



PUTUSAN

Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **DRS. I MADE SOEWARTIKA**, Laki-Laki, bertempat tinggal di Jl. P. Buru, No. 26 Dps. Catur Panca, Kelurahan /Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Agama: Hindu, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan WNI, N.I.K : 5171030503400003;
2. **I MADE SUDANA**, Laki-Laki, Alamat: Jl. P. Buru, No. 26 Dps, Kelurahan /Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Agama Hindu, Kewarganegaraan WNI, N.I.K: 5171031704640024;
3. **I GEDE SUDIARTA**, Laki-Laki, Alamat Jl. P. Buru, No. 26 Dps, Kel/Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Agama Hindu, Kewarganegaraan WNI, N.I.K 5171031701740016;
Dalam hal ini ketiganya memberikan kuasa kepada I WAYAN SUTHA WIRAWAN, S.H., dan SUROSO, S.H., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "INTERNATIONAL BALI LAW FIRM", beralamat di Jalan Tukad Balian, Perumahan Nuansa Tukad Balian No B1, Dusun Wirastya, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Propinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

L a w a n;

1. **Ir. I NYOMAN GDE IRIAWAN**, laki-laki, beralamat di Jalan Pulau Buru, Nomor 24 C, Kelurahan Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

Hal. 1 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **ABDUL WAHID**, laki-laki, lahir di Denpasar 31 Desember 1960, beralamat di Jalan Kalimutu 20 Nomor 8/9, Banjar Tenten, Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **ADE YOGA YUDIANSAH**, laki-laki, Lahir di Tasikmalaya, 10 Oktober 1973, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Cokroaminoto, Gang Durian No. 5 B, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **ACH SUKAIRI**, laki-laki, lahir di Sumenep, 10 Mei 1987, Pekerjaan: Wiraswasta, bertempat tinggal di Kios Toko Nike, Jalan Pulau Buru No. 34, Kelurahan Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **IWAN**, laki-laki, bertempat tinggal di Kios Toko Jalan Pulau Buru No. 31, Kelurahan Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi: Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 September 2020 dalam Register Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 1930 Sasih 4 rah 2 Tenggek Isaka 1852, I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) telah membeli sepotong tanah dari I Grodog almarhum seluas 9 are atau sama dengan 900 M² yang terletak di Desa Dauh Puri No. 60 pipil No. 663, Persil No. 5 klas I dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tegal I Gredeg;

Sebelah Timur : I Gusti Ngurah Made;

Sebelah Selatan : I Gusti Ngurah Made;

Sebelah Barat : I Gredeg;

Hal. 2 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



2. Bahwa tanah tersebut di atas dibeli dengan harga 145 (seratus empat puluh lima ringgit) dan sudah dibayar lunas oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) dan uangnya sudah diterima oleh I Grodog almarhum kemudian tanahnya juga sudah diserahkan oleh I Grodog almarhum kepada I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) dan tanahnya juga sudah diterima oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat), maka jual beli tanah seluas 9 are atau sama dengan 900 M² yang terletak di Desa Dauh Puri No. 60 pipil No. 663, Persil No. 5 klas I dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tegal I Gredeg

Sebelah Timur : I Gusti Ngurah Made

Sebelah Selatan : I Gusti Ngurah Made

Sebelah Barat : I Gredeg

Adalah sah karena telah memenuhi ketentuan hukum adat yang bersifat **terang dan tunai**;

3. Bahwa tanah yang dibeli oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) setelah diserahkan oleh I Grodog almarhum (penjual) kepada I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) kemudian dilakukan *verifikasi* suratnya, sehingga terbit surat ketetapan iuran pembangunan daerah atas nama I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) alamat Br. Catur Panca Pekambangan Denpasar No. 110 Pipil No. 2625, Persil No. 224. Klas II luasnya tertulis 0090 da atau sama dengan 900 M²;
4. Bahwa tanah yang dibeli oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) seluas 9 are atau sama dengan 900 M² setelah *diverifikasi* kemudian tanah tersebut dihibahkan sebagian oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) seluas 150 M² kepada Ni Nyoman Rai sesuai dengan Akta Hibah No: 61/6/06/80 yang dibuat oleh K. Rames Iswara, S.H. Notaris di Denpasar, namun yang ditulis dahulu pada Akta tersebut seluas 200 M², akan tetapi yang benar adalah seluas 150 M² sesuai dengan luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1255 Desa Dauh Puri seluas 150 M², Gambar Situasi tanggal 19 Nopember 1980 Nomor: 2047/1980 yang mana sekarang sertifikat atas nama Ni Nyoman Rai tersebut telah dirubah/dicoret menjadi atas nama pemegang hak I Putu Ira Kamajaya berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanggal 24/10/2017 yang dibuat oleh ahli waris disaksikan oleh dua orang saksi, mengetahui Camat Denpasar Barat, kemudian tanah seluas 9 are atau sama dengan 900 M² tersebut dipotong jalan dan got seluas 83 M² dan

Hal. 3 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikurangi juga Sertifikat Hak Milik No. 03036, Kelurahan Dauh Puri NIB. 22.090101.01200 Daftar Isian 202 tanggal 21/04/2017 No.: 08432/2017 Luas: 550 M2 atas nama Pemegang Hak Para Penggugat sehingga yang tersisa adalah 117 M2;

5. Bahwa pada tahun 2017 Para Penggugat menserfitkatkan tanah yang dibeli oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) melalui program PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria) yang sertifikatnya terbit tanggal 21 April 2017 dengan Serifikat Hak Milik No.: 03036, Kelurahan Dauh Puri NIB. 22.090101.01200 Daftar Isian 202 tanggal 21/04/2017 No.: 08432/2017 Luas: 550 M2 atas nama Pemegang Hak:

1. Drs. I MADE SOEWARTIKA;
2. MADE SUDANA;
3. I GEDE SUDIARTA;

Sehingga dengan diterbitkannya 2 (dua) Sertifikat yaitu:

- SHM No. : 1255, seluas 150 M² dan
- SHM No. : 03036, seluas 550 M²

atas tanah yang dibeli oleh I Tompel Almarhum (Ayah Para Penggugat) yang semula 9 are atau sama dengan 900 M², ternyata luasnya hanya 700 M², setelah dipotong jalan dan got seluas 83 M² sehingga masih ada kekurangan lagi seluas 117 M² yang berada di sebelah barat tanah I PUTU IRA KAMAJAYA dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : I Gredeg;
- Sebelah Selatan : Kolin (Almarhum) / I Made Lila;
- Sebelah Timur : I Putu Ira Kamajaya;
- Sebelah Barat : Jalan ;

YANG SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TANAH SENGKETA;

6. Bahwa pada tahun 2017 juga Para Penggugat menemukan dokumen surat pembelian tanah yang dibeli oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) seluas 9 are atau sama dengan 900 M2, setelah Para Penggugat cek ternyata baru diketahui masih ada kekurangan tanah lagi seluas 117 M2 setelah dipotong jalan dan got jalan seluas 83 M2, dihibahkan kepada Ni Nyoman Rai berdasarkan Akta Hibah No: 61/6/06/80 yang dibuat oleh K. Rames Iswara, S.H. Notaris di Denpasar dan telah berganti berdasarkan surat pernyataan ahli waris selaku Pemegang hak atas nama I Putu Ira Kamajaya dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 1255 Desa Dauh Puri seluas 150 M2 dan milik Para Penggugat SHM No. : 03036, seluas 550 M²;

Hal. 4 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps

Disclaimer

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



7. Bahwa jual beli tanah sengketa yang merupakan bagian/kekurangan dari luas tanah yang dibeli oleh I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) yang dibeli dari I Grodog almarhum yang luasnya 9 are atau sama dengan 900 M² sesuai dengan surat pembelian tanggal 13 Oktober 1930 Sasih 4 rah 2 Tenggek Isaka 1852, I Tompel almarhum (ayah Para Penggugat) telah membeli sepotong tanah dari I Grodog almarhum seluas 9 are atau sama dengan 900 M² yang terletak di Desa Dauh Puri No. 60 pipil No. 663, Persil No. 5 klas I, telah memenuhi ketentuan hukum adat yang bersifat terang dan tunai.

“Terang berarti perbuatan memindahkan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat yang berperan sebagai Pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum”

“Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak”

Dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27 Mei 1975 No. 952 K/Sip/1974 tanggal 15 April 1976 yang kaidah hukumnya:

“Untuk sahnyanya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang”

Dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 665K/Sip/1979 tanggal 27 Juli 1980 yang kaidah hukumnya:

“Dengan telah terjadinya jual beli antara Penjual dan Pembeli yang diketahui Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh Penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah”

Sedangkan sarjana Effendi Perangin menyatakan jual beli tanah berdasarkan hukum adat adalah:

- “Kontan atau tunai artinya harga jual beli tanah yang dibayar itu seluruhnya tetepi bisa juga sebagian, akan tetapi biarkan dibayar sebagian menurut hukum adat dianggap dibayar penuh.
- Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan pada saat itu juga jual beli menurut hukum adat telah selesai.
- Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa (Kepala Adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang

Hal. 5 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku”.

Dengan demikian JUAL BELI TANAH SENGKETA ADALAH SAH;

8. Bahwa oleh karena jual beli tanah sengketa adalah sah maka yang berhak memiliki, menempati dan menguasai tanah sengketa adalah Para Penggugat karena Para Penggugat adalah ahli warisnya yang sah I Toppel almarhum (ayah Para Penggugat), akan tetapi tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat serta tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat dan juga Tergugat I menguasai dan memakai tanah sengketa tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum yang kemudian mengontrakan/menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat II yang perjanjiannya dibuat secara lisan, lalu Tergugat II juga mengoper kontrakan/menyewakan lagi kepada:

- Tergugat III dengan perjanjian di bawah tangan tertanggal 9 Februari 2018;
- Tergugat IV dengan perjanjian di bawah tangan tertanggal 3 April 2018;
- dan Tergugat V dengan pembayaran kwitansi tertanggal 1 Juni 2017;

Dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sudah dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum:

- (1) Adanya Perbuatan yaitu adanya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian;
- (2) Adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih;
- (3) Adanya kerugian yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yaitu adanya perbuatan melanggar hukum/kesalahan yang telah mengakibatkan kerugian kepada para penggugat;



(4) Adanya hubungan kausal yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan akibat yang ditimbulkannya sangatlah erat;

9. Bahwa oleh karena sewa menyewa tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat secara lisan yang mana tidak ada alas hak yang sah dan melawan hukum dan juga tanpa seizin dan sepengetahuan dari Para Penggugat maka sewa menyewa tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM;

10. Bahwa kemudian Tergugat II mengoper kontrak/ menyewakan kepada Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan dengan bukti antara lain:

- (1) Perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat III dengan perjanjian di bawah tangan tertanggal 9 Februari 2018;
- (2) Perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat IV dengan perjanjian di bawah tangan tertanggal 3 April 2018;
- (3) Perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat V dengan pembayaran kwitansi tertanggal 1 Juni 2017;

Bahwa perjanjian tersebut dilakukan tanpa seizin dan sepengetahuan dari Para Penggugat maka sewa menyewa tanah sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V juga TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM;

11. Bahwa oleh karena sewa menyewa tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, kemudian Tergugat II mengoper kontrak/menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalu membuat dan mendirikan bangunan semi permanen sebanyak 5 (lima) kios/toko yang digunakan untuk usaha/business dagang tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum serta tanpa seizin dan sepengetahuan dari Para Penggugat, maka perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V juga dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum:



- (1) Adanya Perbuatan yaitu adanya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian;
- (2) Adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih;
- (3) Adanya kerugian yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yaitu adanya perbuatan melanggar hukum/kesalahan yang telah mengakibatkan kerugian kepada para penggugat;
- (4) Adanya hubungan kausal yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan akibat yang ditimbulkannya sangatlah erat;

12. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat dengan alasan hukum Para Penggugat tidak dapat menempati, menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 dan sampai putusan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) serta eksekusi memerlukan waktu 4 (empat) tahun lamanya maka beralasan hukum Para Penggugat menuntut ganti rugi secara material dan immaterial dengan rincian sebagai berikut:

(1) KERUGIAN MATERIAL

- Harga sewa toko @ Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per tahun dikalikan 5 (lima) toko sama dengan Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Jadi selama 3 (tiga) tahun lamanya @ Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) menjadi Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah ;
- sampai waktu putusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai eksekusi memerlukan waktu 4 tahun Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) menjadi Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

jadi secara keseluruhan kerugian material yang diderita oleh Para Penggugat adalah Rp.525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

(2) KERUGIAN IMMATERIAL : Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Jadi keseluruhan kerugian material dan immaterial Para Penggugat adalah Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sama dengan Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima rupiah) dan ganti rugi tersebut harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara kontan dan tunai dalam waktu 1 (satu) minggu terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Bahwa untuk menghindari gugatan Para Penggugat menjadi *illusi* belaka dan juga ada kekawatiran gugatan Para Penggugat dimana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan itikad tidak baik mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan sudi kiranya meletakkan Sita Jaminan/*Conservatoir Beslag* (CB) terhadap tanah sengketa dan dalam amar putusannya agar dinyatakan sah dan berharga;

14. Bahwa demikian pula sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V atau barang siapa yang memperoleh hak dari padanya haruslah dihukum dan diperintahkan untuk membongkar bangunan yang ada di atas tanah sengketa, mengosongkan, meninggalkan menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dengan baik/lasia dan bila perlu dengan bantuan Alat Negara/Polisi;

15. Bahwa gugatan ini dilandasi dan disertai dengan bukti-bukti yang otentik maka Para Penggugat mohon Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (*uitvoerbaar bij voorraad*) Pasal 180 ayat 1 HIR;

16. Bahwa oleh karena Tanah Sengketa yang dibeli oleh I Tompel Almarhum (Ayah Para Penggugat) yang semula 9 are atau sama dengan 900 M², ternyata luasnya hanya 700 M² sesuai dengan SHM. Nomor: 1255 dan SHM. Nomor: 03036, serta digunakan untuk jalan dan got seluas 83 M² sehingga masih ada kekurangan lagi seluas 117 M² yang berada di sebelah barat tanah I PUTU IRA KAMAJAYA dengan batas-batas:

Sebelah Utara : I Gredeg ;

Sebelah Selatan : Kolin (Almarhum)/ I Made Lila;

Sebelah Timur : I Putu Ira Kamajaya;

Sebelah Barat : Jalan ;

Yang mana belum disertifikatkan oleh Para Penggugat maka dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ini dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan dan

Hal. 9 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan sertifikat kepada Kepala Kantor BPN/ ATR Kota Denpasar atas nama Para Penggugat;

17. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V pihak yang dikalahkan agar dihukum secara tanggung renteng membayar biaya-biaya perkara dalam perkara *aquo* (Pasal 181 HIR).

PETITUM

Bahwa berdasarkan alasan - alasan hukum yang terurai tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan memberi putusan dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah seluas 9 are atau sama dengan 900 M² yang terletak di Desa Dauh Puri Nomor: 60 pipil No. 663, Persil No. 5 klas I dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tegal I Gredeg
Sebelah Timur : I Gusti Ngurah Made
Sebelah Selatan : I Gusti Ngurah Made
Sebelah Barat : I Gredeg

Yang dibeli oleh I Toppel almarhum (ayah Para Penggugat) dari I Grodog almarhum adalah sah;

3. Menyatakan jual beli tanah sengketa yang merupakan bagian/kekurangan dari luas tanah yang dibeli oleh I Toppel almarhum (ayah Para Penggugat) yang dibeli dari I Grodog almarhum yang luasnya 9 are atau sama dengan 900 M² dengan Surat Pembelian tanggal 13 Oktober 1930 Sasih 4 Rah 2 Tenggek 5 Isaka 1852 adalah sah;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti rugi Rp 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima rupiah) dan ganti rugi tersebut harus dibayar kontan dan tunai dalam tenggang waktu satu minggu sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
6. Menyatakan sewa menyewa tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat secara lisan tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan perjanjian yang dibuat di bawah tangan antara Tergugat II dengan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yaitu:

Hal. 10 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

- (1) Perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat III dengan perjanjian di bawah tangan tertanggal 9 Februari 2018;
- (2) Perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat IV dengan perjanjian di bawah tangan tertanggal 3 April 2018;
- (3) Perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat V dengan pembayaran kwitansi tertanggal 1 Juni 2017;

adalah tidak sah dan batal demi hukum;

8. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari I Tompel almarhum;
9. Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Para Penggugat;
10. Menyatakan sita jaminan/*conservatoir beslag* (CB) yang diletakkan terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
11. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan dan mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat kepada Kepala Kantor BPN/ATR Kota Denpasar terhadap tanah sengketa;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau barang siapa yang memperoleh hak dari padanya haruslah dihukum dan diperintahkan untuk membongkar bangunan yang ada di atas tanah sengketa, mengosongkan, meninggalkan menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dengan *lasia*/baik dan bila perlu dengan bantuan Alat Negara/Polisi;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *Verzet*, Banding, Kasasi Pasal 180 ayat 1 HIR;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar biaya-biaya dalam perkara ini.

ATAU: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, telah menghadap Kuasa Hukum Penggugat tersebut, untuk Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya I KETUT NGURAH WIRAKUSUMA, S.H., M.H., CLA., I PUTU GEDE DARMAWAN, S.H., M.H., AGUS GUNAWAN PUTRA, S.H., dan THESY OCTARINI SIREGAR, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Oktober 2020, sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah hadir ataupun menunjuk wakilnya, padahal mereka Tergugat II s.d V

Hal. 11 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

tersebut telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut tetapi tidak pernah hadir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir, yaitu antara Penggugat, dan Tergugat I melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hari Supriyanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 Nopember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya tanggal 21 September 2020, kecuali yang diakui Tergugat I secara jelas dan tegas kebenarannya;
2. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I merupakan *Eksepsi Prosesuil* yang tidak menyangkut tentang kewenangan mengadili dari Pengadilan, sehingga terhadap eksepsi dimaksud akan diputus setelah memeriksa pokok perkara. Dengan demikian *eksepsi prosesuil* terkait perkara a quo diputus bersama-sama dengan putusan akhir;
3. Bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat, telah ternyata gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang mengandung cacat formil, oleh karena dalam gugatan Para Penggugat terdapat kekurangan pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa meskipun hak untuk menentukan pihak atau subyek hukum yang akan berkedudukan sebagai pihak Penggugat maupun sebagai pihak Tergugat, termasuk pihak Turut Tergugat ditentukan atau menjadi kewenangan dari Penggugat, namun secara formal gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus secara lengkap memuat seluruh pihak-pihak atau subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan hukum dengan pihak Penggugat maupun dengan obyek gugatan, baik dalam kedudukan sebagai pihak Penggugat maupun sebagai pihak Tergugat, atau setidaknya-tidaknya sebagai pihak Turut Tergugat;

Hal. 12 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang pada pokoknya berkaitan dengan adanya klaim dari Para Penggugat tentang kekurangan luas tanah dalam proses jual beli tanah yang dibeli oleh I Tompel (almarhum) yaitu yang dinyatakan sebagai ayah Para Penggugat (senyatanya I Tompel bapak dari Drs. I Made Soewartika, dan kakek dari I Made Sudana dan I Gede Sudiarta) dari I Grodog (senyatanya bukan I Grodog tetapi I Gredeg) yaitu buyut (leluhur) dari Tergugat I yang terletak di Desa Dauh Puri No. 60, Pipil No. 663, Persil No. 5, Klas I dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tegal milik I Gredeg;
- Sebelah Timur : tanah milik I Gusti Ngurah Made;
- Sebelah Selatan : tanah milik I Gusti Ngurah Made;
- Sebelah Barat : tanah milik I Gredeg;

Bahwa berkaitan dengan tanah dimaksud yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo hingga saat ini belum diterbitkan alas hak sebagai tanda bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), hal mana berdasarkan petunjuk berupa INFORMASI DATA PEMBAYARAN, yang di dalamnya memuat antara lain:

- NOP : 51.71.030.005.001.0025.0;
- Nama WP : I KT MAJA DT.;
- Alamat WP : JALAN BURU IV RT 000 DAUH PURI;
- Alamat OP : JL. P. BURU GG IV RT 000 DAUH PURI;
- Luas Bumi (m²) : 1.102;
- NJOP Bumi (m²)/Kelas : 702.000/068;
- Luas Bng (m2) : 349;
- NJOP Bng (m2)/Kelas : 595.000/025;
- Tanggal Printout : 12 Maret 2020;

yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Denpasar, halmana tanah obyek sengketa dalam perkara a quo termasuk di dalam NOP.: 51.71.030.005.001.0025.0, sebagaimana tersebut di atas, menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa merupakan tanah DT (I KETUT MAJA DT) atau yang disebut dengan “Duwe Tengah” atau dalam terjemahan bebasnya sebagai “hak milik bersama” dalam keluarga, yang dalam hal ini keluarga dimaksud adalah keluarga besar Tergugat I, sehingga dengan demikian haruslah dimaknai bahwasannya tanah obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah hak milik bersama dalam

Hal. 13 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps

Disclaimer

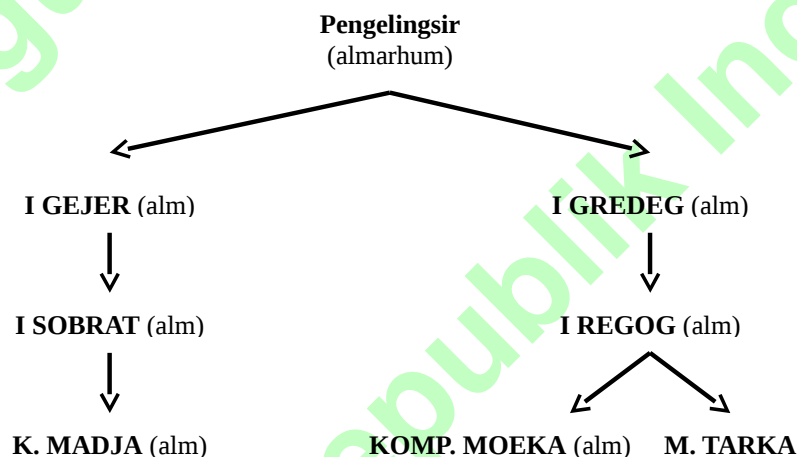
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan 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)



keluarga besar Tergugat I, dan bukan sebagai hak milik pribadi dari Tergugat I;

Bahwa dalam kaitannya dengan uraian tersebut di atas, bahwasannya I KT. MAJA (alm) sebagaimana dimaksud dalam Nama WP tersebut adalah bapak kandung dari Tergugat I, serta uraian hubungan hukum kekerabatan atau kekeluargaan dari I KT. MAJA (alm) dalam hubungannya dengan I GREDEG (alm) selaku pihak penjual terkait perkara a quo sebagaimana terurai dalam SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA BESAR (STATUS PURUSA) tanggal 1 Juni 2000;

Bahwa dalam SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA BESAR (STATUS PURUSA) tanggal 1 Juni 2000, terurai bahwa I GREDEG (alm) mempunyai 1 (satu) orang saudara kandung laki-laki yang bernama I GEJER (alm). Garis keturunan I GREDEG (alm) memiliki 1 (satu) orang anak laki-laki yang bernama I REGOG (alm), dan I REGOG (alm) mempunyai 2 (dua) orang anak laki-laki yaitu KOMP. MOEKA (alm) dan M. TARKA, sedangkan garis keturunan I GEJER (alm) memiliki 1 (satu) orang anak laki-laki yang bernama I SOBRAT (alm) dan I SOBRAT (alm) memiliki 1 (satu) orang anak laki-laki yang bernama K. MADJA (alm), sebagaimana terurai dalam ilustrasi gambar (sebagian) SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA BESAR (STATUS PURUSA) tanggal 1 Juni 2000, sebagaimana terurai di bawah ini:



Bahwa lebih lanjut terhadap SILA-SILA KELUARGA dimaksud yaitu K. MADJA memiliki 2 (dua) orang anak laki-laki yang masih hidup sampai dengan saat ini, yang salah satunya adalah Tergugat I, sedangkan KOMP. MOEKA (alm) memiliki 2 (dua) orang anak laki-laki yang masih hidup sampai dengan saat ini;



Bahwa dengan demikian dalam kaitannya dengan tanah obyek sengketa dihubungkan dengan SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA BESAR (STATUS PURUSA) tanggal 1 Juni 2000, maka tanah obyek sengketa merupakan tanah hak milik bersama dari ahli waris K. MADJA (alm), ahli waris KOMP. MOEKA (alm), serta M. TARKA, sehingga seharusnya pihak yang digugat dalam perkara a quo bukanlah hanya Tergugat I, melainkan juga ahli waris lainnya dari K. MADJA (alm), ahli waris dari KOMP. MOEKA (alm), serta M. TARKA yang secara bersama-sama sebagai pemilik atau yang mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, sehingga oleh karenanya telah ternyata gugatan pihak Para Penggugat adalah mengandung cacat formil, karena terdapat kekurangan pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa maksud dan tujuan subyek hukum lainnya yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan hukum dengan pihak Para Penggugat maupun dengan obyek gugatan sebagaimana tersebut di atas untuk ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, dan bukan semata-mata hanya menggugat Tergugat I adalah agar penyelesaian sengketa atau perkara a quo terkait tanah obyek sengketa menjadi selesai dengan tuntas, sehingga dikemudian hari tidak ada lagi pihak-pihak lainnya yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut kembali melakukan gugatan;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, oleh karena Gugatan Para Penggugat adalah mengandung cacat formil, karena terdapat kekurangan pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*), maka oleh karenanya sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan *Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima / Niet Onvankelijke Verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah terurai dalam bagian Eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara;
2. Bahwa dalil poin (1) sampai dengan poin (3) gugatan Para Penggugat belum dapat Tergugat I pastikan kebenarannya, oleh karena Tergugat I tidak mengetahui kebenaran dari peristiwa hukum yang disampaikan oleh

Hal. 15 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Para Penggugat, mengingat pada saat tersebut Tergugat I belum lahir, namun berdasarkan fotokopi **SOERAT PEMBELIAN, tanggal Belanda 13 October 1930** yang Tergugat I lihat di Kantor Kelurahan Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar pada saat dilakukan mediasi antara salah seorang Para Penggugat yaitu Drs. I MADE SOEWARTIKA dengan Tergugat I dan dihadapan penyidik satuan reserse kriminal (sat reskrim) Kepolisian Resor Kota Denpasar pada saat dilakukan mediasi antara salah seorang Para Penggugat yaitu Drs. I MADE SOEWARTIKA dengan Tergugat I terkait dengan Pengaduan Masyarakat (Dumas) atas nama pelapor Drs. I MADE SOEWARTIKA, tanggal 03 Desember 2019 tentang dugaan tindak pidana memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UU No. 51 PRP 1960 jo. Pasal 385 ayat (1) KUHP, halmana dalam surat tersebut yang pada pokoknya diuraikan bahwasannya telah terjadi proses jual beli tanah seluas 9 are antara I Tompel (almarhum) yaitu yang dinyatakan sebagai ayah Para Penggugat (senyatanya I Tompel bapak dari Drs. I Made Soewartika, dan kakek dari I Made Sudana dan I Gede Sudiarta) dari I Grodog (senyatanya bukan I Grodog tetapi I Gredeg) yaitu buyut (leluhur) dari Tergugat I yang terletak di Desa Dauh Puri No. 60, Pipil No. 663, Persil No. 5, Klas I dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tegal I Gredeg;
- Sebelah Timur : I Gusti Ngurah Made;
- Sebelah Selatan : I Gusti Ngurah Made;
- Sebelah Barat : I Gredeg;

Bahwa selain itu, yang perlu Tergugat I uraikan dan kemukakan bahwasannya antara salah seorang dari Para Penggugat yaitu Drs. I MADE SOEWARTIKA dengan Tergugat I mempunyai hubungan keluarga atau hubungan kekerabatan yang sangat dekat, yaitu antara bapak mertua dengan menantu, oleh karena istri dari Tergugat I adalah anak perempuan kandung dari Drs. I MADE SOEWARTIKA. Hal tersebut perlu kiranya Tergugat I kemukakan untuk memberikan ilustrasi bahwasannya hal yang bersifat material yang memiliki nilai komersil dapat merusak bahkan memutus hubungan keluarga atau hubungan kekerabatan, bahkan hubungan darah sekalipun;

3. Bahwa dalil poin (4) dan poin (5) gugatan Para Penggugat tidak seluruhnya benar, yaitu khususnya terkait untuk ukuran tanah sengketa yaitu luas 117 m², oleh karena Tergugat I tidak pernah melakukan

Hal. 16 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran secara resmi dari instansi terkait yaitu Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap tanah sengketa, termasuk tidak pernah memberikan tanda tangan persetujuan untuk melakukan pengukuran dari pihak manapun terhadap tanah sengketa;

Bahwa perlu Tergugat I kemukakan bahwasannya tanah sengketa sebagaimana yang dimaksudkan oleh Para Penggugat adalah sebidang tanah yang terletak di lingkungan Banjar Catur Panca, Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, setempat dikenal dengan Jalan Pulau Buru No. 24 Denpasar, yang di atasnya berdiri 5 (lima) buah kios, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : I Gredeg;
- Sebelah Timur : I PUTU IRA KAMAJAYA;
- Sebelah Selatan : KOLIN (almarhum)/I MADE LILA;
- Sebelah Barat : Jalan Pulau Buru;

halmana tanah tersebut dahulunya dimanfaatkan oleh para ahli waris I GREDEG untuk lapangan bulutangkis, yang kemudian dalam perkembangan selanjutnya dipergunakan atau dimanfaatkan untuk bangunan gudang oleh I KETUT MADJA (almarhum) yang tiada lain adalah bapak dari Tergugat I, yang berdasarkan petunjuk berupa INFORMASI DATA PEMBAYARAN, yang di dalamnya memuat antara lain:

- NOP : 51.71.030.005.001.0025.0;
- **Nama WP** : **I KT MAJA DT.;**
- Alamat WP : JALAN BURU IV RT 000 DAUH PURI;
- Alamat OP : JL. P. BURU GG IV RT 000 DAUH PURI;
- Luas Bumi (m²) : 1.102;
- NJOP Bumi (m²)/Kelas : 702.000/068;
- Luas Bng (m2) : 349;
- NJOP Bng (m2)/Kelas : 595.000/025;
- Tanggal Printout : 12 Maret 2020;

yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Denpasar, halmana tanah obyek sengketa dalam perkara a quo termasuk di dalam NOP.: 51.71.030.005.001.0025.0, sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa terkait dengan uraian hibah yang dikemukakan oleh Para Penggugat, adalah benar adanya dengan mendasarkan data dan informasi yang Tergugat I dapatkan dari subyek hukum yang bernama I

Hal. 17 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTU IRA KAMAJAYA yang memiliki bidang tanah yang berbatasan di sebelah Timur dengan tanah obyek sengketa, yang tiada lain merupakan keponakan dan saudara sepupu dari Para Penggugat, halmana yang bersangkutan memiliki sebidang tanah yaitu seluas 150 m², sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1255/Desa Dauh Puri, Gambar Situasi tanggal 19 Nopember 1980, Nomor: 2047/1980, Pendaftaran dan Pengeluaran Sertipikat tanggal 30 April 1981, tercatat atau terdaftar atas nama I PUTU IRA KAMAJAYA, yang terletak di Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, yang perolehannya berdasarkan perwarisan dari ibunya yang bernama NI NYOMAN RAI, sebagaimana terurai dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 24 Oktober 2017 (24/10/2017);

Bahwa lebih lanjut perolehan tanah dimaksud oleh NI NYOMAN RAI (ibu dari I PUTU IRA KAMAJAYA) berdasarkan hibah dari bapaknya yang bernama I TOMPEL (bapak dari Drs. I Made Soewartika, dan kakek dari I Made Sudana dan I Gede Sudiarta = {Para Penggugat}), sebagaimana terurai dalam AKTA HIBAH No. 61/6/06/80, tanggal 4 Pebruari 1980 yang dibuat oleh K. RAMES ISWARA, S.H., Notaris di Denpasar, yang pada pokoknya menguraikan yaitu:

I Tompel, umur 77 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Banjar Catru Panca (seharusnya Catur Panca), Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, telah menghibahkan kepada Ni Nyoman Rai, umur 36 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan karyawan HBB, bertempat tinggal di Jalan Buru, Banjar Catur Panca, Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, sebidang tanah yang terletak di Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, luas tanah 200 M2, persil nomor Daftar 224, kohir nomor 2625, blok II, yang merupakan bagian tanah dari luas seluruhnya 900 M2, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gudang Maja;
- Sebelah Timur : Sisa Tanah;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik;
- Sebelah Barat : Gudang Maja;

Hal. 18 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan I Made Ruteq, Prebekel Desa Dauh Puri, dan Kompiang Muka (salah satu ahli waris dari I GREDEG), Kelian Dinas Banjar Catur Panca;

Bahwa dari uraian AKTA HIBAH tanggal 4 Pebruari 1980 sebagaimana tersebut di atas telah ternyata terdapat fakta hukum bahwasannya subyek hukum I TOMPEL (bapak dari Drs. I Made Soewartika, dan kakek dari I Made Sudana dan I Gede Sudiarta = {Para Penggugat}) telah menegaskan kembali bahwa khususnya terhadap batas **SEBELAH BARAT** dari tanah yang dihibahkan tersebut adalah **GUDANG MAJA**, yang secara langsung telah bersesuaian dengan batas **SEBELAH BARAT** dari tanah yang dibelinya dari I GREDEG yaitu **I GREDEG** (dimaknai tanah hak milik I GREDEG) yang merupakan leluhur dari Tergugat I, sehingga dengan demikian, maka I TOMPEL sejak jual beli tahun 1930 hingga proses hibah kepada anak perempuannya atas nama NI NYOMAN RAI yaitu pada tanggal 4 Pebruari 1980 telah menerima, membenarkan dan menegaskan bahwa **BATAS SEBELAH BARAT** tanah yang dibelinya dari I GREDEG adalah tanah hak milik dari **I GREDEG**, sehingga batas sebelah barat itulah yang dipergunakan sebagai batas sebelah barat tanah yang dihibahkan tersebut yang dalam perkembangannya menjadi **GUDANG MAJA** (ahli waris I GREDEG);

Bahwa quad non pada saat terjadinya proses hibah pada tanggal 4 Pebruari 1980 terdapat perdebatan dan penolakan dari I TOMPEL tentang batas sebelah barat dari tanah yang dihibahkan tersebut yang notabene merupakan batas sebelah barat dari tanah yang dibelinya dari I GREDEG, maka pada saat tersebut proses hibah tidak akan terlaksana, lebih-lebih pada saat pembuatan dan penandatanganan AKTA HIBAH tersebut selain dilakukan dihadapan dan disaksikan oleh I Made Ruteq, Prebekel Desa Dauh Puri, maka dilakukan pula dihadapan dan disaksikan pula oleh Kompiang Muka, Kelian Dinas Banjar Catur Panca yang tiada lain merupakan salah satu ahli waris dari I GREDEG, dan terbukti sebagai bentuk persetujuannya, masing-masing baik I TOMPEL sebagai pemberi hibah, NI NYOMAN RAI sebagai penerima hibah, berikut K. RAMES ISWARA, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, I MADE RUTEG sebagai Prebekel Desa Dauh Puri dan KOMPIANG MUKA sebagai Kelian Dinas Br. Catur Panca telah membubuhkan tanda tangannya;

Hal. 19 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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 lebih lanjut dengan telah terlaksananya proses hibah dari I TOMPEL kepada anak perempuannya yang bernama NI NYOMAN RAI, hingga diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1255/Desa Dauh Puri, Gambar Situasi tanggal 19 Nopember 1980, Nomor: 2047/1980, Pendaftaran dan Pengeluaran Sertipikat tanggal 30 April 1981, tercatat atau terdaftar atas nama NI NYOMAN RAI, yang terletak di Desa Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, yang kemudian telah beralih menjadi tercatat atau terdaftar atas nama I PUTU IRA KAMAJAYA, berdasarkan perwarisan dari ibunya yaitu NI NYOMAN RAI, sebagaimana terurai dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 24 Oktober 2017 (24/10/2017), serta berdasarkan dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pada tahun 2017 Para Penggugat telah mensertipikatkan tanah yang dibeli oleh I TOMPEL melalui program PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria) yang sertipikatnya terbit tanggal 21 April 2017 dengan Sertipikat Hak Milik No.: 03036, Kelurahan Dauh Puri, NIB. 22.090101.01200, Daftar Isian 202 tanggal 21/04/2017 No. 08432/2017, luas 550 M2, atas nama pemegang hak: (1). Drs. I MADE SOEWARTIKA, (2). MADE SUDANA, (3). I GEDE SUDIARTA, dengan mendasarkan kepada **SOERAT PEMBELIAN, tanggal Belanda 13 October 1930** antara I TOMPEL dengan I GREDEG, maka secara tidak langsung haruslah dimaknai bahwa baik I TOMPEL, dan ahli warisnya yaitu Para Penggugat telah menerima hak atas tanah yang dibelinya berdasarkan **SOERAT PEMBELIAN, tanggal Belanda 13 October 1930** antara I TOMPEL dengan I GREDEG, sehingga membawa konsekuensi **SOERAT PEMBELIAN, tanggal Belanda 13 October 1930** antara I TOMPEL dengan I GREDEG dimaksud telah gugur dan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan perdata dalam perkara a quo;

4. Bahwa dalil poin (6) gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pada tahun 2017 menemukan dokumen surat pembelian tanah yang dibeli oleh I Tompel almarhum seluas 9 are atau sama dengan 900 M2, setelah Para Penggugat cek ternyata baru diketahui masih ada kekurangan tanah lagi seluas 117 M2 setelah dipotong jalan dan got seluas 83 M2, dihibahkan kepada Ni Nyoman Rai berdasarkan Akta Hibah No.: 61/6/06/80 yang dibuat oleh K. Rames Iswara, S.H., Notaris di Denpasar dan telah berganti berdasarkan surat pernyataan ahli waris selaku Pemegang Hak atas nama I Putu Ira Kamajaya dengan bukti

Hal. 20 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps

Disclaimer

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



Sertipikat Hak Milik Nomor: 1255 Desa Dauh Puri, seluas 150 M2 dan milik Para Penggugat SHM No.:03036, seluas 550 M2, adalah dalil yang tidak berdasar dan beralasan hukum oleh karena sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan sebagaimana tersebut di atas, maka proses jual beli tanah antara I TOMPEL dengan I GREDEG sebagaimana dimaksud **SOERAT PEMBELIAN, tanggal Belanda 13 October 1930** telah selesai pada saat tersebut dan dipertegas kembali oleh I TOMPEL sendiri pada tahun 1980 yaitu dengan melakukan proses hibah atas sebagian tanah tersebut, yaitu seluas 150 m² kepada anak perempuannya yang bernama NI NYOMAN RAI sebagaimana terurai dalam AKTA HIBAH tanggal 4 Pebruari 1980 yang di dalamnya telah memuat fakta hukum bahwasannya subyek hukum I TOMPEL (bapak dari Drs. I Made Soewartika, dan kakek dari I Made Sudana dan I Gede Sudiarta = {Para Penggugat}) telah menegaskan kembali bahwa khususnya terhadap batas **SEBELAH BARAT** dari tanah yang dihibahkan tersebut adalah **GDANG MAJA**, yang secara langsung telah bersesuaian dengan batas **SEBELAH BARAT** dari tanah yang dibelinya dari I GREDEG yaitu **I GREDEG** (dimaknai tanah hak milik I GREDEG) yang merupakan leluhur dari Tergugat I, sehingga dengan demikian, maka I TOMPEL sejak jual beli tahun 1930 hingga proses hibah kepada anak perempuannya atas nama NI NYOMAN RAI yaitu pada tanggal 4 Pebruari 1980 telah menerima, membenarkan dan menegaskan bahwa **BATAS SEBELAH BARAT** tanah yang dibelinya dari I GREDEG adalah tanah hak milik dari **I GREDEG**, sehingga batas sebelah barat itulah yang dipergunakan sebagai batas sebelah barat tanah yang dihibahkan tersebut yang dalam perkembangannya menjadi **GDANG MAJA** (ahli waris I GREDEG), dan selanjutnya dari batas SEBELAH TIMUR dari tanah yang dihibahkan oleh I TOMPEL tersebut untuk selanjutnya dijadikan dasar batas SEBELAH BARAT untuk proses penerbitan sertipikat hak milik atas sisa tanah hak milik yang dibeli oleh I TOMPEL, yang saat ini Sertipikat Hak Milik (SHM) atas sisa bidang tanah hak milik tersebut telah diatasmakan oleh Para Penggugat;

Bahwa selain itu secara logika hukum, quad non bahwa tanah yang dibeli oleh I TOMPEL dari I GREDEG termasuk tanah obyek sengketa, maka **TIDAKLAH MUNGKIN** I TOMPEL akan menghibahkan tanah kepada anak perempuannya yaitu NI NYOMAN RAI, dengan malah menyisakan bagian tanah di sebelah baratnya, lebih-lebih terdahulu di sebelah barat

Hal. 21 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah obyek sengketa yaitu setempat dikenal dengan jalan Pulau Buru hingga tahun 1996 belum terhubung dengan jembatan menuju jalan Gunung Kerinci, Lingkungan Banjar Gelogor Denpasar seperti keadaan saat ini, sehingga praktis hingga tahun 1996 akses jalan Pulau Buru terputus atau berakhir sampai dengan di sebelah barat GUDANG MAJA;

5. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya sependapat dengan Para Penggugat berkaitan dengan sahnya jual beli antara I TOMPEL dengan I GREDEG yaitu menurut **HUKUM ADAT** oleh karena telah memenuhi syarat tunai dan terang, halmana I TOMPEL selaku pembeli telah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada I GREDEG, dan dengan sebaliknya I GREDEG telah menyatakan menerima uang pembayaran atas jual beli tanah dimaksud dari I TOMPEL, serta I GREDEG selaku penjual telah menyerahkan tanah yang dijualnya yaitu seluas 9 are kepada I TOMPEL, dan dengan sebaliknya I TOMPEL selaku pihak pembeli telah menerima penyerahan tanah yang dibelinya dari I GREDEG. Tentang hal tersebut haruslah dimaknai bahwasannya dengan proses pembayaran dan penerimaan pembayaran disertai proses penyerahan dan penerimaan tanah dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam **SOERAT PEMBELIAN, tanggal Belanda 13 October 1930** antara I TOMPEL dengan I GREDEG telah diterima dan disetujui oleh masing-masing pihak, sehingga telah dinyatakan selesai pada saat tersebut, dan terhadap hal tersebut kemudian telah dipertegas dengan tindakan atau perbuatan hukum dilakukannya proses HIBAH atas sebagian tanah dimaksud oleh I TOMPEL kepada anak perempuannya yaitu NI NYOMAN RAI berlanjut dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1255/Desa Dauh Puri, Gambar Situasi tanggal 19 Nopember 1980, Nomor: 2047/1980, Pendaftaran dan Pengeluaran Sertipikat tanggal 30 April 1981, tercatat atau terdaftar atas nama NI NYOMAN RAI, yang kemudian telah beralih menjadi tercatat atau terdaftar atas nama I PUTU IRA KAMAJAYA, berdasarkan perwarisan dari ibunya yaitu NI NYOMAN RAI, sebagaimana terurai dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 24 Oktober 2017 (24/10/2017);

Bahwa lebih lanjut atas uraian sebagaimana tersebut di atas, halmana dalam perkara a quo terkait adanya tuntutan dari Para Penggugat terhadap **"kekurangan"** tanah yang dibeli oleh I TOMPEL dari I GREDEG adalah sebagai bentuk upaya anulir dari Para Penggugat terhadap jual beli tanah yang telah **SELESAI** dilaksanakan oleh I TOMPEL dan I

Hal. 22 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

GREDEG sebagai subyek hukum yang secara langsung telah melakukan proses jual beli dimaksud;

Bahwa selain itu adanya tuntutan kekurangan tanah oleh Para Penggugat dalam perkara a quo, telah menunjukkan ketidakmengertian Para Penggugat tentang ***kaidah hukum yang berlaku secara umum dalam proses jual beli tanah di masa lampau, yang mendasarkan jual beli tanah tersebut pada Pipil, Petuk D, Ipeda, SPPT atau bentuk lain yang bukan merupakan sertifikat hak milik (SHM), halmana terhadap luas tanah yang tercantum dalam jual beli, terdapat klausula umum, baik yang dicantumkan secara tertulis ataupun tidak, yaitu para pihak dalam hal ini pihak penjual maupun pihak pembeli akan menerima hasil pengukuran yang dilakukan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan, dan oleh karenanya para pihak tidak akan melakukan tuntutan dikemudian hari apabila terjadi perbedaan luas dari hasil pengukuran instansi yang berwenang yang bersangkutan dengan luas yang tercantum dalam surat jual beli maupun yang disepakati lisan antara para pihak.*** Hal tersebut harus dimaknai bahwasannya apabila terdapat perbedaan luas tanah yang tercantum dalam surat jual beli atau yang disepakati secara lisan dengan luas tanah hasil pengukuran yang dilakukan oleh instansi terkait dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan, maka apabila terjadi kelebihan, pihak penjual tidak berhak menuntut atau meminta tambahan pembayaran atas pembayaran yang telah diterima sebelumnya oleh pihak penjual dan sebaliknya pihak pembeli apabila terdapat kekurangan, maka pihak pembeli tidak berhak menuntut atau meminta kembali kekurangan tanah atas tanah yang telah diterima sebelumnya dari pihak penjual;

Salah satu contoh terhadap hal tersebut di atas sebagaimana tercantum dalam klausula Pasal 2 AKTA HIBAH No.: 61/6/06/80 yang dibuat oleh K. Rames Iswara, S.H., Notaris di Denpasar, tanggal 4 Pebruari 1980, dengan pihak pemberi hibah adalah I TOMPEL dan pihak penerima hibah adalah anak perempuannya yang bernama NI NYOMAN RAI, terhadap bidang tanah yang dihibahkan dengan mendasarkan kepada tanah dengan identifikasi yaitu Persil Nomor Daftar 224, Kohir Nomor: 2625, Blok II (vide KETERANGAN MENGENAI TANAHNYA; Surat bukti haknya

Hal. 23 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

Pipil No. 2625, Persil No. 224, Klas II, letaknya Ds. Denpasar No. 110), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gudang Maja;
- Sebelah Timur : Sisa Tanah;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik;
- Sebelah Barat : Gudang Maja;

yang menyatakan:

Kedua pihak mengetahui benar apa yang telah dihibahkan itu dan melepaskan segala tuntutan bila kelak terdapat perbedaan luas dengan hasil pengukuran resmi dari Kantor Subdit Agraria Kabupaten/Kotamadya Badung;

6. Bahwa berdasarkan uraian pada bagian eksepsi dan poin (3) sampai dengan poin (5) pada bagian pokok perkara di atas, maka dalil poin (8) sampai dengan poin (11) gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, oleh karena tanah obyek sengketa **BUKAN** merupakan sisa tanah atas kekurangan tanah dalam jual beli antara I TOMPEL dengan I GREDEG, namun merupakan tanah hak milik bersama (DT/Duwe Tengah) dari ahli waris K. MADJA (alm), ahli waris KOMP. MOEKA (alm), serta M. TARKA yang merupakan ahli waris dari I GREDEG (alm.), sehingga penguasaan, pemanfaatan dan pengelolaan tanah tersebut oleh Tergugat I yang merupakan anak atau ahli waris dari KT. MADJA (alm.), yang selanjutnya menyewakan kepada Tergugat II, serta selanjutnya Tergugat II menyewakan atau mengoverkontrakkan kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah sah, dan oleh karenanya **BUKAN merupakan perbuatan melawan hukum;**
7. Bahwa oleh karena penguasaan, pemanfaatan dan pengelolaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I yang merupakan anak atau ahli waris dari KT. MADJA (alm.) yang merupakan salah satu ahli waris dari I GREDEG (alm.), yang selanjutnya menyewakan kepada Tergugat II, serta Tergugat II menyewakan atau mengoverkontrakkan kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah sah, dan BUKAN merupakan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti kerugian, baik kerugian material maupun kerugian immaterial yang seluruhnya sebesar Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalil poin (12) angka (1) dan angka (2) gugatan Para Penggugat adalah tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau dikesampingkan;

Hal. 24 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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)



8. Bahwa dalil poin (13) gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, oleh karena tidak ada fakta hukum yang diuraikan atau dikemukakan oleh Para Penggugat yang menunjukkan bahwasannya adanya upaya-upaya atau tindakan-tindakan nyata dari Tergugat I yang akan mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak lainnya, sehingga oleh karenanya dalil Para Penggugat dimaksud haruslah untuk ditolak atau dikesampingkan;
9. Bahwa oleh karena keseluruhan dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dimaksud tidak berdasar dan beralasan hukum, termasuk dalil poin (14) dan poin (15), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat menjatuhkan putusan yang amarnya adalah menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
10. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, tidak perlu Tergugat I tanggap, oleh karena tidak ada relevansinya;

Maka berdasarkan segala uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan yang Amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat *Tidak Dapat Diterima / Niet Onvankelijke Verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan *Replik* tertanggal 6 Januari 2021, selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 20 Januari 2021 yang lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang terdiri dari:

1. **Bukti P-1** : Fotokopi sesuai Asli, SOERAT PEMBELIAN, No. 23, tertanggal 13 Oktober 1930 Sasih 4 rah 2 Tenggek Isaka 1852;
2. **Bukti P-2** : Fotokopi sesuai Asli, TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA, atas nama I TOMPEL;
3. **Bukti P-3** : Fotokopi sesuai Asli, SURAT KETERANGAN IURAN PEMBANGUNAN DAERAH, atas nama: I TOMPEL;
4. **Bukti P-4** : Fotokopi sesuai Asli, SURAT KETERANGAN No. 3054/1979, dibuat di Denpasar 22 Oktober 1979 oleh Kepala Kantor Dinas Luar Tk. Ipeda Denpasar Pj. Kepala Subsie Pengenaan dan Penagihan;
5. **Bukti P-5** : Fotokopi dari fotokopi, SURAT No. 7443 TANDA PEMBAYARAN PBB. TAHUN 1986, No. Kohir : 158, Nama : I MADE TOMPEL;
6. **Bukti P-6** : Fotokopi dari fotokopi, AKTA HIBAH No. 61/6/06/80 tertanggal 4 Februari 1980 yang dibuat oleh K. Rames Iswara, S.H. Notaris di Denpasar;
7. **Bukti P-7** : Fotokopi dari fotokopi, Buku Tanah Hak Milik No. 1255, Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1980 Nomor: 2047/1980, Luas : 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi);
8. **Bukti P-8** : Fotokopi dari fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK No. 03036, Kel. Dauh Puri, SURAT UKUR tgl. 20/04/2017, No. 00432/2017, Luas: 550 M2, NAMA PEMEGANG HAK: DRS. I MADE SOEWARTIKA, I MADE SUDANA, I GEDE SUDIARTA, PEMBUKUAN, DENPASAR 21/04/2017, PENERBITAN SERTIFIKAT DENPASAR 21/04/2017;
9. **Bukti P-9** : Fotokopi dari fotokopi, PETA BLOK yang dikeluarkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL DENPASAR;
10. **Bukti P-10** : Fotokopi dari fotokopi, PETA BLOK yang dikeluarkan oleh Kantor IPEDA (Iuran Pembangunan Daerah) Kota DENPASAR, Provinsi BALI;
11. **Bukti P-11** : Fotokopi sesuai Asli, SURAT KETERANGAN Nomor: 04/WDR/II/2021 dari Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) A.A. NGR GEDE WIDARMA, S.H. tertanggal 14 Januari 2021 tentang Pemecahan SERTIFIKAT HAK MILIK No.

Hal. 26 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

03036, Kel. Dauh Puri, SURAT UKUR tgl. 20/04/2017, No. 00432/2017, Luas: 550 M2 atas nama Para Penggugat;

- 12. Bukti P-12** : Fotokopi dari fotokopi, Surat Perjanjian Sewa Menyewa TANAH SENGKETA berupa Kios/Toko JL. Pulau Buru No. 34 C tertanggal 9 Februari 2018, yang ditandatangani oleh ABDUL WAHID/Tergugat II dengan ADE YOGA YUDIANSAH/Tergugat III;
- 13. Bukti P-13** : Fotokopi dari fotokopi KWITANSI PEMBAYARAN SEWA KIOS, JL. Pulau Buru No. 34 C, selama 5 tahun dari 9 Februari 2018 sampai 9 Februari 2023;
- 14. Bukti P-14** : Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa TANAH SENGKETA berupa Kios/Toko JL. Pulau Buru No. 34 AB, tertanggal 3 April 2018, yang ditandatangani oleh ABDUL WAHID/Tergugat II dengan ACH SUKAIRI/ Tergugat IV;
- 15. Bukti P-15** : Fotokopi dari fotokopi KWITANSI PEMBAYARAN dari IWAN/TERGUGAT V tertanggal 01-06-2017 yang dikeluarkan oleh ABDUL WAHID/Tergugat II;
- 16. Bukti P-16** : Fotokopi sesuai Asli, SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh Pengugat II dan Penggugat III sebagai Pemberi Pernyataan sedangkan Penggugat I sebagai Penerima Pernyataan dengan memberi hak penuh terhadap Penggugat I untuk melakukan dan mengurus tanah sengketa seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi);
- 17. Bukti P-17** : Fotokopi sesuai Asli, SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh I GEDE ARYA WARDANA dengan alamat Jl. P. Buru No. 24 D;
- 18. Bukti P-18** : Fotokopi sesuai Asli, Surat Pendaftaran Tanah Pertama Kali Konversi/Pengakuan/Penegasan Hak tanggal 24 Juni 2019;
- 19. Bukti P-19** : Fotokopi dari fotokopi, Surat Undangan Sidang Panitia PTSL, tahun 2019, Nomor: 1534/und-57.75HP 01-03/09/2019, Juli 2019 dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar Provinsi Bali yang ditandatangani oleh Ketua Judikasi PTSL Tahun 2019;
- 20. Bukti P-20** : Fotokopi dari fotokopi, Surat Undangan Sidang Panitia PTSL tahun 2019, Nomor: 2316/und-51.71.HP 01-03/X/2019, Oktober 2019 dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar, Provinsi Bali yang ditandatangani oleh Ketua Judikasi PTSL Tahun 2019;

Hal. 27 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 21. Bukti P-21** : Fotokopi dari fotokopi, SURAT PERNYATAAN SILSILAH WARIS yang ditandatangani oleh Para Penggugat di Denpasar pada tanggal 8 Februari 2017;
- 22. Bukti P-22** : Fotokopi dari fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk), Nama: Drs. I MADE SOEWARTIKA, NIK: 5171030503400003;
- 23. Bukti P-23** : Fotokopi dari fotokopi, KTP (Kartu Tanda Penduduk), Nama: I MADE SUDANA NIK: 5171031704640024;
- 24. Bukti P-24** : Fotokopi dari fotokopi, KTP (Kartu Tanda Penduduk), Nama: I GEDE SUDIARTA, NIK: 5171031701740018;
- 25. Bukti P-25** : Fotokopi sesuai Asli, BUKU HUKUM ACARA PERDATA DALAM TEORI DAN PRAKTEK, oleh Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Edisi Revisi Penerbit CV. Mandar Maju, Cetakan Ke -I : November 2019;
- 26. Bukti P-26** : Fotokopi dari Fotokopi, RISALAH PENELITIAN DATA YURIDIS DAN PENETAPAN BATAS DARI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR;

Bahwa semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu secara formil telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. I GEDE ARYA WARDANA.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan mereka, sedangkan kepada Tergugat II, III, IV dan V saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini tentang sengketa sisa tanah yang belum sesuai dengan akta jual beli tahun 1930;
- Bahwa saksi pernah melihat fotokopi akta jual beli, yang intinya telah terjadi jual beli secara hukum adat pada tahun 1930, antara I Grodog menjual tanah kepada I Tompel;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu:
 - sebelah selatan : Made Kolin;
 - sebelah timur : Ira Kamajaya;
 - sebelah barat : jalan;

Hal. 28 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara : I Gredeg;
- Bahwa pada saat saksi SMA, saksi pernah mendengar dari pengelingsir, yang mengatakan bahwa tanah pengelingsir dijual kepada I Tompel;
- Bahwa pada akhir bulan Juni 2017, Penggugat I memperlihatkan kepada saksi Surat Pembelian Tanah, oleh karena Penggugat I menyampaikan komplin;
- Bahwa berdasarkan jual beli tanah yang dibeli oleh I Tompel sesuai dengan peta blok klasiran, pengelingsir sudah melepas 9 are, dan ada kekurangan seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi);
- Bahwa saksi pernah diajak oleh Penggugat I ke BPN untuk menanyakan sisa kekurangan tanah;
- Bahwa terhadap tanah tersebut pada tahun 2018 pernah dilakukan pengukuran oleh petugas, halmana pengukuran tersebut atas inisiatif pribadi dari Penggugat I yang ingin kejelasan sisa tanah;
- Bahwa yang menguasai tanah 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) adalah Tergugat I;
- Bahwa terhadap tanah yang dibeli oleh I Tompel, ada yang sudah disertipikatkan dan ada yang dihibahkan dan diterbitkan sertipikat atas nama Ira Kamajaya;
- Bahwa yang mengontrakkan tanah sengketa adalah Tergugat I, dan di tanah sengketa terdapat warung-warung;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa Tergugat I mengontrakkan ke Wahid, dan Wahid ke pengontrak-pengontrak yang lainnya;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat bertanda P-17, berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh saksi berdasarkan surat Ipeda 1979;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Lingk. Catur Panca;
- Bahwa saksi menerangkan Tergugat I memiliki bapak yang bernama Maja, dan Tergugat I memiliki saudara tiri yang bernama I Nyoman Gede Astawa;
- Bahwa I Nyoman Gede Astawa pernah mendatangi saksi dengan menyatakan tidak pernah menerima hasil sewa dari tanah sengketa, sehingga I Nyoman Gede Astawa menyatakan tidak ikut campur terhadap permasalahan tanah sengketa;
- Bahwa dahulu tanah sengketa sebelumnya berupa lapangan badminton;

Hal. 29 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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 merupakan keturunan dari I Gredeg;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari pengelingsir bahwa I Grodog dengan I Gredeg adalah bersaudara;
- Bahwa oleh karena tanah sengketa bukan bagian dari tanah pengelingsir, maka saksi tidak ikut-ikutan mengurus tanah sengketa;
- Bahwa saksi menerangkan hubungan saksi dengan Tergugat I adalah kakek dari saksi bersaudara dengan kakek dari Tergugat I;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat terjadinya hibah oleh I Tompel kepada Ni Nyoman Rai, halmana saksi masih mahasiswa;
- Bahwa terhadap masalah tanah sengketa, pernah dilakukan perdamaian di desa dan kepolisian, namun tidak tercapai perdamaian;
- Bahwa Pak Lurah Dauh Puri tidak mau menandatangani surat dalam rangka permohonan sertifikat terhadap tanah sengketa yang diajukan oleh Penggugat I, oleh karena fisik dari tanah sengketa dikuasai oleh ahli waris dari Maja;
- Bahwa saksi menerangkan I Gejer (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Sobrat (alm), dan I Sobrat (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Ketut Maja (alm), dan I Ketut Maja (alm) mempunyai anak 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama I Nyoman Gede Iriawan (Tergugat I) dan I Nyoman Gede Astawa (saudara tiri Tergugat I);
- Bahwa saksi menerangkan I Gredeg (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Regog (alm), dan I Regog (alm) mempunyai 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama Kompiang Moeka (alm) dan Made Tarka. Kompiang Moeka (alm) mempunyai anak yang bernama I Gede Arya Wardana dan I Ketut Arya Widana;
- Bahwa saksi pernah melihat akta hibah antara I Tompel dengan Ni Nyoman Rai;
- Bahwa luas tanah yang dihibahkan oleh I Tompel kepada Ni Nyoman Rai adalah 200 m2 (dua ratus meter persegi);

Hal. 30 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



- Bahwa saksi menerangkan batas-batas dari tanah yang dihibahkan oleh I Tompel kepada Ni Nyoman Rai adalah sesuai dengan yang tercantum dalam akta hibah yaitu:
 - Sebelah Utara : Gudang Maja;
 - Sebelah Timur : Sisa Tanah;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik;
 - Sebelah Barat : Gudang Maja;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti T.I – 3 yaitu berupa AKTA HIBAH No. 61/6/06/80, tanggal 4 Pebruari 1980, antara Pemberi Hibah atas nama I Tompel dan Penerima Hibah atas nama Ni Nyoman Rai, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah K. RAMES ISWARA, S.H., dengan saksi-saksi yaitu Prebekel Desa Dauhpuri atas nama I MADE RUTEG dan Kelian Dinas Br. Catur Panca atas nama KOMPIANG MUKA, dan saksi membenarkan bahwa tanda tangan dari Kompiang Muka yang terdapat dalam akta hibah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan bahwasannya Kompiang Muka telah meninggal dunia pada tahun 1984;
- Bahwa saksi menerangkan bahwasannya I Nyoman Gede Astawa yaitu adik tiri dari Tergugat I pindah dan tinggal bersama istri dan anak-anaknya yaitu sejak sebelum tahun 2000;
- Bahwa saksi menerangkan bahwasannya I Nyoman Gede Astawa yaitu adik tiri dari Tergugat I baru pada bulan Desember 2020 menyatakan keinginannya hendak kembali tinggal di rumah keluarga besar di atas bidang tanah seluas 46 are (empat puluh enam are);
- Bahwa yang menempati tanah seluas 46 are (empat puluh enam are) adalah Made Tarka, Tergugat I, termasuk juga saksi dan adik saksi;
- Bahwa saksi menerangkan dan mengetahui bahwa terhadap tanah sengketa pernah diterbitkan SPPT dan SPPT tersebut atas nama I Ketut Maja DT, dan DT tersebut adalah dimaksudkan sebagai DUWE TENGAH;
- Bahwa saksi menerangkan terkait tanah sengketa pernah dilakukan mediasi di Kantor Kelurahan dan Kepolisian, namun tidak ada perdamaian;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat rapat di desa atau mediasi, yang hadir adalah Pak Tarka, Kepala Lingkungan, Tergugat I,

Hal. 31 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan saksi, sedangkan Penggugat II dan Penggugat III tidak hadir;

- Bahwa terhadap tanah sengketa sebelumnya dibuat lapangan bulutangkis, selanjutnya dibuat gudang oleh pak Maja;
- Bahwa saksi menerangkan tanah yang dihibahkan oleh I Tompel kepada Ni Nyoman Rai seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) dan sudah diterbitkan sertipikat hak milik, dan dalam sertipikat hak milik dimaksud luasnya 150 m² (seratus lima puluh meter persegi);
- Bahwa saksi ditunjukkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat yang diberi tanda P-17 yaitu berupa SURAT PERNYATAAN yang dibuat oleh I GEDE ARYA WARDANA dengan alamat Jl. P. Buru No. 24D, halmana Surat Pernyataan tersebut dibuat atas inisiatif dari saksi sendiri, serta tidak ada kuasa atau persetujuan dari ahli waris yang lainnya;
- Bahwa adik tiri dari Tergugat I yaitu I Nyoman Gede Astawa juga memiliki hak terhadap tanah sengketa;
- Bahwa terhadap tanah sengketa dahulunya berbentuk lembah, yang kemudian diurug oleh pak Maja untuk lapangan bulutangkis;
- Bahwa saksi menerangkan terhadap tanah sengketa setelah dipergunakan lapangan bulutangkis. Selanjutnya kira-kira di bawah tahun 1980 dibangun gudang oleh pak Maja dan gudang tersebut dipergunakan sebagai gudang material oleh pak Maja. Selanjutnya dibangun kios-kios yang dikontrakkan kepada pak Wahid;
- Bahwa saksi menerangkan di depan atau di sebelah barat tanah sengketa terdapat jalan, namun bukan jalan besar dan pada kira-kira pada tahun 1997 atau 1998 terhadap jalan tersebut baru kemudian diaspal;
- Bahwa saksi menerangkan kios-kios yang dibangun di atas tanah sengketa baru berdiri tahun 2008, setelah jalan di depannya di aspal;
- Bahwa terhadap tanah obyek sengketa, pembayaran pajak bumi bangunannya dibayarkan oleh anak dari pak Maja yaitu Tergugat I;
- Bahwa pada tahun 2017, baru Penggugat I mendatangi saksi untuk menyampaikan keberatan terhadap tanah obyek sengketa;

Hal. 32 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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 yang menerima uang hasil kontrakan kios-kios pada tanah obyek sengketa adalah Nyoman Gede Iriawan (Tergugat I);

2. IDA BAGUS KETUT ATMAJA.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I tetapi tidak memiliki hubungan keluarga, sedangkan terhadap Tergugat II, III, IV dan V, saksi tidak mengenal mereka;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai mantan Lurah Dauh Puri periode tahun 2008 sampai dengan 2010;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui ada jual beli antara I Grodog dengan I Tompel;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa, namun tidak jelas batas-batasnya, serta tidak mengetahui luas tanah sengketa dimaksud;
- Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah ahli waris dari I Tompel;
- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat I mengontrakkan tanah sengketa, namun saksi tidak mengetahui tanah sengketa dikontrakkan kepada siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga atau nilai kontrak tanah sengketa, termasuk saksi tidak mengetahui berapa tahun tanah sengketa dikontrakkan;
- Bahwa jembatan dibangun pada tahun 1997/1998, dan kontraktornya adalah pak Maja;
- Bahwa bahwasannya pak Maja itu adalah bapak dari Tergugat I;
- Bahwa antara jembatan dan pengaspalan jalan kontraktornya sama yaitu pak Maja;
- Bahwa pada saat pembangunan jembatan tersebut, di atas tanah sengketa sudah ada bangunan gudang pak Maja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pengurangan tanah sengketa;
- Bahwa tanah sengketa sebelum dibangun gudang pak Maja, merupakan lapangan badminton;
- Bahwa semua tanah sengketa adalah bangunan gudang pak Maja;

Hal. 33 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



- Bahwa tanah Pura yang berada di sebelah barat jalan Pulau Buru adalah tanah lain yang tidak ada hubungannya dengan tanah sengketa;
- Bahwa pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2010 yaitu pada saat saksi sebagai Lurah Dauh Puri, halmana terhadap tanah sengketa tidak pernah ada pihak yang menyatakan keberatan;
- Bahwa saksi baru mengetahui terjadi sengketa terhadap tanah sengketa yaitu beberapa bulan yang lalu dan diminta oleh Penggugat I untuk menjadi saksi;

3. I MADE CANDRA.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I tetapi tidak memiliki hubungan keluarga, sedangkan terhadap Tergugat II, III, IV dan V, saksi tidak mengenal mereka;
- Bahwa antara saksi dengan Tergugat I bersembahyang pada satu merajan yang sama, dan pada satu sanggah kemulan yang sama;
- Bahwa saksi mengetahui sengketa yang terjadi antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah mengenai tanah;
- Bahwa tanah sengketa dulunya adalah milik kak Grodog saudara kak Gredeg;
- Bahwa kak Grodog dan Kak Gredeg itu adalah 2 (dua) orang yang berbeda;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari orang tua saksi yang bernama Nyoman Mertha, bahwasannya I Tompel membeli tanah dari I Grodog;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pembelian tanah setelah ditunjukkan oleh Penggugat I yaitu 1 (satu) bulan yang lalu;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh I Tompel dari I Grodog terletak di Pekambangan dengan luas 9 are (sembilan are);
- Bahwa tanah yang dibeli oleh I Tompel dari I Grodog dahulu belum bersertipikat, tetapi sekarang sudah bersertipikat, yaitu 1,5 are (satu koma lima are) atas nama Ira Kamajaya, 5,5 are (lima koma lima are) atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, sehingga ada kekurangan tanah seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menerangkan batas-batas tanah sengketa yaitu: sebelah Utara adalah I Gredeg, sebelah Barat adalah jalan, sedangkan sebelah Timur dan sebelah Selatan saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa disewakan oleh Tergugat I kepada Wahid, namun saksi tidak mengetahui untuk berapa lama;
- Bahwa di atas tanah sengketa terdapat bangunan sebagai tempat berjualan, namun saksi tidak mengetahui siapa yang berjualan;
- Bahwa saksi menerangkan I Tompel memang tinggal bersebelahan dengan tempat tinggal saksi;
- Bahwa di sebelah Barat tanah sengketa terdapat jalan yang dahulunya kecil, namun sekarang menjadi jalan yang besar;
- Bahwa saksi menerangkan I Grodog tidak mempunyai istri;
- Bahwa I Gejer (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Sobrat (alm), dan I Sobrat (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Ketut Maja (alm), dan I Ketut Maja (alm) mempunyai anak 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama I Nyoman Gede Iriawan (Tergugat I) dan I Nyoman Gede Astawa (saudara tiri Tergugat I);
- Bahwa saksi I Gredeg (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Regog (alm), dan I Regog (alm) mempunyai 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama KOMPIANG MOEKA (alm) dan MADE TARKA. KOMPIANG MOEKA (alm) mempunyai anak yang bernama I Gede Arya Wardana dan I Ketut Arya Widana;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti Surat diberi tanda T.I-1 yaitu berupa SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA (STATUS PURUSA), tanggal 1 Juni 2000, halmana saksi menerangkan urutan-urutan silsilah dimaksud sudah benar, namun dari silsilah tersebut masih ada yang kurang;
- Bahwa saksi menerangkan pak Maja memiliki gudang yang berada di sebelah Barat tanah I Tompel;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah sengketa seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi), karena berdasarkan informasi dari Penggugat I yaitu 1 (satu) bulan yang lalu;

Hal. 35 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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 tanah seluas 1,5 are (satu koma lima are) atas nama Ira kamajaya, namun saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan dari tanah dimaksud;
- Bahwa saksi dilahirkan pada tahun 1957, halmana di depan tanah sengketa adalah jalan kecil atau jalan setapak dan dipergunakan untuk jalan umum ke pura;
- Bahwa saksi mengetahui I Tompel telah membeli tanah dari I Grodog dari orang tua saksi, yang tujuannya agar saksi tahu saja;
- Bahwa saksi pak Maja juga memiliki gudang yang berada di sebelah Barat jalan;
- Bahwa tanah sengketa dahulunya dibangun gudang oleh pak Maja, dengan batas sebelah utaranya adalah I Gredeg;
- Bahwa saksi tahu terhadap penggunaan tanah seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) ada keberatan dari Penggugat I, karena diberitahu oleh Penggugat I;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa:

- 1. Bukti T.I-1** : Fotokopi sesuai Asli, SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA (STATUS PURUSA), tanggal 1 Juni 2000;
- 2. Bukti T.I-2** : Fotokopi sesuai Asli, INFORMASI DATA PEMBAYARAN, yang di dalamnya memuat antara lain: Nomor Objek Pajak: 51.71.030.005.001.0025.0, Tahun Ketetapan: 2020, Nama Wajib Pajak: I KT MAJA DT, Alamat Wajib Pajak: JL. BURU IV, 24, Alamat Objek Pajak: JL. P.BURU GG IV, 24, Kecamatan Objek Pajak: DENPASAR BARAT, Kelurahan Objek Pajak: DAUH PURI, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Denpasar;
- 3. Bukti T.I-3** : Fotokopi sesuai Asli, AKTA HIBAH No. 61/6/06/80, tanggal 4 Pebruari 1980, antara Pemberi Hibah atas nama I Tompel dan Penerima Hibah atas nama Ni Nyoman Rai, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah K. RAMES ISWARA, S.H., dengan saksi-saksi yaitu Prebekel Desa Dauhpuri atas

Hal. 36 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama I MADE RUTEG dan Kelian Dinas Br. Catur Panca atas
nama KOMPIANG MUKA;

4. **Bukti T.I-4** : Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1255/Desa Dauh Puri, Gambar Situasi tanggal 19 Nopember 1980, Nomor: 2047/1980, Pendaftaran dan Pengeluaran Sertipikat tanggal 30 April 1981, terdaftar atas nama I PUTU IRA KAMAJAYA;
5. **Bukti T.I-5** : Fotokopi sesuai Asli, NOTULEN RAPAT, tanggal 4 April 2018, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Pemerintah Kota Denpasar;
6. **Bukti T.I-6** : Fotokopi sesuai Asli, Undangan (klarifikasi) Nomor: B/474/III/2020/Reskrim., tanggal 10 Maret 2020, ditujukan kepada Sdr. IR I NYOMAN GEDE IRIAWAN, terkait Pengaduan Masyarakat atas nama pelapor Drs. I MADE SOEWARTIKA, yang dikeluarkan oleh Satuan Reserse Kriminal, Kepolisian Resor Kota Denpasar;
7. **Bukti T.I-7** : Fotokopi sesuai Asli, Undangan (klarifikasi) Nomor: B/614/IV/2020/Reskrim., tanggal 1 April 2020, ditujukan kepada Sdr. IR I NYOMAN GEDE IRIAWAN, terkait Pengaduan Masyarakat atas nama pelapor Drs. I MADE SOEWARTIKA, yang dikeluarkan oleh Satuan Reserse Kriminal, Kepolisian Resor Kota Denpasar;
8. **Bukti T.I-8** : Fotokopi sesuai Asli, Surat Nomor: 167/CP/IX/2020, Perihal: Permohonan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL), tanggal 2 September 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Drs. I Made Soewartika, yang dikeluarkan oleh Kepala Lingkungan Catur Panca, Kelurahan Dauh Puri, Pemerintah Kecamatan Denpasar Barat;
9. **Bukti T.I-9** : Fotokopi sesuai Asli, Surat Nomor: 594/305/IX/DP/2020, Perihal: Tindak Lanjut Permohonan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL), tanggal 1 September 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Drs. I Made Soewartika, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Pemerintah Kota Denpasar;
10. **Bukti T.I-10** : Fotokopi sesuai Asli, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 839/Pdt.G/2020/PN.Dps., Tanggal 12 Oktober 2020;

Hal. 37 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

11. Bukti T.I-11 : Fotokopi dari Fotokopi, Saduran/Kutipan Klasiran tahun 1948 yang mencantumkan gambar dan catatan tanah milik I Tompel pada angka (6) dengan identifikasi tercantum 2625, I Tompel, Wangaje Klod, 090 dan tanah milik I Geredeg pada angka (7) dengan identifikasi tercantum 551, I Geredeg dt, Pekambangan, 460;

Bahwa semua Bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain Bukti Surat tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. NI KETUT DJOLIATI.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I dan tidak memiliki hubungan keluarga, sedangkan Tergugat II, III, IV dan V saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa I Gejer (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Sobrat (alm), dan I Sobrat (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Ketut Maja (alm), dan I Ketut Maja (alm) mempunyai anak 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama I Nyoman Gede Iriawan (Tergugat I) dan I Nyoman Gede Astawa (saudara tiri Tergugat I);
- Bahwa I Gredeg (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Regog (alm), dan I Regog (alm) mempunyai 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama KOMPIANG MOEKA (alm) dan MADE TARKA. KOMPIANG MOEKA (alm) mempunyai anak yang bernama I Gede Arya Wardana dan I Ketut Arya Widana;
- Bahwa terhadap Bukti Surat bertanda T.I -1 berupa SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA (STATUS PURUSA), tanggal 1 Juni 2000, hal mana saksi menerangkan urutan-urutan silsilah dimaksud sudah benar;
- Bahwa saksi tidak pernah memiliki leluhur atas nama I Grodog;
- Bahwa umur saksi saat ini adalah 74 (tujuh puluh empat) tahun;
- Bahwa I Gejer bersaudara dengan I Gredeg;
- Bahwa saksi mengetahui ada perkara antara Penggugat I dengan Tergugat I yaitu sengketa tanah yang batas-batasnya yaitu:
 - sebelah selatan : Made Kolin;

Hal. 38 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah timur : Ira Kamajaya;
- sebelah barat : jalan;
- sebelah utara : I Gredeg;
 - Bahwa di atas tanah sengketa ada bangunan toko;
 - Bahwa pada tahun 2017, saksi pernah didatangi oleh Penggugat I bersama istrinya dan menunjukkan surat pembelian tahun 1930, halmana Penggugat I pada saat itu menyatakan kepada saksi bahwasannya saksi tidak akan bisa membaca surat pembelian tersebut karena menggunakan ejaan lama, namun saksi menegaskan bisa membaca surat pembelian tersebut. Saksi setelah membaca surat pembelian tersebut menyatakan sudah benar oleh karena batas-batas tanah yang dijual tersebut sudah sesuai yaitu:
- sebelah selatan : Anak Agung Ngurah Made;
- sebelah timur : Anak Agung Ngurah Made;
- sebelah barat : I Gredeg;
- sebelah utara : I Gredeg;
 - Bahwa tanah hibah dari I Toppel kepada anaknya yaitu Ni Nyoman Rai berada di sebelah Timur tanah sengketa;
 - Bahwa di depan atau di sebelah Barat tanah sengketa yang berdiri bangunan toko adalah jalan raya yaitu jalan Pulau Buru, yang sejak dahulunya merupakan jalan besar kurang lebih selebar 3 m (tiga meter);
 - Bahwa jalan tersebut merupakan jalan tanah yang dipergunakan untuk umum sebagai “*pemargi*” (jalan) apabila Ida Sesuunan (Ida Betara) “*melancaran*” dan juga sekaligus dipergunakan untuk jalan pelaksanaan upacara pengabenan ke kuburan Badung, untuk turun melalui ke sungai, bagi warga masyarakat disekitarnya;
 - Bahwa tanah sengketa sebelum dipergunakan untuk toko, maka dahulunya adalah bangunan permanen yang dipergunakan untuk gudang Maja yang dimiliki oleh pak Maja, guna menyimpan material;
 - Bahwa tanah sengketa sebelum dibangun bangunan permanen untuk gudang Maja, maka tanah sengketa dipergunakan lapangan badminton yang posisinya agak dibawah, yang bagian sebelah timurnya dibatasi oleh tembok rumah kak Toppel, sedangkan di sebelah Barat ada pohon besar dan selanjutnya jalan besar berupa jalan tanah kurang lebih selebar 3 m (tiga meter);
 - Bahwa terhadap gudang Maja dimaksud pernah disewakan kepada orang lain;

Hal. 39 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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 di sebelah Barat jalan Pulau Buru yaitu saat ini Anang Motor, dahulunya juga merupakan bangunan gudang milik pak Maja, yang tanahnya dibeli sendiri oleh pak Maja, dan tidak ada sangkut pautnya dengan tanah sengketa;
- Bahwa saksi pernah bekerja pada pak Maja dengan usaha bidang kontraktor yaitu pada tahun 1966 sampai dengan tahun 2001;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap bukti surat diberi tanda T.I-2 yaitu berupa INFORMASI DATA PEMBAYARAN, yang di dalamnya memuat antara lain: Nomor Objek Pajak: 51.71.030.005.001.0025.0, Tahun Ketetapan: 2020, Nama Wajib Pajak: I KT MAJA DT, bukti surat tersebut adalah bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah sengketa, yaitu tercantum atas nama I KT. MAJA DT, yang artinya tanah tersebut sebagai DUWE TENGAH;
- Bahwa pada saat saksi bekerja di pak Maja, saksi pernah disuruh oleh pak Maja untuk membantu membayar PBB atas tanah sengketa, namun saksi lupa pada tahun berapa disuruh membayar PBB tersebut;
- Bahwa dahulunya terhadap tanah sengketa dikuasai dan dimiliki oleh I Gredeg yang selanjutnya dikuasakan kepada pak Maja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa;
- Bahwa terhadap tanah sengketa yang di atasnya berdiri bangunan ruko saat ini dikontrakkan oleh Tergugat I kepada Wahid;

2. I KETUT ALIT ASTAWA.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I dan tidak memiliki hubungan keluarga, sedangkan Tergugat II, III, IV dan V saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa saksi adalah Kepala Lingkungan Catur Panca, sejak bulan Juli 2013 sampai dengan saat ini, dan merupakan periode kedua menjabat sebagai Kepala Lingkungan Catur Panca;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan P. Buru No. 24 D, Denpasar, yaitu berdekatan dengan tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yaitu:
 - sebelah barat : Jalan P. Buru;
 - sebelah selatan : Pak Kolin;
 - sebelah timur : Ira Kamajaya;
 - sebelah utara : gudang Maja;
- Bahwa I Gejer (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Sobrat (alm), dan I Sobrat (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Ketut Maja (alm),

Hal. 40 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

dan I Ketut Maja (alm) mempunyai anak 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama I Nyoman Gede Iriawan (Tergugat I) dan I Nyoman Gede Astawa (saudara tiri Tergugat I);

- Bahwa I Gredeg (alm) memiliki anak laki-laki yang bernama I Regog (alm), dan I Regog (alm) mempunyai 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama KOMPIANG MOEKA (alm) dan MADE TARKA. KOMPIANG MOEKA (alm) mempunyai anak yang bernama I Gede Arya Wardana dan I Ketut Arya Widana;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti Surat diberi tanda T.I-1 yaitu berupa SURAT PERNYATAAN SILSILAH KELUARGA (STATUS PURUSA), tanggal 1 Juni 2000, dimana urutan-urutan silsilah dimaksud sudah benar;
- Bahwa di atas tanah sengketa berdiri bangunan toko-toko;
- Bahwa toko-toko tersebut disewakan oleh Tergugat I kepada Wahid, dan selanjutnya Wahid menyewakan kembali kepada pihak-pihak lainnya;
- Bahwa di depan tanah sengketa sejak dahulu sudah terdapat jalan besar yaitu kira-kira selebar 3,5 m (tiga koma lima meter), dan bukan jalan setapak;
- Bahwa jalan di depan tanah sengketa dahulunya jalan tanah dan buntu, dan diaspal tahun 1998;
- Bahwa di atas tanah sengketa, sebelum didirikan bangunan toko, dahulunya berupa lapangan bulutangkis, dan selanjutnya didirikan bangunan rumah yang dipergunakan sebagai gudang milik pak Maja;
- Bahwa pada saat tanah sengketa dipergunakan sebagai lapangan bulutangkis, halmana saksi pada saat tersebut berumur 9 (sembilan) tahun, dan saksi sering bermain di tempat tersebut;
- Bahwa selain di atas tanah sengketa, pak Maja dahulunya juga memiliki gudang yang berada di sebelah barat jalan Pulau Buru;
- Bahwa setahu saksi Ira Kamajaya memiliki tanah seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang diperoleh dari turun waris dari ibunya yang bernama Ni Nyoman Rai, dimana Ni Nyoman Rai memperoleh tanah tersebut berdasarkan hibah dari bapaknya yaitu kak Toppel seluas 200 m² (dua ratus meter persegi). Tanah dimaksud letaknya di sebelah timur tanah sengketa;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.I-2 yaitu INFORMASI DATA PEMBAYARAN, yang di dalamnya memuat antara lain: Nomor

Hal. 41 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

Objek Pajak: 51.71.030.005.001.0025.0, Tahun Ketetapan: 2020, Nama Wajib Pajak: I KT MAJA DT, dimana bukti surat tersebut sebagai bukti pembayaran PBB atas tanah sengketa, yaitu atas nama I KT. MAJA DT, oleh karena setiap tahun pada saat terbitnya SPPT atau PBB tersebut yang diterima oleh saksi, untuk selanjutnya diserahkan kepada Tergugat I;

- Bahwa pernah didatangi oleh Penggugat I untuk meminta tanda tangan pada Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang akan dipergunakan untuk mengajukan permohonan sertipikat hak milik atas tanah sengketa melalui program PTSL;
- Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, saksi sebagai Kepala Lingkungan Catur Panca menolak menandatangani surat yang diminta oleh Penggugat I, dengan menyarankan kepada Penggugat I untuk berkordinasi dengan Tergugat I, oleh karena sepengetahuan saksi bahwa tanah yang dimohonkan sertipikat hak milik tersebut secara fisik dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.I-8 yaitu berupa Surat Nomor: 167/CP/IX/2020, Perihal: Permohonan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL), tanggal 2 September 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Drs. I Made Soewartika, yang dikeluarkan oleh Kepala Lingkungan Catur Panca, Kelurahan Dauh Puri, Pemerintah Kecamatan Denpasar Barat, halmana terhadap surat tersebut saksi membenarkan telah mengeluarkan dan menandatangani surat dimaksud;
- Bahwa saksi pernah diberitahu oleh Bapak Lurah Dauh Puri, bahwasannya Penggugat I juga pernah meminta tanda tangan Bapak Lurah Dauh Puri untuk Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang akan dipergunakan untuk mengajukan permohonan sertipikat hak milik atas tanah sengketa melalui program PTSL, dan Bapak Lurah Dauh Puri juga menyatakan menolak menandatangani surat yang diminta oleh Penggugat I;
- Bahwa Penggugat I pernah melaporkan Tergugat I di Polresta Denpasar, terkait permasalahan tanah sengketa, halmana saksi pernah diperiksa sebagai saksi;
- Bahwa terhadap laporan polisi di Polresta Denpasar dari Penggugat I terhadap Tergugat I sampai dengan saat ini belum pernah

Hal. 42 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disidangkan, oleh karena saksi tidak pernah mendapat panggilan sidang untuk diperiksa sebagai saksi;

- Bahwa terhadap permasalahan laporan polisi di Polresta Denpasar dari Penggugat I terhadap Tergugat I pernah dilakukan proses mediasi, namun tidak tercapai kesepakatan perdamaian;
- Bahwa terhadap permasalahan tanah sengketa pernah dilakukan mediasi di Kantor Kelurahan Dauh Puri, namun tidak tercapai kata kesepakatan perdamaian, dan terhadap mediasi tersebut dibuatkan notulen rapat;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.I-5 yaitu berupa NOTULEN RAPAT, tanggal 4 April 2018, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Dauh Puri, Kecamatan Denpasar Barat, Pemerintah Kota Denpasar, berikut lampiran daftar hadir, halmana saksi membenarkan surat Notulen Rapat berikut lampiran daftar hadir, oleh karena saksi ikut serta menghadiri proses mediasi tersebut, termasuk ikut menandatangani daftar hadir dimaksud;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui berapa luas tanah sengketa;
- Bahwa saksi pernah mendengar dilakukan pengukuran terhadap tanah sengketa, namun saksi selaku Kepala Lingkungan tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan atas pengukuran tersebut;

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

Menimbang, bahwa terhadap obyek tanah yang dimaksud dalam gugatan ini, telah dilakukan pemeriksaan setempat sesuai Berita Acara Pemeriksaan setempat tanggal 5 Februari 2021, bertempat di Jl. P. Buru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah barat : Jalan P. Buru;
- sebelah selatan : Pak Kolin;
- sebelah timur : Ira Kamajaya;
- sebelah utara : I Gredeg;

Bahwa di atas tanah tersebut berdiri 5 (lima) bangunan kios, yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing, yang diterima pada persidangan tanggal 31 Maret 2021;

Hal. 43 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang terjadi dalam persidangan yang secara lengkap dan terperinci termuat dalam berita acara pemeriksaan persidangan sepanjang ada relevansinya dianggap masuk dan kesemuanya telah turut dipertimbangkan dalam putusan perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya mendalilkan gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), di mana dalam kaitannya dengan tanah obyek sengketa dihubungkan dengan Surat Pernyataan Silsilah Keluarga Besar (Status Purusa) tanggal 1 Juni 2000, maka tanah obyek sengketa merupakan tanah hak milik bersama dari ahli waris K. MADJA (alm), ahli waris KOMP. MOEKA (alm), serta M. TARKA, sehingga seharusnya pihak yang digugat dalam perkara a quo bukanlah hanya Tergugat I, melainkan juga ahli waris lainnya dari K. MADJA (alm), ahli waris dari KOMP. MOEKA (alm), serta M. TARKA yang secara bersama-sama sebagai pemilik atau yang mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, sehingga oleh karenanya telah ternyata gugatan pihak Para Penggugat adalah mengandung cacat formil, karena terdapat kekurangan pihak yang digugat (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa praktek hukum acara perdata memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan dijadikan pihak dalam suatu perkara. Bahwa selain alasan tersebut, yang paling utama dijadikan faktor dalam menentukan pihak atau subyek gugatan, adalah hubungan hukum antar subyek hukum tersebut dengan pokok gugatan atau obyek sengketa;

Bahwa setelah memperhatikan secara seksama maksud dari gugatan Para Penggugat adalah adanya dalil bahwa tanah sengketa merupakan bagian dari tanah 9 are yang telah dibeli oleh orang tua Para Penggugat;

Bahwa Tergugat 1 yang dalam hal ini, didalilkan sebagai orang yang bertindak menyewakan kios-kios yang ada diatas tanah sengketa kepada para Tergugat lainnya, maka berdasarkan *terminologi adanya hubungan hukum* atas tanah sengketa, secara hukum adalah beralasan jika Tergugat I didudukkan sebagai pihak Tergugat;

Hal. 44 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap dalil eksepsi adanya pihak lain yang harus digugat, Majelis mengutip *kaedah hukum* dalam Putusan MA No.1218 K/Pdt/1983 yang menyatakan, berdasarkan *yurisprudensi*, tidak diharuskan semua ahli waris ditarik sebagai tergugat, cukup satu orang saja. Penerapan yang demikian tidak berakibat gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan terhadap Tergugat 1 sudah tepat berdasarkan hubungan hukum yang ada dalam kaitannya dengan tanah sengketa, oleh karena itu dalil adanya kurang pihak tidak terbukti, sehingga Eksepsi Tergugat 1 ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa gugatan Para Pengugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan orang tuanya, yaitu I TOMPEL (Alm) telah membeli sebidang tanah dari I Grodog (Alm) pada tanggal 13 Oktober 1930, seluas 9 are atau sama dengan 900 M² yang terletak di Desa Dauh Puri No. 60 pipil No. 663, Persil No. 5 klas I dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tegal I Gredeg.
- Sebelah Timur : I Gusti Ngurah Made.
- Sebelah Selatan : I Gusti Ngurah Made.
- Sebelah Barat : I Gredeg

Bahwa tanah yang dibeli oleh I Tompel (Alm.) seluas seluas 9 are atau sama dengan 900 M² tersebut setelah *diverifikasi*, kemudian tanah tersebut seluas 150 M² dihibahkan kepada **Ni Nyoman Rai** sesuai dengan Akta Hibah No: 61/6/06/80 yang dibuat oleh K. Rames Iswara, S.H. Notaris di Denpasar, namun yang ditulis dahulu pada Akta tersebut seluas 200 M², akan tetapi yang benar adalah seluas 150 M² sesuai dengan luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1255 Desa Dauh Puri seluas 150 M²;

Bahwa pada tahun 2017 Para Penggugat menserfitatkan tanah yang dibeli oleh I Tompel Alm. (ayah Para Penggugat) tersebut melalui program PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria) yang sertifikatnya terbit tanggal 21 April 2017 dengan Serifikat Hak Milik No.: 03036, Luas: 550 M² atas nama Pemegang Hak:

1. Drs. I MADE SOEWARTIKA
2. MADE SUDANA
3. I GEDE SUDIARTA

Sehingga dengan diterbitkannya 2 (dua) Sertifikat yaitu: SHM No. 1255, seluas 150 M² dan SHM No. 03036, seluas 550 M², maka luas total tanah hanya 700 M²,

Hal. 45 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal luas tanah yang dibeli menurut Surat Perjanjian adalah 900 M² atau 9 Are, jika dihitung dengan dipotong jalan dan got seluas 83 M², Para Penggugat mendalilkan masih ada **kekurangan lagi seluas 117 M²** yang berada di sebelah barat tanah I PUTU IRA KAMAJAYA dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : I GREDEG
- Sebelah Selatan : KOLIN (Almarhum)/ I MADE LILA
- Sebelah Timur : I PUTU IRA KAMAJAYA
- Sebelah Barat : JALAN

YANG SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TANAH SENGKETA;

Menimbang, bahwa tanah sengketa tersebut yang diatasnya terdapat kios-kios didalilkan oleh Para Penggugat sebagai bagian dari tanah yang dibeli oleh I TOMPEL sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian pada tanggal 13 Oktober 1930;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat 1 mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan, dengan alasan tanah sengketa tidak termasuk dalam obyek tanah yang dijual kepada I Toppel (ayah Para Penggugat), sebab sudah jelas berdasarkan batas-batas tanah yang disebut dalam jual beli tersebut, yaitu batas barat adalah tanah I Gredeg, itu artinya tanah sengketa tidak termasuk dalam tanah yang dijual;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab tersebut, maka sesuai Pasal 163 HIR/283 RBg, Para Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat 1 wajib membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan Bukti Surat diberi tanda P-1 s.d P-26, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu I GEDE ARYA WARDANA, IDA BAGUS KETUT ATMAJA, dan I MADE CANDRA;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat 1 telah mengajukan Bukti surat yang diberi tanda T.1-1 s.d T.1-11 dan 2 (dua) orang saksi yaitu NI KETUT DJOLIATI dan I KETUT ALIT ASTAWA;

Menimbang, bahwa terhadap obyek tanah yang dimaksud dalam perkara ini, para pihak telah mengikuti Pemeriksaan setempat, dimana Para Pihak telah membenarkan obyek yang menjadi tanah sengketa dalam perkara ini, yaitu tanah yang diatasnya berdiri 5 (lima) buah kios, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Barat : Jalan P. Buru;
- Selatan : Pak Kolin;
- Timur : Ira Kamajaya;
- Utara : I Gredeg;

Hal. 46 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk selanjutnya obyek tersebut di sebut dengan **Tanah Sengketa;**

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab dan memperhatikan keterangan para saksi dari kedua belah pihak, maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Apakah jual beli sebagaimana dimaksud dalam SOERAT PEMBELIAN tertanggal 13 Oktober 1930 adalah sah?
2. Apakah tanah sengketa termasuk dalam jual beli tersebut?
3. Apakah perbuatan Tergugat 1 menguasai dan menyewakan obyek kios di tanah sengketa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu pokok sengketa tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Ad. 1. Tentang Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam SOERAT PEMBELIAN tertanggal 13 Oktober 1930.

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan Bukti surat P.1 yaitu Fotokopi sesuai Asli, SOERAT PEMBELIAN tanggal 13 Oktober 1930, antara I TOMPEL dengan I GRODOG atas sebidang tanah seluas 9 Are, terletak di Desa Dauh Puri No. 60, Pipil No. 663, Persil No. 50, Klas I dengan batas-batas:

- Utara : Tegal I Gredeg.
- Timur : Tegal I Gusti Ngurah Made.
- Selatan : Tegal I Gusti Ngurah Made.
- Barat : Tegal I Gredeg.

Bahwa terhadap bukti surat P-1 tersebut, Tergugat 1 dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan mengenai jual beli tersebut, Tergugat 1 tidak mengetahui karena peristiwanya sebelum Tergugat 1 lahir, namun demikian Tergugat 1 pernah melihat Bukti P-1 tersebut saat dilakukan mediasi di Kantor Kelurahan Dauh Puri ataupun saat mediasi di Kepolisian. Berdasarkan bukti P-1 tersebut, Tergugat 1 mengatakan nama I Grodog seharusnya adalah I Gredeg, sebab tidak ada nama leluhur Tergugat 1, I Grodog sebagaimana bukti T.1-1 tentang Sila Sila Keluarga, selanjutnya dengan menunjuk batas-batas yang tersebut dalam jual beli, Tergugat 1 mendalilkan tanah sengketa bukan termasuk obyek jual beli sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-1;

Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat 1 tersebut, Majelis Hakim menarik kesimpulan pada pokoknya mengenai adanya jual beli sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-1 diakui benar terjadi, oleh karena itu peristiwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara, sebab tidak ada yang membantah;

Hal. 47 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Tetapi khusus persoalan apakah tanah sengketa masuk dalam obyek jual beli? Hal tersebut yang akan menjadi fokus pemeriksaan pokok sengketa dan akan dipertimbangkan tersendiri dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap petitum angka 2, yaitu menyatakan jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam bukti surat P-1 tersebut adalah sah, dapat dikabulkan;

Ad. 2 Apakah tanah sengketa termasuk dalam obyek jual beli?

Menimbang, bahwa pokok sengketa yang paling utama adalah mengenai tanah sengketa yang diatasnya berdiri 5 buah kios, dimana Para Penggugat mendalilkan luas tanah sengketa cocok untuk melengkapi kekurangan luas tanah sebagaimana yang tertulis dalam jual beli **Bukti P-1**, yaitu tanah seluas 9 Are, sedangkan tanah yang mereka kuasai hanya seluas 700 M2 atau 7 Are, dengan perhitungan sebagai berikut:

- Bahwa semasa hidupnya I TOMPEL telah melimpahkan tanah seluas 150 M2 kepada Ni Nyoman Rai, sesuai dengan Akta Hibah No.61/6/06/80, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1255, yang selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris telah dirubah menjadi atas nama I Putu Ira Kamajaya (**Bukti P-6, dan Bukti P-7**);
- Bahwa berdasarkan SHM No. 03036, atas nama Para Penggugat (Drs I Made Soewartika, I Made Sudana, I Gede Sudiarta) tercatat luas 550 M2 (**Bukti P-8**);

Bahwa berdasarkan bukti surat tersebut diatas, jika dihubungkan dengan Jual Beli, maka ada kekurangan tanah seluas 200 M2 atau 2 are, yang jika dikurangi dengan jalan dan got seluas 83 M2, maka masih ada kekurangan seluas 117 M2, yang sesuai dengan luas tanah sengketa, sesuai dengan pengukuran yang dilakukan BPN, vide Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (**Bukti P-26**);

Bahwa terhadap **Bukti P-26**, tersebut Tergugat 1 pada pokoknya membantah sebab tanah sengketa sejak dahulu dikuasai oleh orangtua Tergugat 1, sesuai **Bukti T.1-11** yaitu fotokopi Klasiran Tahun 1948 yang mencantumkan catatan tanah I Tompel dan tanah I Geredeg, dan berdasarkan **Bukti T.1-2**, berupa informasi Data Pembayaran, tanah sengketa tercatat atas nama I KT MAJA DT, yaitu orang tua Tergugat 1. Hal tersebut menyimpulkan setidaknya sejak tahun 1948 tanah sengketa telah tercatat di Klasiran dan bukan bagian dari tanah I Tompel, sehingga tanah sengketa bukan bagian dari jual beli sebagaimana dimaksud **Bukti P-1**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan **Bukti T.1 – 8 dan T.1-9**, pada pokoknya tentang jawaban atas permohonan Pendaftaran tanah atas tanah sengketa, diperoleh fakta bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat 1 sebagai Ahli Waris dari Bapak I Kt Maja (alm);

Menimbang, bahwa berdasarkan **Bukti T.1-1**, berupa Sila – Sila Keluarga, diketahui Tergugat 1 adalah anak dari I Kt Madja, yang merupakan keturunan menyamping dari I Gredeg;

Bahwa berdasarkan keterangan para saksi diperoleh fakta bahwa tanah sengketa tersebut dahulunya dimanfaatkan oleh para ahli waris I GREDEG untuk lapangan bulutangkis, yang dalam perkembangan selanjutnya dipergunakan untuk bangunan gudang oleh I KETUT MADJA (Almarhum), Bapak dari Tergugat I;

Bahwa berdasarkan Akta Hibah (**Bukti P-6**), Soerat Pembelian (**Bukti P-1**) dan **Bukti T.1-5**, berupa Notulen Rapat, dihubungkan dengan keterangan para saksi mengenai situasi tanah sengketa, pada jaman dahulu, dimana jalan yang ada disebelah barat sudah ada sejak dahulu, dengan lebar yang lebih kecil, sebelum akhirnya dibuat jalan aspal seperti sekarang. Berdasarkan fakta tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa Surat Pembelian tanggal 13 Oktober 1930, telah menyebutkan batas-batas tanah secara jelas, yaitu batas Barat adalah tegal I Gredeg;
- Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat dalam Notulen Rapat (bukti T.1-5) menerangkan dalam point 13, yaitu *dulu jalan keluar kami adalah ke utara, tapi kemudian dilarang oleh Pak Maja, lalu dengan berat hati kami membeli jalan ke selatan.*
- Berdasarkan keterangan tersebut, menjadi sangat aneh, jika memang dari semula jual beli I Tompel tersebut termasuk juga tanah sengketa, maka sejak dahulu seharusnya bisa menggunakan akses jalan ke barat yang ada jalan, sehingga tidak perlu membeli lagi akses jalan ke selatan.
- Bahwa dikaitkan dengan Akta Hibah, yang dilakukan oleh I Tompel semasa hidupnya (**Bukti P-6**), disebutkan batas-batas hibah, yaitu sebelah Barat adalah Gudang Kt Maja, artinya pada saat itu I Tompel menyadari bahwa batas tanah yang dibelinya memang tidak termasuk tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dari uraian AKTA HIBAH tanggal 4 Pebruari 1980 (Bukti P-6) tersebut, terdapat fakta hukum yaitu batas-batas tanah yang dihibahkan adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang Maja;

Hal. 49 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Sisa Tanah;
- Sebelah Selatan: Tanah Milik;
- Sebelah Barat : Gudang Maja;

sehingga dengan demikian, maka I TOMPEL sejak jual beli tahun 1930 hingga proses hibah kepada anak perempuannya atas nama NI NYOMAN RAI yaitu pada tanggal 4 Pebruari 1980 telah menerima, membenarkan dan menegaskan bahwa **BATAS SEBELAH BARAT** tanah yang dibelinya dari I GREDEG adalah tanah hak milik dari I **GREDEG**, sehingga batas sebelah barat itulah yang dipergunakan sebagai batas sebelah barat tanah yang dihibahkan tersebut yang dalam perkembangannya menjadi **GUDANG MAJA** (ahli waris I GREDEG);

Bahwa fakta lain yang juga terungkap dalam proses Hibah tersebut, yaitu pada saat terjadinya proses hibah, tanggal 4 Pebruari 1980, pembuatan dan penandatanganan AKTA HIBAH tersebut dilakukan dihadapan dan disaksikan oleh I Made Ruteq, Prebekel Desa Dauh Puri, dan disaksikan pula oleh Kompiang Muka, Kelian Dinas Banjar Catur Panca yang merupakan salah satu Ahli Waris dari I GREDEG (**Vide Bukti T,1-1**), sehingga jika memang jual beli sampai dengan tanah sengketa, saat itu juga pasti ada perdebatan mengenai batas sebelah barat, yang berdiri **Gudang Maja**, maka terbukti dengan adanya tanda-tangan mereka tersebut sebagai bentuk persetujuannya, dapat ditarik kesimpulan tidak ada masalah dengan batas sebelah barat, atau dengan kata lain memang sejak semula tanah sengketa tidak termasuk dalam obyek jula beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dalam Akta Hibah tersebut, I TOMPEL menyatakan memberikan hibah tanah seluas 200M2, namun kemudian setelah diukur ulang dan diterbitkan SHM, ternyata luas yang sebenarnya adalah 150 M2. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat, ukuran luas tidak bisa dijadikan patokan pasti, sebab bisa saja cara mengukur pada saat itu belum akurat, sehingga ketika dilakukan pengukuran oleh BPN menjadi berbeda, akan tetapi yang paling tepat dijadikan patokan adalah batas-batas. Logikanya batas-batas pasti ditunjuk dan disepakati secara langsung dilapangan, sedangkan mengenai luas bisa saja hanya mengira-ngira;

Bahwa sesuai dengan klausul Pasal 2 dalam Akta Hibah, yang menyatakan: **Kedua pihak mengetahui benar apa yang telah dihibahkan itu dan melepaskan segala tuntutan bila kelak terdapat perbedaan luas dengan hasil pengukuran resmi dari Kantor Subdit Agraria Kabupaten/Kotamadya Badung**;

Bahwa hal tersebut sesuai dengan *kaidah hukum* yang berlaku secara umum dalam proses jual beli tanah di masa lampau, yang mendasarkan jual beli tanah tersebut pada *Pipil, Petuk D, Ipeda, SPPT* atau bentuk lain yang bukan

Hal. 50 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan sertifikat hak milik (SHM), halmana terhadap luas tanah yang tercantum dalam jual beli, terdapat klausula umum, baik yang dicantumkan secara tertulis ataupun tidak, yaitu para pihak dalam hal ini pihak penjual maupun pihak pembeli akan menerima hasil pengukuran yang dilakukan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan, dan oleh karenanya para pihak tidak akan melakukan tuntutan dikemudian hari apabila terjadi perbedaan luas dari hasil pengukuran instansi yang berwenang mengenai luas yang tercantum dalam surat jual beli maupun yang disepakati lisan antara para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, maka SOERAT PEMBELIAN tanggal 13 Oktober 1930 mengikat I TOMPEL dan I GRODOG, sehingga mereka telah melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan taat, sesuai batas-batas tanah yang tersebut dalam jual beli. Oleh karena itu Para Penggugat selaku Ahli Waris I TOMPEL juga wajib tunduk dan menghormati isi perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tanah sengketa tidak termasuk dalam obyek jual beli sebagaimana dimaksud dalam SOERAT PEMBELIAN tanggal 13 Oktober 1930 (**Bukti P-1**);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka petitum angka 3 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Ad.3 Apakah perbuatan Tergugat 1 menyewakan tanah sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa dalil Tergugat 1 melakukan Perbuatan Melawan Hukum didasarkan pada tindakan Tergugat 1 menyewakan kios di tanah sengketa kepada Tergugat 2, 3, 4 dan 5;

Bahwa sesuai uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena tanah sengketa **tidak termasuk** tanah dalam jual beli antara I TOMPEL dengan I GREDEG, namun merupakan tanah hak milik bersama (DT/Duwe Tengah) dari ahli waris K. MADJA (alm), ahli waris KOMP. MOEKA (alm), serta M. TARKA yang merupakan ahli waris dari I GREDEG (alm.), sesuai **Bukti T.1-1**, sehingga penguasaan, pemanfaatan dan pengelolaan tanah tersebut oleh Tergugat I yang merupakan anak atau ahli waris dari KT. MADJA (alm.), yang selanjutnya menyewakan kepada Tergugat II, serta selanjutnya Tergugat II menyewakan atau mengoverkontrakkan kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah sah, dan oleh karenanya **BUKAN merupakan Perbuatan Melawan Hukum**;

Hal. 51 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka petitum angka 4 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 5, yaitu tentang pembayaran ganti rugi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa pembayaran ganti rugi timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum, yang akibatnya menimbulkan kerugian, dan jika kerugian tersebut dapat dibuktikan maka pihak yang menimbulkan kerugian tersebut dapat dihukum untuk membayar ganti rugi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan tersebut diatas, telah disebutkan Tergugat 1 tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka tuntutan ganti rugi menjadi tidak beralasan hukum, karena itu petitum angka 5 ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 6, yaitu menyatakan perjanjian yang dibuat Tergugat 1 dengan Para Tergugat lainnya tidak sah dan batal demi hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Bukti P-12 s.d P-15, diketahui adanya perjanjian sewa menyewa kios di atas tanah sengketa antara Tergugat 1 dan Para Tergugat lainnya. Dengan telah dinyatakan pada pokoknya tanah sengketa bukan bagian dari tanah jual beli antara I TOMPEL dan I GRODOG pada tanggal 13 Oktober 1930, maka tidak ada alas hak dari Para Penggugat untuk meminta perjanjian sewa menyewa tersebut batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum angka 6 ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 7, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Bukti Surat P-21, berupa Surat Pernyataan Silsilah tertanggal 8 Februari 2017, diperoleh fakta bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari I Tompel. Dengan demikian petitum angka 7 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 8, yaitu menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim di awal, tanah sengketa telah terbukti bukan bagian atau tidak termasuk dalam obyek jual

Hal. 52 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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

beli sebagaimana dimaksud dalam SOERAT PEMBELIAN Bukti P-1. Dengan demikian maka petitum angka 8 ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 9 tentang menyatakan sah penetapan sita jaminan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena sepanjang persidangan tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum angka 9 tidak relevan dan karena itu ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 10 dan 11, oleh karena petitum pokok tentang tanah sengketa telah ditolak, maka petitum angka 10 dan 11 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12, yaitu mengenai putusan *uit voorbar bij voorad*, Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) serta ketentuan SEMA No.4 Tahun 2001, pada pokoknya memberikan persyaratan untuk Hakim secara hati-hati dalam mempertimbangkan petitum ini, salah satunya adalah penjaminan sejumlah uang dalam permohonan petitum ini;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan-persyaratan sebagaimana dimaksud dalam SEMA tersebut tidak terpenuhi dalam dalil Para Penggugat, maka petitum angka 12 ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, dan menolak petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan secara seksama dalil petitum yang dikabulkan, maka petitum pokok tentang tanah sengketa tidak terbukti, oleh karena itu maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI.

Hal. 53 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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)



- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli tanah seluas 9 are atau sama dengan 900 M² sebagaimana dimaksud dalam SOERAT PEMBELIAN tanggal 13 Oktober 1930, yang terletak di Desa Dauh Puri Nomor: 60 pipil No. 663, Persil No. 5 klas I dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tegal I Gredeg
Sebelah Timur : I Gusti Ngurah Made
Sebelah Selatan : I Gusti Ngurah Made
Sebelah Barat : I Gredeg

Yang dibeli oleh I Toppel almarhum (ayah Para Penggugat) dari I Grodog Almarhum adalah **sah**;
3. Menyatakan **Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari I Toppel almarhum**;
4. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp.2.445.000,- (Dua juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;
5. Menolak petitum selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu, tanggal 28 April 2021, oleh kami: I Gusti Ngurah Putra Atmaja, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H., dan Gede Putra Astawa, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Rabu, tanggal 5 Mei 2021**, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi para Hakim Anggota yang sama, dibantu oleh Ni Ketut Sri Menawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dan dihadiri oleh Kuasa Kuasa Tergugat 1, tanpa dihadiri Kuasa Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.

I Gusti Ngurah Putra Atmaja, S.H., M.H.

Hal. 54 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



Gede Putra Astawa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ni Ketut Sri Menawati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran..... | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | Rp. 50.000,- |
| 3. Biaya Penggandaan Berkas | Rp. 35.000,- |
| 4. Biaya panggilan Tergugat..... | Rp. 1.500.000,- |
| 5. Biaya Pemeriksaan setempat | Rp. 750.000,- |
| 6. Biaya PNBP | Rp. 20.000,- |
| 7. Redaksi Putusan..... | Rp. 10.000,- |
| 8. <u>Materai Putusan.....</u> | <u>Rp. 10.000,-</u> |
| Jumlah..... | <u>Rp. 2.445.000,-</u> |

(Dua juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Hal. 55 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/PN Dps



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

Hal. 56 dari 55 halaman Putusan Nomor 873/Pdt.G/2020/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)

Halaman 56