolak;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud di atas;

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

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah terletak di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2060 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M2, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 Nomor.2401 / 1995 tercatat atas-nama : **I ORTA**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah Milik I Nyoman Sumarni dan Tanah Milik I Nyoman Rana;
- Batas sebelah Timur : Jalan Ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik I Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra ;

- Bahwa sebagian dari tanah milik Penggugat dengan bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2040 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M², sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 No. 2401/1995 tercatat atas-nama **I ORTA**, yakni seluas : 800 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah Milik Ni Nyoman Sumarni dan I Nyoman Rana;
- Batas sebelah Timur : Jalan ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Made Puja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Barat : Tanah
Milik I Patra;

dikuasai dan dibangun rumah oleh **I WAYAN AGUS WISMAYA (TERGUGAT II)**, Umur : 51 Tahun, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dan sebagian lagi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Wayan Agus Wismaya;
- Batas sebelah Timur : Jalan ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik I Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra;

dikuasai dan dibangun rumah oleh **I MADE PUJA (TERGUGAT I)**, Umur : 81 Tahun, Pekerjaan, Pekerjaan Pensiunan Perawat / Pensiunan DPRD Badung, Alamat : Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ;

- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah-tanah teresbut adalah perbuatan melawan hukum oleh karena Penggugat tidak pernah mengalihkan atau menjual tanah-tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat I dalam jawabannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa

- Bahwa tidak benar Penggugat masih memiliki sebidang tanah terletak di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Sertipikat Hak Milik No. 2040/Desa Ungasan, seluas 2.180 M2, atas nama I Orta, sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat angka 1.

Karena tanah tersebut merupakan bagian dari tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, dengan batas-batasnya yang dahulu di sebelah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : I W Wakil Suwita,
- Barat : I Bacok dan I Runtas,
- Selatan : I Runtas,
- Timur : Jalan Raya Menuju Nusa Dua,

yang pada tahun 1980 Penggugat telah jual dan dibayar lunas oleh I Wayan Wakil Suwita seharga Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), sebagaimana kwitansi pembayaran tertanggal 9 Januari 1980 dan kwitansi pembayaran tertanggal 10 Maret 1980.

- Bahwa pada tahun 1980 tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, dibayar lunas oleh I Wayan Wakil Suwita seharga Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dalam 2 (dua) tahap pembayaran, yaitu:

- a. Sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi pembayaran tertanggal 9 Januari 1980,
- b. Sejumlah Rp. 1.150.000,- (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan kwitansi pembayaran tertanggal 10 Maret 1980.

- Bahwa seluruh uang pembayaran atas tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung tersebut, telah diterima oleh Penggugat. Dan Penggugat menyerahkan tanahnya kepada I Wayan Wakil Suwita, sehingga sejak saat itu Penggugat sudah tidak menguasai tanahnya lagi hingga saat ini.

- Bahwa kemudian I Wayan Wakil Suwita bertemulah dengan ayah Tergugat II yang bersedia membeli sebagian dari tanah seluas \pm 2.350 M2 tersebut. Dan tanah sisanya \pm seluas 14 Are dibeli Tergugat I seharga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat II juga membantah gugatan Penggugat tersebut dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa memang benar I ORTA memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat hak Milik No. 40 , tanggal terbit 23 Pebruari 1982 atas nama I ORTA namun tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 40 , Desa Ungasan atas nama I ORTA (Penggugat) sebagaimana tersebut diatas ,

Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1320/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)



pada tahun 1987 telah beralih haknya sebagian dari I WAYAN ORTA alias I ORTA (PENGGUGAT) kepada orang tua/ayah dari TERGUGAT II yakni I NYOMAN MERDIANA berdasarkan AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 , TGL. 5 DESEMBER 1987 yang dibuat oleh NOTARIS/PPAT GDE KERTAYASA , Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar , seluas 500 M2 dengan harga Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan dalam Akta tersebut disebutkan I WAYAN ORTA alias I ORTA selaku PIHAK PERTAMA dan I NYOMAN MERDIANA (alm) selaku PIHAK KEDUA .

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dalam perkara a quo, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat mengajukan gugatannya secara kumulasi;

Menimbang, bahwa mengenai kumulasi gugatan (*samenvoeging van vordering*) tidak diatur secara jelas dalam ketentuan yang mengatur mengenai hukum acara perdata sehingga terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kumulasi gugatan mengacu kepada teori dan praktek peradilan yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya suatu gugatan haruslah berdiri sendiri dan masing-masing dari gugatan tersebut haruslah diajukan dalam pemeriksaan serta putusan yang berbeda dan berdiri sendiri, akan tetapi ada batas-batas yang membolehkan suatu gugatan untuk dilakukan kumulasi.

Menimbang, bahwa gugatan dapat dikumulasikan antara satu dengan yang lain adalah harus adanya hubungan yang erat antara satu gugatan dengan gugatan lainnya yang digabungkan, serta haruslah ada hubungan hukum yang jelas antara pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat dengan tujuan menghindari putusan yang saling bertentangan dan mewujudkan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan, beberapa gugatan tersebut dapat diajukan dalam satu perkara saja (digabung dalam satu gugatan);

Menimbang, bahwa dalam hal gugatan diajukan dengan menggunakan lembaga kumulasi (*samenvoeging*), baik subjektif maupun objektif, haruslah dapat dibuktikan ada dan terpenuhinya unsur hubungan yang erat (*innerlijke samenhang*) antara hubungan hukum-hubungan hukum yang ada dalam peristiwa hukum yang dijadikan sebagai dasar dan alasan mengajukan gugatan secara bersama-sama serta terhadap 2 (dua) objek perkara yang berbeda;



Menimbang, bahwa dalam penggabungan gugatan terdapat beberapa penggabungan yang tidak dibenarkan yaitu:

1. Pemilik objek gugatan berbeda

Penggugat mengajukan gugatan kumulasi terhadap beberapa objek, dan masing-masing objek gugatan, dimiliki oleh pemilik yang berbeda atau berlainan. Penggabungan yang demikian secara subjektif dan objektif, tidak dibenarkan;

2. Gugatan yang diajukan tunduk pada hukum acara yang berbeda

Penggabungan gugatan bertitik tolak pada prinsip, perkara yang digabungkan tunduk pada hukum acara yang sama. Tidak dibenarkan menggabungkan beberapa gugatan yang tunduk kepada hukum acara yang berbeda. Meskipun antara gugatan terdapat hubungan erat, faktor ini harus disingkirkan apabila masing-masing tunduk kepada ketentuan hukum acara yang berbeda. Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Putusan MA No. 377K/Sip 1972.

3. Gugatan tunduk pada kompetensi yang berbeda

Menimbang, bahwa dari batasan diatas, selanjutnya dipertimbangkan apakah kumulasi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikategorikan sebagai kumulasi gugatan yang dibenarkan atau tidak dalam praktek peradilan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah terletak di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2060 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M²;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat bahwa Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan **PENGGUGAT**, sebagian dari tanah milik **PENGGUGAT** dengan bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik No.2040 / Desa Ungasan, seluas : 2.180 M², sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1995 No. 2401/1995 tercatat atas-nama **I ORTA**, yakni seluas : 800 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah Milik Ni Nyoman Sumarni dan I Nyoman Rana;
- Batas sebelah Timur : Jalan ke Nusa Dua;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Selatan : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Made Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra;

dikuasai dan dibangun rumah oleh **I WAYAN AGUS WISMAYA (TERGUGAT II)**

dan sebagian lagi lagi seluas : 1.380 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Tanah I Orta yang dikuasai oleh I Wayan Agus Wismaya;
- Batas sebelah Tinur : Jalan ke Nusa Dua;
- Batas sebelah Selatan : Tanah Milik I Puja;
- Batas sebelah Barat : Tanah Milik I Patra;

yang dikuasai dan dibangun rumah oleh **I MADE PUJA (TERGUGAT I)**;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II membantah gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut :

- Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat telah menjual sebidang tanah yang terletak di Banjar Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Sertipikat Hak Milik No. 2040/Desa Ungasan, seluas 2.180 M2, atas nama I Orta, yang merupakan bagian dari tanah Pipil Nomor 291, Persil 36b, Kelas III, Luas 0,50 Ha., Nomor Desa 128, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung dan dibayar lunas oleh I Wayan Wakil Suwita seharga Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), sebagaimana kwitansi pembayaran tertanggal 9 Januari 1980 dan kwitansi pembayaran tertanggal 10 Maret 1980. Lalu kemudian I Wayan Wakil Suwita menjual tanah tersebut kepada Orangtua Tergugat I yang bersedia membeli sebagian dari tanah seluas \pm 2.350 M2 tersebut. Dan tanah sisanya \pm seluas 14 Are dibeli Tergugat I seharga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah). Namun saat ini kwitansi pembayaran Tergugat I telah hilang.

Halaman 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/Pdt.G/2023/PN Dps**



- Tergugat II mendalilkan bahwa tidak disangkal karena memang benar I ORTA memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat hak Milik No. 40 , tanggal terbit 23 Pebruari 1982 atas nama I ORTA namun tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 40 , Desa Ungasan atas nama I ORTA (Penggugat) sebagaimana tersebut diatas, pada tahun 1987 telah beralih haknya sebagian dari I WAYAN ORTA alias I ORTA (PENGGUGAT) kepada orang tua/ayah dari TERGUGAT II yakni I NYOMAN MERDIANA berdasarkan AKTA PERIKATAN JUAL BELI NO. 9 , TGL. 5 DESEMBER 1987 yang dibuat oleh NOTARIS/PPAT GDE KERTAYASA , Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar , seluas 500 M2 dengan harga Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan dalam Akta tersebut disebutkan I WAYAN ORTA alias I ORTA selaku PIHAK PERTAMA dan I NYOMAN MERDIANA (alm) selaku PIHAK KEDUA .

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa terdapat 2 (dua) permasalahan hukum yang masing-masing berdiri sendiri yaitu antara Penggugat dengan Tergugat I dan antara Penggugat dengan Tergugat II, dimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II tidak saling berkaitan dan obyek sengketa dalam perkara aquo dimiliki oleh orang yang berbeda yaitu I Wayan Agus Wismaya (Tergugat II) dan I Made Puja (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena ternyata bahwa tidak ada unsur hubungan yang erat (*innerlijke samenhang*) antara hubungan hukum-hubungan hukum yang ada dalam peristiwa perkara ini, khususnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dapat dijadikan dasar dan alasan untuk mengikutsertakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dalam satu gugatan, maka adanya penggabungan gugatan (kumulasi subyektif dan obyektif) dalam perkara aquo tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976, pada dasarnya menyatakan : “ Karena sawah-sawah tersebut pemiliknya berlainan, seharusnya masing-masing pemilik itu secara sendiri-sendiri menggugat masing-masing orang yang merugikan hak mereka dan kini memegang sawah-sawah itu. Kumulasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan-gugatan yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini, tidak dapat dibenarkan”;

Dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977, pada dasarnya menyatakan : “Karena Tergugat-Tergugat I s.d. IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang diajukan secara kumulasi tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi adalah suatu gugatan balik dari yang semula dalam posisi Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat dalam konvensi dengan tujuan efektivitas dan menghemat biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dalam perkara aquo berkaitan erat dengan gugatan konvensi tersebut, maka gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1320/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.793.000,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Jumat, tanggal 16 Agustus 2024, oleh kami, Ni Made Oktimandiani, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H. dan Ni Made Dewi Sukrani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut **pada hari Rabu, tanggal 21 Agustus 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan Para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Kadek Tirta Yuniartari, S.H., sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H.

Ni Made Oktimandiani, S.H.

Ttd

Ni Made Dewi Sukrani, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Kadek Tirta Yuniartari, S.H.

Halaman 53 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1320/Pdt.G/2023/PN Dps**



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

Perincian biaya sebagai berikut :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	Biaya proses.....	Rp.	100.000,-
3.	Biaya penggandaan.....	Rp.	40.000,-
4.	Panggilan.....	Rp.	813.000,-
5.	PNBP	Rp.	40.000,-
6.	Pemeriksaan setempat...	Rp.	750.000,-
6.	Redaksi	Rp.	10.000,-
7.	Meterai	Rp.	10.000,-
Jumlah		Rp.	1.793.000,-

(satu juta tujuh ratus Sembilan puluh tiga ribu rupiah)