



**PUTUSAN**

**Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ir. PUTU CAKRA WIBAWA**, laki-laki, lahir di Denpasar pada tanggal 11 Februari 1965, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, NIK 5171011102650003, berkedudukan di Jln. Diponegoro No. XIV/4, Desa Dauh Puri Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suryatin Lijaya, S.H. dan kawan-kawan, kesemuanya Advokat yang beralamat di Jl. Serma Kawi No. 11, Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Maret 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 3 April 2023, Reg No. 1169/Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. TJAN IND HONG**, laki-laki, Warga Negara Indonesia bertempat tinggal di Jln. Imam Bonjol No. 260, Desa Pemecutan Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar-Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Munnie Yasmin, S.H., M.H., M.Kn. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum "Munnie Yasmin Law Office" yang berkantor di Jln. Gatot Subroto Timur No. 17, Denpasar – Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 April 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 10 April 2023, Reg.No. 1248/Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. Drs. I KETUT TAMA ARIMAWAN, B.A.**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Bypass Ngurah Rai No. E 117, Kel. Jimbaran, Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gede Indria, S.H., M.H dan kawan-kawan, Para Advokat dan Penasihat/Konsultan Hukum yang berkantor di Jln. Gatot Subroto IV-A, Blok Kenari VIII No. 16 Denpasar-

*Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 12 April 2023, Reg.No. 1285/Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **LUH ARI TJUPUANA**, perempuan, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan Sangket, Desa Sukasada, Sukasada, Kab. Buleleng, Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**, beralamat di Jalan Dewi Saraswati No.3 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dalam hal ini diwakili oleh Anak Agung Alit Emi Yama Geni, S.H. dan kawan-kawan, berdasarkan tugas tertanggal 12 April 2023 dan surat kuasa khusus tertanggal 27 April 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 12 Mei 2023, Reg.No. 1383/Daf/2023 selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 Maret 2023 dalam Register Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor 6658/1996 batas-batasnya:

Utara : Tanah Milik Guru Candri;  
Timur : Tanah Milik I Ketut Tama Arimawan;  
Selatan : Jalan Bypass Nusa Dua;  
Barat : Tanah milik I Ketut Tama Arimawan;

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat (Tanda Bukti Hak) tanggal 26 Juli 1997 perubahan tanggal 24 Maret 1999 atas nama: Ir. Putu Cakra Wibawa; selanjutnya disebut sebagai "tanah sengketa";

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa tersebut di atas berdasarkan jual-beli dari pemilik semula atas nama Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) sebagaimana dibuktikan berdasarkan Akta Jual-beli tertanggal 9 Maret 1999 Nomor 15/Kt/1999 yang dibuat di hadapan Liang Budiarta Budi Suartama, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk semua Kecamatan di Kabupaten Badung, antara Luh Ari Tjpuana selaku Penjual dan Ir.Putu Cakra Wibawa selaku Pembeli;
3. Bahwa adapun pemilik asal tanah sengketa, Luh Ari Tjpuana (pendaftaran tanggal 26 Juli 1997 D.i. 208 No.8244/1996) memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Jual-beli tanggal 11 Desember 1982 Nomor 611/61/K/82 yang dibuat oleh K.Rames Iswara, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Kuta, atas sebagian dari tanah milik terletak di Desa Jimbaran, Pipil No.1182, persil No.110 c, klas V, luas asal ± 6669 M2 antara Drs.I Ketut Tama Arimawan selaku penjual dan Luh Ari Tjpuana selaku pembeli, satu dan lainnya sebagaimana diuraikan di dalam Sertipikat Hak Milik No.04258/Desa Jimbaran tersebut;
4. Bahwa ketika Penggugat membeli tanah sengketa dari Turut Tergugat I, diatas tanah tersebut sudah terdapat bangunan kecil non permanen yang dimiliki oleh Turut Tergugat I yang turut diserahkan kepada Penggugat, maka sejak saat itu Penggugat menguasai tanah sengketa dan mulai membangun di atas tanah sengketa serta hingga kini menghuni bangunan di atas tanah sengketa;
5. Bahwa hingga kini sudah berlangsung kurang lebih 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya Penggugat memiliki, menguasai dan menghuni tanah sengketa tersebut di atas; Menurut pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;*

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



6. Bahwa namun belakangan ini Penggugat diganggu dalam kepemilikannya atas tanah sengketa oleh Tergugat I yang awalnya mengadukan Penggugat ke Polisi dengan dalih Penggugat "memasuki rumah atau pekarangan tertutup tanpa izin yang berhak atau memakai tanah tanpa izin yang berhak terhadap tanah seluas 585 M2 yang berlokasi di Desa Jimbaran, Kec.Kuta Selatan, Kab.Badung sesuai dengan SHM No.3749/Desa Jimbaran atas nama Tjan Ind Hong" (Pengaduan Masyarakat Nomor: Dumas/290/VII/2020/Ditreskrim tanggal 23 Juli 2020); penyelidikan atas perkara yang diadukan tersebut dihentikan oleh penyidik setelah Penggugat membuktikan dasar penguasaannya atas tanah sengketa sejak tahun 1999 berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 M2 atas nama Ir.Putu Cakra Wibawa;
- Bahwa dalam waktu yang hampir bersamaan dengan pengaduan tersebut Tergugat I juga mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yang intinya keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran luas 585 M2 atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) dan agar Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Penggugat dibatalkan;
- Bahwa sementara itu Penggugat untuk mendapatkan kepastian telah memohon Pengukuran Pengembalian Batas atas tanah miliknya Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor 6658/1996, luas 400 M2, yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 07 Juni 2021 dari pengukuran mana diketahui bahwa tidak terdapat perubahan atas batas dan luas bidang tanah milik Penggugat, tetapi terjadi *overlapping* dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran, atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) berdasarkan peralihan tahun 2015 dari Drs. Ketut Arimawan;
7. Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Desa Jimbaran berdasarkan jual-beli dari pemilik semula atas nama Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) sebagaimana dikemukakan di atas, sedangkan Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) memperoleh tanah sengketa berdasarkan Akta Jual-beli tanggal 11 Desember 1982 Nomor 611/61/K/82 yang dibuat oleh K.Rames Iswara, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Kuta - berdasarkan riwayat dalam Sertipikat Hak Milik No.04258/Kelurahan Jimbaran ketika itu adalah merupakan sebagian dari Pipil No.1182, persil No.110 c, Kelas V yaitu seluas 400 M2 dari luas

Halaman 4 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



asalnya 6669 M2; penunjukan batas-batas atas tanah tersebut ditunjukkan oleh Drs. I Ketut Tama Arimawan sebagai penjual, dan Luh Ari Tjupuana sebagai pembeli, diketahui oleh para penyanding dan diketahui oleh Kelian Dinas Br. Tegal I Wayan Tata Wijaya;

8. Bahwa sejak terjadinya jual-beli pada tanggal 11 Desember 1982, Tergugat II I Ketut Tama Arimawan sudah tidak berhak lagi atas tanah sengketa; maka perbuatan mensertipikatkan tanah sengketa menjadi atas namanya sendiri dan memindahkannya pada tahun 2015 kepada Tergugat I TJAN IND HONG; adalah perbuatan yang melanggar hukum yaitu bertentangan dengan hukum obyektif, pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan: "*jual beli barang orang lain adalah batal*"; selain itu perbuatan tersebut adalah melanggar hak subyektif orang lain *in casu* Penggugat; bahwa Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan: "*Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah*"; ketentuan ini bermakna hak milik memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu (*vide: Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, cetakan tahun 1995, halaman 225-226*) di lain pihak ketentuan itu menghendaki agar orang lain menghormati hak milik yang dimiliki pemegang hak tersebut;

Bahwa Tergugat II bertempat tinggal, bertetangga dengan Penggugat hanya berjarak beberapa ratus meter dari tanah sengketa sudah mengetahui keberadaan Penggugat sejak awal Penggugat membangun di atas tanah sengketa dan kemudian menghuni bangunan di atas tanah sengketa mulai tahun 1999 hingga sekarang, dan selama ini tidak pernah mengajukan keberatan; dan memang sesungguhnya tidak ada alasan Tergugat II untuk keberatan oleh karena memang tanah sengketa telah dijual kepada Turut Tergugat I pada tanggal 11 Desember 1982 dan bahkan Tergugat II sendiri ikut serta menunjukkan batas-batas tanah sengketa ketika Turut Tergugat I mensertipikatkan tanah sengketa;

Bahwa Tergugat I tentu atau setidaknya seharusnya mengetahui sebelum melakukan jual-beli bahwa tanah sengketa dikuasai dan dihuni oleh Penggugat, namun Tergugat I tidak menghormati hak orang lain (Penggugat) setidaknya bertanya apa sebabnya Penggugat

*Halaman 5 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



menguasai dan menghuni tanah sengketa, melainkan tetap melakukan jual-beli dan bahkan melaporkan Penggugat telah menyerobot tanah miliknya pada hal Tergugat I baru saja melakukan jual-beli yaitu tahun 2015 sedangkan Penggugat sudah menguasai dan menghuni tanah sengketa sejak tahun 1999; bahkan Tergugat I mengajukan keberatan kepada Turut Tergugat II mohon agar Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Penggugat dibatalkan; Dengan fakta seperti tersebut Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

9. Bahwa meskipun pendaftaran hak atau pensertifikatan atas tanah sengketa oleh pemilik asal yaitu Turut Tergugat I baru dimohonkan pada tahun 1996 (D.i.301 No.1572/1996) dan pembukuan oleh Turut Tergugat II baru dilakukan pada tanggal 26 Juli 1997, sedangkan pendaftaran hak atas tanah sengketa atas nama Tergugat II dilakukan pada tanggal 3 Juli 1996; Namun sesungguhnya hak atas tanah sengketa telah diperoleh Turut Tergugat II (Luh Ari Tjupuna) sejak selesai dibuatnya akta jual-beli yaitu pada tanggal 11 Desember 1982, maka dimohonkannya sertifikat atas tanah sengketa menjadi atas nama Tergugat II adalah melanggar hukum; dan dialihkannya menjadi atas nama Tergugat I pada tahun 2015 bertentangan dengan fakta bahwa tanah sengketa telah terdaftar/bersertifikat atas nama Penggugat dan penguasaan secara fisik atas tanah sengketa oleh Penggugat sudah sejak tahun 1999; maka sudah sangat tepat bilamana Sertipikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi tanggal 25 April 1996 No.2182/1996, luas 585 M2 semula atas nama Drs. Ketut Tama Arimawan, BA. perubahan terakhir atas nama Tjan Ind Hong harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II seperti diuraikan di atas mengakibatkan kerugian bagi Penggugat:
  - bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas tanah seluas 400 M2 yang dimiliki dan dikuasai serta dihuni oleh Penggugat sejak tahun 1999 terancam dibatalkan hanya atas dasar tanggal terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran lebih belakang dibandingkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran; pada hal sebagaimana telah diuraikan diatas tanah sengketa telah menjadi hak milik Turut Tergugat I sejak dilakukannya jual-beli pada tanggal 11 Desember 1982, dan Tergugat II tidak berhak atas tanah sengketa namun Tergugat II mensertipikatkan tanah sengketa yang bukan haknya dan kemudian mengalihkannya kepada Tergugat I pada

Halaman 6 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



saat tanah sengketa telah menjadi milik dan dikuasai serta dihuni oleh Penggugat sejak tahun 1999; Secara faktual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Penggugat kini tidak dapat dipergunakan sebagai agunan untuk Penggugat memperoleh pinjaman/kredit dari Bank sebab tanah tersebut diblokir karena adanya keberatan dari Tergugat I;

- bahwa Penggugat telah dilaporkan oleh Tergugat I kepada Polisi, melakukan perbuatan "*memasuki rumah atau pekarangan tertutup tanpa izin yang berhak atau memakai tanah tanpa izin yang berhak terhadap tanah seluas 585 M2 yang berlokasi di Desa Jimbaran, Kec.Kuta Selatan, Kab.Badung sesuai dengan SHM No.3749/Desa Jimbaran atas nama TJAN IND HONG*" pada hal apa yang dilaporkan itu tidak benar adanya, hal tersebut mencemarkan kehormatan (nama baik) Penggugat;
- bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat terpaksa harus mengeluarkan biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkannya;

Atas kerugian Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

11. Bahwa turut digugatnya Luh Ari Tjupuana sebagai Turut Tergugat I adalah semata-mata untuk kesempurnaan gugatan Penggugat oleh karena Turut Tergugat I adalah penjual tanah sengketa kepada Penggugat, meskipun disadari bahwa penjual telah melaksanakan kewajibannya sebagai penjual menyerahkan tanah objek jual-beli yaitu tanah sengketa *a quo* kepada pembeli (Penggugat) baik secara yuridis menyangkut hak atas tanahnya sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, luas 400 M2 telah terdaftar menjadi atas nama Ir.Putu Cakra Wibawa tertanggal 24 Maret 1999, demikian pula secara fisik tanah sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1999;
12. Bahwa turut digugatnya Turut Tergugat II dalam perkara ini adalah juga untuk kesempurnaan gugatan serta agar Turut Tergugat II tunduk dan mentaati putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan atas segala hal yang diuraikan di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat, Ir. Putu Cakra Wibawa adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor 6658/1996, batas-batasnya:

Utara : Tanah Milik Guru Candri  
Timur : Tanah Milik I Ketut Tama Arimawan  
Selatan : Jalan Bypass Nusa Dua  
Barat : Tanah milik I Ketut Tama Arimawan

Sertipikat (Tanda Bukti Hak) tanggal 26 Juli 1997 perubahan tanggal 24 Maret 1999 atas nama: Ir. Putu Cakra Wibawa;

3. Menyatakan Tergugat I Tjan Ind Hong dan Tergugat II Drs. I Ketut Tama Arimawan, BA. bersalah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang merugikan Penggugat yaitu tanpa hak mensertifikasikan dan memperjual-belikan tanah sengketa, dan Tergugat I telah membuat laporan yang tidak benar yang mencemarkan nama baik Penggugat;
4. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak atas tanah sengketa;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi tanggal 25 April 1996 Nomor 2182/1996, luas 585 M2 semula atas nama Drs. Ketut Tama Arimawan, BA. perubahan terakhir atas nama Tjan Ind Hong tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atau jumlah lain yang dianggap pantas oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau seandainya Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II hadir kuasanya masing-masing, sedangkan Turut Tergugat I pernah hadir ahli warisnya, yang bernama Luh Asih Aryani pada persidangan tanggal 12 April 2023, dan menyampaikan bahwa Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

*Halaman 8 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Putu Suyoga, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh penggugat, tetapi Penggugat menyatakan ada perubahan terkait dengan Turut Tergugat I yang telah meninggal dunia dan kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya sebagai berikut:

Luh Ari Tjpuana, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Alamat Lingkungan Sangket, Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, yang telah meninggal dunia dan dilanjutkan oleh anak-anaknya bernama:

1. Luh Asih Aryani;
2. Kadek Adnyani Kumalasari;
3. Nyoman Ayu Windusari;
4. Luh Putu Rahayu Ningsih;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### **Gugatan Error In Persona**

Bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan *error in persona* atau gugatan salah pihak oleh karena seharusnya Penggugat tidak menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal ini dikarenakan tidak ada tindakan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I serta tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa Tergugat I memperoleh Sertifikat Hak Milik No. 3749 terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor: 2182/1996 tertanggal 25 April 1996 adalah dari transaksi Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor: 41/2014 Tertanggal 22 Desember 2014, dibuat dihadapan I Gusti Ayu Satria Utami, Sh.,Mkn., Notaris di Kabupaten Badung, dan atas tanah tersebut Tergugat I juga telah membayar secara lunas kepada Tergugat II sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan mendapatkan Sertifikat Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor: 6658/1996 seluar 400 M2 (empat ratus meter persegi) didapat dari jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sedangkan Turut Tergugat II memperoleh tanah tersebut dari jual beli yang dilakukan dengan Tergugat II sehingga tidak ada keterlibatan dari Tergugat I dalam proses tersebut dan sudah sepatutnya Tergugat I tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat; Dengan demikian Tergugat I memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*)

## Dalam Konvensi :

1. Bahwa segala apa yang telah terurai dalam bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 6 (enam) yang menyatakan Penggugat diganggu dalam kepemilikannya atas tanah sengketa oleh Tergugat I karena faktanya Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah sengketa tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3749 terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor: 2182/1996 tertanggal 25 April 1996 ("SHM 3749") yang diperoleh oleh Tergugat I berdasarkan jual Beli antara Tergugat I (Pembeli) dan Tergugat II (Penjual) sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor: 41/2014 Tertanggal 22 Desember 2014, dibuat dihadapan I Gusti Ayu Satria Utami, Sh.,Mkn., Notaris di Kabupaten Badung;

Bahwa Sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat I adalah bukti kepemilikan yang sah secara hukum karena dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan Sertifikat atas tanah yang mana Sertifikat tersebut diterbitkan pada tanggal 03 Juli 1996;

Halaman 10 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

### Disclaimer

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



Bahwa terkait dengan proses jual-beli tersebut Tergugat I telah membayar lunas tanah tersebut kepada Tergugat II sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah);

Bahwa Tergugat I memiliki bukti kepemilikan atas tanah sengketa tersebut yakni SHM 3749 atas nama Tergugat I maka secara hukum Tergugat I memiliki hak untuk menguasai dan menggunakan tanah tersebut namun hal itu tidak dapat dilakukan karena diatas lahan milik Tergugat I telah digunakan oleh Penggugat untuk membuka usaha Bengkel oleh karena hal tersebut, Tergugat I tidak dapat menggunakan hak-haknya sebagai pemilik tanah di atas SHM 3749 maka Tergugat I membuat pengaduan ke kepolisian Daerah Bali dan mengirimkan surat keberatan tertanggal 14 Desember 2021 ke Kantor Pertanahan kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yang pada intinya Tergugat I memohon kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) untuk membatalkan Sertifikat milik Penggugat;

Bahwa pada Tanggal 13 Januari 2022, Tergugat I telah mengajukan permohonan Pengukuran Ulang atas SHM 3749 dimana hasilnya ditemukan *overlapping* (tumpang tindih) diatas SHM 3749 milik Tergugat I tersebut dengan SHM 04258/Kelurahan Jimbaran milik Penggugat (tanah sengketa);

Bahwa terhadap hal tersebut maka pada Tanggal 7 Juli 2022 Tergugat I telah menerima surat dari Turut Tergugat II dengan nomor surat: MP.01.03/2999-51.03/VII/2022 yang pada intinya Turut Tergugat II telah mengakui adanya cacat administrasi (tumpang tindih) atas penerbitan SHM 04258/Kelurahan Jimbaran milik Penggugat (tanah sengketa) dan melanjutkan permohonan pembatalan yang diajukan oleh Tergugat I ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali;

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 8 (delapan) yang menyatakan Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bagaimana Penggugat dapat menyatakan Tergugat I adalah pembeli yang tidak beritikad baik? Padahal jelas-jelas SHM 3749 diperoleh dari Tergugat II berdasarkan proses jual beli yang sah dan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sangat tidak berdasar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I adalah pembeli yang tidak beritikad baik;



Bahwa Tergugat I baru melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II pada tahun 2015 namun SHM 3749 milik Tergugat I terbit lebih dahulu dibandingkan Sertifikat milik Penggugat sehingga jelas-jelas SHM 3749 Milik Tergugat I memiliki kekuatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan Sertifikat milik Penggugat, hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 yang dalam kaidah hukumnya menentukan:

*“Jika terdapat Sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat ialah Sertipikat hak yang terbit lebih dahulu”.*

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 9 (sembilan) yang menyatakan SHM 3749 milik Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, faktanya SHM 3749 tersebut dikeluarkan oleh Turut Tergugat II yang statusnya adalah sebagai pejabat yang berwenang dalam mengeluarkan Sertifikat, proses peralihan haknya pun telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bahkan SHM 3749 milik Tergugat I diterbitkan lebih dahulu dibandingkan Sertifikat Penggugat, lalu apa dasar Penggugat meminta agar SHM 3749 milik Tergugat I untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum?

Bahwa sebaliknya, Sertifikat milik Penggugat lah yang seharusnya dibatalkan dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana disampaikan oleh Turut Tergugat II dalam Surat Nomor: MP.01.03/237-51.03/II/2023 tertanggal 24 Januari 2023 perihal Pemberitahuan yang ditujukan kepada Penggugat dan ditembuskan kepada Tergugat I;

Bahwa di dalam Surat Nomor: MP.01.03/237-51.03/II/2023 tertanggal 24 Januari 2023 pada poin 2 (dua) halaman 2 (dua) disebutkan:

*“Bahwa karena sertipikat hak milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 6658/1996, tanggal 17 Oktober 1996, Luas 400 M2, atas nama INSINYUR PUTU CAKRA WIBAWA (terbit diatas tanah yang telah bersertipikat yaitu terbit diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 3749/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, tanggal 25 April 1996, Luas 585 M2, atas nama TJAN IND HONG) sehingga penerbitan Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran terjadi cacat administrasi (tumpang tindih) dalam penerbitannya dan harus dibatalkan.”*

Selain itu di dalam poin 4 (empat) halaman 2 (dua) juga disebutkan:



*"Bahwa terhadap permasalahan tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 6658/1996, tanggal 17 Oktober 1996, Luas 400 M2, atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa, yang terbit diatas Sertipikat Hak Milik No. 3749/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, tanggal 25 April 1996, Luas 585 M2, atas nama TJAN IND HONG, tindakan yang dapat dilakukan adalah pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 6658/1996, tanggal 17 Oktober 1996, Luas 400 M2, atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa, karena cacat administrasi (tumpang tindih) berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf a, Jo. Pasal 30 ayat (2) huruf a, jo. Pasal 33 ayat 93) huruf b, jo. Pasal 35 huruf I, jo. Pasal 36, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan."*

Bahwa dari uraian tersebut diatas maka sudah jelas Sertipikat milik Penggugat lah yang seharusnya dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Pada poin 10 (sepuluh) karena didalam perkara ini Tergugat I lah yang mengalami kerugian paling besar karena tidak bisa menggunakan tanah miliknya sejak Tahun 2014 (kurang lebih 9 tahun) /sejak SHM 3749 dibeli oleh Tergugat I padahal Tergugat I adalah pemilik yang sah dan seharusnya memiliki hak untuk menguasai dan menggunakan tanah tersebut, sehingga tidak ada kewajiban dari Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dan oleh karena dalil tersebut tidak berlandaskan hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;
7. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak Tergugat I tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan perkara a quo;

#### **Dalam Rekonvensi :**

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Eksepsi, Konvensi tersebut diatas dianggap menjadi bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekonvensi;
2. Bahwa pada bulan Maret Tahun 2014 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Sertifikat Hak Milik No. 3749

*Halaman 13 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor: 2182/1996 tertanggal 25 April 1996 tertera atas nama Tjan Ind Hong (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) ("SHM 3749") berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor: 41/2014 Tertanggal 22 Desember 2014, dibuat dihadapan I Gusti Ayu Satria Utami, Sh.,Mkn., Notaris di Kabupaten Badung (untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Sengketa");

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membeli tanah tersebut dari Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan setelah melakukan pembelian objek sengketa tersebut, setiap tahunnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selalu melakukan pembayaran PBB atas objek sengketa tersebut;
4. Bahwa pada sekitar bulan Oktober tahun 2019 pada saat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi hendak menggunakan objek sengketa tersebut ternyata di atas objek sengketa tersebut telah berdiri sebuah bangunan berupa bengkel yang belakangan diketahui bangunan tersebut didirikan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan pada saat dilakukan pengecekan di kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat I Rekonvensi/ Turut Tergugat II Konvensi) ternyata diatas lahan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) baru dengan Nomor 4258/Desa Jimbaran atas nama Ir. Putu Cakra Wibawa (Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dengan luas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi Nomor 6658/1996 tertanggal 17 Oktober 1996;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendapatkan informasi bahwa Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah menjual lagi objek sengketa tersebut kepada pihak lain dan saat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menanyakan hal tersebut kepada Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selaku pemilik awal atas SHM 3749, dimana saat itu Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak memberikan jawaban yang jelas dan bersikap seolah lepas tangan dan tidak mau bertanggung jawab dengan permasalahan tersebut;
6. Bahwa secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut sebagaimana telah disampaikan dalam poin 1 (satu) Rekonvensi diatas sehingga seharusnya

*Halaman 14 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memiliki hak penuh untuk menguasai dan menggunakan objek sengketa tersebut namun hal itu tidak dapat dilakukan karena diatas objek sengketa milik Peggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah digunakan oleh Tergugat I Rekonvensi/ Peggugat Konvensi untuk membuka usaha Bengkel yang mana hal ini sangat merugikan Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum dan bisa menguasai tanah miliknya tersebut maka Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membuat pengaduan ke kepolisian Daerah Bali serta mengirimkan surat keberatan tertanggal 14 Desember 2021 ke Kantor Pertanahan kabupaten Badung (Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi) yang pada intinya Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memohon kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi) untuk membatalkan Sertifikat milik Tergugat I Rekonvensi/Peggugat Konvensi;

7. Bahwa pada Tanggal 13 Januari 2022, Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga telah mengajukan permohonan Pengukuran Ulang atas SHM 3749 dimana hasilnya ditemukan *overlapping* (tumpang tindih) diatas SHM 3749 milik Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut dengan SHM 04258/Kelurahan Jimbaran milik Tergugat I Rekonvensi/Peggugat Konvensi;
8. Bahwa Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik karena perolehan atas objek sengketa (SHM 3749) tersebut didapatkan melalui proses jual beli yang sah dan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan waktu penerbitan SHM 3749 milik Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terbit terlebih dahulu dibandingkan Sertifikat milik Tergugat I Rekonvensi/Peggugat Konvensi sehingga kedudukan SHM 3749 Milik Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memiliki kekuatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan Sertifikat milik Tergugat I Rekonvensi/Peggugat Konvensi, hal ini dikuatkan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 yang dalam kaidah hukumnya menentukan:

*“Jika terdapat Sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat ialah Sertipikat hak yang terbit lebih dahulu”.*



9. Bahwa Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menanggapi surat yang telah diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada Tanggal 07 Juli 2022 dengan nomor surat: MP.01.03/2999-51.03/VII/2022 yang pada intinya Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi telah mengakui adanya cacat administrasi (tumpang tindih) atas penerbitan SHM 04258/Kelurahan Jimbaran milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan melanjutkan permohonan pembatalan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali;
10. Bahwa setelah menerima surat pada poin 9 (sembilan) rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kembali menerima Surat dari Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dengan Surat Nomor: MP.01.03/237-51.03/II/2023 tertanggal 24 Januari 2023 perihal Pemberitahuan yang mana surat tersebut ditujukan kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan ditembuskan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan pada poin 2 (dua) halaman 2 (dua) disebutkan:

*"Bahwa karena sertipikat hak milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 6658/1996, tanggal 17 Oktober 1996, Luas 400 M2, atas nama INSINYUR PUTU CAKRA WIBAWA (terbit diatas tanah yang telah bersertipikat yaitu terbit diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 3749/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, tanggal 25 April 1996, Luas 585 M2, atas nama TJAN IND HONG) sehingga penerbitan Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran terjadi cacat administrasi (tumpang tindih) dalam penerbitannya dan harus dibatalkan."*

Selain itu di dalam poin 4 (empat) halaman 2 (dua) juga disebutkan:

*"Bahwa terhadap permasalahan tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 6658/1996, tanggal 17 Oktober 1996, Luas 400 M2, atas nama INSINYUR PUTU CAKRA WIBAWA, yang terbit diatas Sertipikat Hak Milik No. 3749/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, tanggal 25 April 1996, Luas 585 M2, atas nama TJAN IND HONG, tindakan yang dapat dilakukan adalah pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi*

Halaman 16 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



No. 6658/1996, tanggal 17 Oktober 1996, Luas 400 M2, atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa, karena cacat administrasi (tumpang tindih) berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf a, Jo. Pasal 30 ayat (2) huruf a, jo. Pasal 33 ayat 93) huruf b, jo. Pasal 35 huruf I, jo. Pasal 36, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.”

Dari isi surat tersebut jelas – jelas Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi sebagai pejabat yang berwenang dalam penerbitan sertifikat telah menyatakan bahwa dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4258/Kelurahan Jimbaran milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengandung cacat administrasi sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 4258/Kelurahan Jimbaran milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus dibatalkan;

11. Bahwa tindakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa izin selama kurang lebih 9 (sembilan) tahun dan tindakan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang telah menjual objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada pihak lain dan tidak mau bertanggung jawab atas hal tersebut adalah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa atas tindakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan rincian sebagai berikut:

**A. Kerugian Materiil**

Penggugat tidak dapat menempati dan menikmati objek sengketa sejak dilakukan jual beli tahun 2014 hingga saat ini Tahun 2023 (kurang lebih 9/ sembilan tahun) yang jika dihitung kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai berikut:

- Harga Beli Tanah/objek sengketa sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- Bunga sebesar 12% (dua belas persen) per tahun dikali 9 tahun sehingga total Bunga adalah sebesar Rp.6.480.000.000,- (enam milyar empat ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

Halaman 17 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah Rp.6.000.000.000,- + Rp.6.480.000.000,- = Rp.12.480.000.000,- (dua belas milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

**B. Kerugian immaterial:**

Bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan kehilangan keuntungan yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menentukan nilai kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);-

Sehingga total kerugian materiil dan immaterial adalah Rp.12.480.000.000,- (dua belas milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sejumlah Rp.13.480.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

13. Bahwa di samping tuntutan pembayaran ganti rugi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga mempunyai kekhawatiran Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi tidak dapat melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara a quo, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut agar Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dihukum membayar *dwang soom* (uang paksa) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per hari, tiap keterlambatan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi melaksanakan putusan, sejak putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dapat dilaksanakannya oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi;
14. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ini mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat, kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding



ataupun kasasi dari Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I;

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik Nomor Sertifikat Hak Milik No. 3749 terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor: 2182/1996 tertanggal 25 April 1996 tertera atas nama Tjan Ind Hong;
3. Menyatakan hukum tindakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa izin selama kurang lebih 9 (sembilan) tahun dan tindakan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang telah menjual tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada pihak lain dan tidak mau bertanggung jawab atas hal tersebut adalah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan hukum Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak berhak atas objek sengketa;
5. Menyatakan hukum tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 4258/Desa Jimbaran atas nama Ir. Putu Cakra Wibawa dengan luas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi Nomor 6658/1996 tertanggal 17 Oktober 1996;
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada



Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara tanggung renteng dengan rincian sebagai berikut:

**A. Kerugian Materiil :**

Penggugat tidak dapat menempati dan menikmati objek sengketa sejak dilakukan jual beli tahun 2014 hingga saat ini Tahun 2023 (kurang lebih 9/ sembilan tahun) yang jika dihitung kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai berikut:

- Harga Beli Tanah sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah)
- Bunga sebesar 12% (dua belas persen) per tahun dikali 9 tahun sehingga total Bunga adalah sebesar Rp.6.480.000.000,- (enam milyar empat ratus delapan puluh delapan juta rupiah)

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah Rp.6.000.000.000,- + Rp.6.480.000.000,- = Rp.12.480.000.000,- (dua belas milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

**B. Kerugian immaterial :**

Bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan kehilangan keuntungan yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menentukan nilai kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);-

Sehingga total kerugian materiil dan immaterial adalah Rp.12.480.000.000,- (dua belas milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sejumlah Rp.13.480.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk membayar *dwangsoom* (uang paksa) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per hari, tiap keterlambatan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi melaksanakan putusan, sejak putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakannya oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi;

8. Menghukum Turut Tergugat I Rekonvensi/ Turut Tergugat II Konvensi untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara a quo;
9. Menyatakan hukum putusan perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi.

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ( *Ex Aequo Et Bono* ) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi.

Eksepsi Kewenangan mengadili.

1. Bahwa yang menjadi dalil gugatan Penggugat adalah adanya overlapping (tumpang tindih) Sertipikat Hak Milik (SHM) atau SHM GANDA atas satu bidang tanah (tanah sengketa) karena terdapat 2 (dua) lembar SHM yaitu SHM No. 03749/Desa Jimbaran Pendaftaran Pertama kali diterbitkan pada tgl. 3-7-1996, luas 585M<sup>2</sup> semula atas nama Pemegang Hak: Tergugat II sekarang atas nama Tergugat I dan adanya SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> Pendaftaran Pertama kali diterbitkan tgl. 26 Juli 1997 atas nama pemegang hak: Ir. Putu Cakra Wibawa (Penggugat) selaku pembeli yang didapat berdasarkan akta jual beli tertanggal 9 Maret 1999 Nomkor: 15/Kt/1999 dihadapan LIANG BUDIARTA BUDI SUARTAMA, SH hak: Luh Ari Tjuwana (alm) selaku penjual, dalam perkara sekarang ini dilanjutkan oleh ahli warisnya sebagaimana dapat dibaca pada lembar perbaikan gugatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
2. Bahwa SHM No. 03749/Desa Jimbaran, tgl. 3-7-1996, luas 585M<sup>2</sup> untuk Pendaftaran Pertama kali atas nama pemegang hak: Tergugat II, SHM diterbitkan oleh Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kabupten Badung) sesuai dengan prosedur dan tata cara sebagaimana diatur dalam

Halaman 21 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PP No. 24 Tahun 1997, dengan demikian SHM No. 03749/Desa Jimbaran, tgl. 3-7-1996, luas 585M<sup>2</sup> adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

3. Bahwa SHM No. 03749/Desa Jimbaran, luas 585M<sup>2</sup>, diterbitkan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat II untuk Pendaftaran Pertama kali pada tgl. 3 Juli 1996, atas nama pemegang hak: Tergugat II, sedangkan SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> diterbitkan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat II untuk Pendaftaran Pertama kali pada tgl. 26 Juli 1997 perubahan terjadi pada tgl. 24 Maret 1999 atas nama pemegang hak: Ir. I Putu Cakra Wibawa (Penggugat), maka SHM No. 03749/Desa Jimbaran, luas 585M<sup>2</sup> diterbitkan/dikeluarkan pada tgl. 3 Juli 1996 adalah lebih dahulu 1 (satu) tahun daripada diterbitkan/dikeluarkan SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> Pendaftaran Pertama pada tgl. 26 Juli 1997 dan perubahan terjadi pada tgl. 24 Maret 1999;
4. Bahwa berkaitan dengan sertifikat ganda tersebut, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat MA tersebut tertuang dalam putusan No. 976 K/Pdt/2015, tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat: *...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...* Pendapat tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016, tanggal 17 Mei 2016 dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016. Dalam putusan tersebut MA menyatakan bahwa: *Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.* Sikap hukum Mahkamah Agung, bahwa apabila terdapat sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu, telah menjadi yurisprudensi tetap. Hal ini dikarenakan Mahkamah Agung telah secara konsisten menerapkan sikap hukum tersebut di seluruh putusan dengan permasalahan hukum serupa sejak tahun 2015;
5. Bahwa untuk menyatakan SHM No. 03749/Desa Jimbaran, tgl. 3-7-1996, luas 585M<sup>2</sup> semula atas nama pemegang hak: Tergugat II sekarang atas nama: Tergugat I maka untuk menyatakan batal dan/atau tidak mempunyai

Halaman 22 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



kekuatan mengikat adalah menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang berwenang mengadili perkara a quo;

Eksepsi gugatan kurang pihak (plurium litis consorstum).

1. Bahwa diterbitkan dan dikeluarkan SHM No. 03749/Desa Jimbaran untuk Pendaftaran Pertama pada tgl. 3-7-1996, Gambar Situasi tgl. 25-4-1996, No. 2182/1996, Luas 585M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, BA), dalam kolom Petunjuk disebutkan: Pemisahan dari Hak Milik No. 2845/Desa Jimbaran, luas asal: 6450M<sup>2</sup> yang beberapa kali telah pernah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman sejumlah uang yaitu pada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) badan hukum koperasi;
2. Bahwa oleh karena SHM No. 03749/Desa Jimbaran diterbitkan dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat sesuai dengan prosedur dan tata cara sebagaimana diatur dalam PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Tergugat II menggunakan sebagai jaminan atas pinjaman sejumlah uang dan selama itu tidak pernah ada persoalan yang berarti alias lancar-lancar saja;
3. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2014 Tergugat II meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I dengan jaminan SHM No. 03749/Desa Jimbaran, dibuat dan ditandatangani Akta Pinjam Meminjang Uang dihadapan Notaris Putu Eka Lestary, S.H., Jl. PB. Sudirman Selatan No. 3 Denpasar;
4. Bahwa kemudian tanpa ada pemberitahuan kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat I melakukan tindakan balik bidang tanah SHM No. 03749/Desa Jimbaran tersebut dengan cara membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 41/2014, tanggal 22-12-2014 dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Satria Utama, S.H., M.Kn., selaku PPAT, Jl. Gatot Subroto Barat, Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dimana dalam hal ini Tergugat I bertindak sebagai Pembeli dan sekaligus selaku Penjual;
5. Bahwa demi terangnya perkara aquo, maka Notaris Putu Eka Lestary, SH. dan I Gusti Ayu Satria Utama, S.H., M.Kn., selaku PPAT seharusnya didudukkan juga sebagai pihak dalam perkara ini;
6. Bahwa oleh karena Notaris Putu Eka Lestary, SH. dan I Gusti Ayu Satria Utama, S.H., M.Kn., selaku PPAT tidak didudukkan sebagai pihak, sehingga gugataan penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consorsium), maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke verklaard);

Halaman 23 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



## II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuai yang diakui dan dibenarkan serta untuk menyingkat uraian maka hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi dianggap dipakai kembali sebagai dalil bantahan dalam pokok perkara;
2. Bahwa demi terangnya perkara No. 337.Pdt. G/2023/PN. Dps, maka diharapkan agar Turut Tergugat II (Kakan Pertanahan Kabupaten Badung) memberikan jawaban dalam perkara ini sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang tersimpan padanya;
3. Bahwa Tergugat II benar telah menjualbelikan bidang tanah kepada Luh Ari Tjpuana (sekarang telah meninggal dunia) yang pada saat itu bidang tanah belum bersertipikat, bukti kepemilikan/penguasaan fisik dalam bentuk Pipil No. 1182, Persil 110c, klas V, luas 6669M<sup>2</sup> atas nama: I Ketut Tama Arimawan, akta jual-beli tanggal 11 Desember 1982 Nomor 611/61/K/82 dibuat dihadapan Notaris/PPAT: K. Rames Iswara, SH., dimana I Ketut Tama Arimawan selaku Penjual dan Luh Ari Tjpuana selaku pembeli;
4. Bahwa kemudian semasa hidupnya Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugt I) menjual-belikan tanah sengketa kepada Ir. Putu Cakra Wibawa (Penggugat) sebagaimana akta jual beli tertanggal 9 Maret 1999 Nomor: 15/Kt/1999 dibuat dihadapan Liang Budiarta Budi Suartama, S.H., dengan demikian hubungan yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Luh Ari Tjpuana (almarhumah) dan/atau ahli warisnya (Turut Tergugat II);
5. Bahwa SHM No. 03749/Desa Jimbaran untuk Pendaftaran Pertama kali diterbitkan dan dikeluarkan pada 3-7-1996, Gambar Situasi tgl. 25-4-1996, No. 2182/1996, Luas 585M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak: Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, BA), dalam kolom Petunjuk disebutkan: Pemisahan dari Hak Milik No. 2845/Desa Jimbaran, luas asal: 6450M<sup>2</sup>, diterbitkan dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat II (Kakan Pertanahan Kabupaten Bandung) sesuai dengan dan tata cara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan, maka SHM No. 03749/Desa Jimbaran tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Bahwa oleh karena SHM No. 03749/Desa Jimbaran yang terbit tgl. 3 Juli 1996 adalah sah dan mengikat, maka Tergugat II sebagai pemegang hak yang sah telah beberapa kali menggunakannya sebagai barang jaminan atas pinjaman sejumlah uang yaitu antara lain pada Lembaga Perkreditan

Halaman 24 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa (LPD) dan badan hukum koperasi dan selama itu tidak pernah ada permasalahan dan lancar-lancar saja;

7. Bahwa kemudian SHM No. 03749/Jimbaran yang diterbitkan pada tgl. 3 Juli 1996 setelah berumur 27 (duapuluh tujuh) tahun baru menjadi perkara sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan dan disidangkan dalam perkara No. 337/Pdt. G/2023/ PN. Dps tersebut;
8. Bahwa sejatinya antara Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah terjadi jual-beli tanah sengketa SHM No. 03749/Desa Jimbaran, tgl. 3-7-1996 perbuatan hukum yang dilakukan dan terjadi adalah pinjam meminjam sejumlah uang yang perjanjiannya dibuat dihadapan Notaris Putu Eka Lestary, S.H., Jl. PB. Sudirman Selatan No. 3 Denpasar, SHM No. 03749/Desa Jimbaran, tgl. 3-7-1996 digunakan sebagai barang jaminan;
9. Bahwa kemudian Tergugat I datang dan menghadap PPAT/Notaris I Gusti Ayu Satria Utama, S.H.,M.Kn., membuat dan ditandatangani Akta Jual Beli Nomor: 41/2014, tanggal 22-12-2014 yang obyeknya bidang Tanah Sengketa SHM No. 0379/Desa Jimbaran dimana Tergugat I bertindak sebagai Pembeli dan sekaligus sebagai Penjual, sehingga SHM No. 03749/Desa Jimbaran semula atas nama pemegang hak: Tergugat II menjadi atas nama pemegang hak: Tergugat I dan fakta inilah yang kemudian menjadi akibat dari sebab adanya perkara a quo yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
10. Bahwa dalam perkara a quo terdapat SHM ganda yaitu SHM No. 03749/Desa Jimbaran, luas 585M<sup>2</sup>, diterbitkan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat II untuk Pendaftaran Pertama kali pada tgl. 3 Juli 1996, semula atas nama pemegang hak: Tergugat II sekarang atas nama: Tergugat I dan SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> diterbitkan/ dikeluarkan oleh Turut Tergugat II untuk Pendaftaran Pertama kali pada tgl. 26 Juli 1997 perubahan terjadi pada tgl. 24 Maret 1999 atas nama pemegang hak: Ir. I Putu Cakra Wibawa (Penggugat), maka SHM No. 03749/Desa Jimbaran, luas 585M<sup>2</sup> diterbitkan/dikeluarkan pada tgl. 3 Juli 1996 adalah lebih dahulu 1 (satu) tahun daripada diterbitkan/dikeluarkan SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> untuk Pendaftaran Pertama kali diterbitkan pada tgl. 26 Juli 1997 dan perubahan terjadi pada tgl. 24 Maret 1999;
11. Bahwa berkaitan dengan sertifikat ganda tersebut, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat

Halaman 25 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



yang diterbitkan lebih awal. Pendapat MA tersebut tertuang dalam putusan No. 976 K/Pdt/2015, tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat: **...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...** Pendapat tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016, tanggal 17 Mei 2016 dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016, tanggal 19 Mei 2016. Dalam putusan tersebut MA menyatakan bahwa: *Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.* Sikap hukum Mahkamah Agung, bahwa apabila terdapat sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu, telah menjadi yurisprudensi tetap. Hal ini dikarenakan Mahkamah Agung telah secara konsisten menerapkan sikap hukum tersebut di seluruh putusan dengan permasalahan hukum serupa sejak tahun 2015;

12. Bahwa atas berdasarkan yurisprudensi sebagaimana tersebut di atas, dimana SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> untuk **Pendaftaran Pertama** kali diterbitkan/ dikeluarkan pada **tgl. 26 Juli 1997** dan perubahan terjadi pada tgl. 24 Maret 1999 atas nama pemegang hak: Penggugat, kenyataannya **diterbitkannya belakangan dari** SHM No. 03749/Desa Jimbaran, luas 585M<sup>2</sup> sehingga yang menindih (overlapping) adalah SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> dengan demikian SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka petitum gugatan Penggugat **angka 2 haruslah ditolak;**
13. Bahwa perbuatan dengan cara menindih SHM No. 03749/Desa Jimbaran, luas 585M<sup>2</sup> yang dilakukan oleh dan diantara Penggugat dengan Turut Tergugat II adalah merupakan melawan hukum yang merugikan Tergugat II, maka petitum gugatan Penggugat **angka 3 dan 4 haruslah ditolak;**
14. Bahwa kenyataannya SHM No. 03749/Desa Jimbaran, luas 585M<sup>2</sup> semula atas nama pemegang hak: Tergugat II diterbitkan/dikeluarkan **lebih dahulu daripada** SHM No. 04258/Kel. Jimbaran, luas 400M<sup>2</sup> dengan demikian petitum angka 5 yang "Menyatakan SHM No. 03749/Desa, Gambar Situasi Nomor 2182/1996, luas 585M<sup>2</sup> semula atas nama Drs. Ketut Tama Arimawan, BA perubahan terakhir atas nama TJAN IND HONG tidak mempunyai kekuatan hukum", **haruslah ditolak juga;**

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tidak berwenang mengadili perkara a quo;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke verklaard);

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat II;

2. Error In Persona

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

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat II.
3. Bahwa Hak Milik No. 4258/Jimbaran, Gambar Situasi No. 6658/1996, Tanggal 17/10/1996, Luas 400 m2, tercatat atas nama Nang Orti, terbit berdasarkan Konversi dengan alas Hak sebagian dari Pipil No. 1182, Persil No. 110 C, Klas V, Luas 6669 m2;
4. Bahwa Penunjukan batas terhadap Sertipikat Hak Milik 4258/Jimbaran sebagaimana GS No. 6658/1996 adalah Drs. I Ketut Tama Arimawan (Penjual), Luh Ari Tjuana (Pembeli), disetujui oleh penyanding dan diketahui Kelian Dinas Br. Tegal I Wayan Tata Wijaya, yang kemudian beralih kepada Turut Tergugat I berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 611/61/K/82, Tanggal 11/12/1982 dibuat oleh K. Rames Iswara, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Kuta;

5. Bahwa Hak Milik No. 4258/Jimbaran, Gambar Situasi No. 6658/1996, Tanggal 17/10/1996, Luas 400 m2, kemudian beralih kepada Penggugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 15/1999, Tanggal 9/3/1999 dibuat oleh Liang Budiarta Budi Suartama, Sarjana Hukum selaku PPAT;
6. Bahwa Hak Milik No. 3749/Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, Tanggal 25/4/1996, Luas 585 m2, semula tercatat atas nama I Nyoman Deblog, I Wayan Nesa Artana, I Ketut Tama Ariamawan;
7. Bahwa Hak Milik No. 3749/Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, Tanggal 25/4/1996, Luas 585 m2, tercatat atas nama I Nyoman Deblog, I Wayan Nesa Artana, Tergugat II kemudian beralih kepada Tergugat II berdasarkan Pemisahan dan Pembagian Nomor 05/Kt/1996 tanggal 6/3/1996 dibuat oleh I Gusti Ngurah Oka, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Kuta;
8. Bahwa Hak Milik No. 3724/Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, Tanggal 25/4/1996, Luas 585 m2, kemudian beralih kepada Tergugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 41/2014, Tanggal 22/12/2014 dibuat oleh Gusti Ayu Satria Utami, SH., M.Kn selaku PPAT;
9. Bahwa Hak Milik No. 3749/Jimbaran, Gambar Situasi No. 2182/1996, Tanggal 25/4/1996, Luas 585 m2 berasal dari Pemisahan dari Hak Milik Nomor 2845/Jimbaran;
10. Bahwa Hak Milik No. 2845/Jimbaran, GS No. 6769/1994 tanggal 3/1/1995 luas 6450 m2 atas nama I Nyoman Deblog, I Wayan Nesa Artana, I Ketut Tama Ariamawan berasal dari Pengganti Sertipikat tanggal 29 Januari 1987 Nomor 715/1987, Sertipikat Hak Milik No. 468/Jimbaran;
11. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.468/Jimbaran, GS.367/1987, tanggal 29/1/1987, Luas 6450 m2 atas nama I Nyoman Deblog, I Wayan Nesa Artana, I Ketut Tama Ariamawan terbit berdasarkan Konversi Warisan sesuai Surat Keterangan Kepala Desa Jimbaran, No.1/5/L.I/16/85, dengan alas Hak Pipil 1182 DT, Persil Nomor 110 C Klas V;
12. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyatakan:

Halaman 28 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertifikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan:

- Pasal 37

(1) Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan.

(2) Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap:

- a. objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
- b. amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- c. objek putusan sedang diletakkan sita;
- d. letak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
- e. letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
- f. tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
- g. putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
- h. alasan lain yang sah.

(3) Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.

- Pasal 38

(1) Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika

*Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*

#### Disclaimer

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



amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :

- a. penetapan hak atas tanah;
  - b. pendaftaran hak tanah pertama kali;
  - c. pemeliharaan data pendaftaran tanah;
  - d. sertipikat pengganti hak atas tanah;
  - e. sertipikat Hak Tanggungan;
  - f. keputusan Pembatalan;
  - g. keputusan penetapan tanah terlantar;
  - h. sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
  - i. penetapan konsolidasi tanah;
  - j. penegasan tanah objek landreform;
  - k. penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
  - l. keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
  - m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.
- (3) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf m ditetapkan dengan surat keputusan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah sesuai dengan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30;
- Pasal 40
- (1) Permohonan Pembatalan Produk Hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. surat permohonan;
  - b. fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
  - c. asli surat kuasa jika dikuasakan;
  - d. fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
  - e. dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan;
  - f. fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir;
  - g. fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir.



- (2) Berita acara pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g tidak diperlukan dalam permohonan, apabila:
  - a. melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
  - b. tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat.
- (3) Dalam hal permohonan Pembatalan tidak dapat dikabulkan, diberitahukan kepada pihak yang berkepentingan dan dihapus dari register Kasus;

14. Bahwa selain dan selebihnya gugatan penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevasinya dengan Turut Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan dan menerima eksepsi Turut Tergugat II dan menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan amarnya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 09 Agustus 2023 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik tertanggal 16 Agustus 2023, yang pada pokoknya sebagaimana terlampir ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 4258/Desa Jimbaran, NIB 25131, Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor 6658/1996 seluas 400 m<sup>2</sup>, terletak di Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 15/Kt/1999 tertanggal 9 Maret 1999 yang dibuat dihadapan PPAT Liang Budiarta Budi Suar Tama, SH antara Luh Ari Tjpuana selaku Penjual/ Pihak Pertama, dengan Insinyur Putu Cakra Wibawa selaku Pembeli Pihak Kedua, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor: B/447/III/RES.1.2/2021/Ditreskrimum tertanggal 26 Februari 2021 kepada Cakra Wibawa alias Wewe Perihal Undangan klarifikasi/interview, untuk menemui AKP I Nyoman Sugita Yasa, SH., M.H pada hari Jumat tanggal 5 Maret 2021 jam 10.00 Wita, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat dari Ditreskrimum Kepolisian Negara Republik Indonesia copy dari photo Daerah Bali Nomor B/75/1/RES. 12/2022/Ditreskrimum tertanggal 21 Januari 2022 kepada Cakra Wibawa alias Wewe, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Ditreskrimum Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Nomor B/1129/IX/RES.1.2/2022/Ditreskrimum tertanggal 29 September 2022 kepada Tjan Ind Hong yang ditembuskan kepada Teradu (Ir. Putu Cakra Wibawa), diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 6159/51.03.MP.01.03/XI/2022 tertanggal 17 November 2022 yang ditembuskan kepada Insinyur Putu Cakra Wibawa Surat Pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 6159/51.03.MP.01.03/XI/2022 tertanggal 17 November 2022 yang ditembuskan kepada Insinyur Putu Cakra Wibawa, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Insinyur Putu Cakra Wibawa Nomor MP.01.03/237- 51.03/1/2023 tertanggal 24 Januari 2023 perihal: Pemberitahuan, diberi tanda P-7 ;

Halaman 32 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 763/51.03.MP.01.03/11/2023 tertanggal 16 Februari 2023 yang ditembuskan kepada Insinyur Putu Cakra Wibawa, diberi tanda P-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor MP.01.02/1836-51.03/IV/2023 tertanggal 14 April 2023 Perihal: Pemberitahuan, diberi tanda P-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor MP.01.02/773-51/V/2023 tertanggal 15 Mei 2023 Hal: Permohonan pembatalan SHM No.4258/Kelurahan Jimbaran seluas 400 M2 an Insinyur Putu Cakra Wibawa, diberi tanda P-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Lampiran Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas: 1. Telah dilakukan pengukuran pengembalian batas tertanggal 07-06-2021, diberi tanda P-11 ;
12. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Informasi Titik Koordinat No.Berkas: 7138/2021 tertanggal 12 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, sebagai hasil pemetaan penggunaan tanah dan pengambilan data GPS dalam rangka pencarian titik koordinat atas Hak Milik No. 4258, Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 06658/1996, NIB 25131, diberi tanda P-12 ;
13. Fotokopi sesuai dengan Printout Rekapitulasi bukti pembayaran PBB dengan nomor Objek Pajak 51.03.050.004.015-0337.0, Nama Wajib Pajak: Luh Ari Tjpuana, Alamat Wajib Pajak: Pratu Ginten, Sangket, Alamat Objek: Jl Bay Pass Ngurah Rai 00, Luas Bumi: 400, NJOP/M2 Bumi 8.145.000, NJOP Bumi 3.258.000.000, Pembayaran dari Tahun 1996 s/d Tahun 2021 Total pembayaran PBB yang telah dibayarkan lunas oleh Penggugat sejak tahun 1996-2021 sebesar Rp 29.748 593, diberi tanda P-13 ;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Kantor WPelayanan PBB Denpasar, atas pembayaran PBB tahun 2000, Nama Wajib Pajak: Luh Ari Tjpuana, Letak Objek Pajak: Kecamatan Kuta, Desa/Kel. Jimbaran, Nomor SPPT (NOP): 51.03.010.004.015-0337.0, sejumlah Rp 114.000, Luas Tanah: 400, tanggal jatuh tempo 30 September 2000, jumlah yang dibayar Rp 143.640; tanggal pembayaran 10 Oct 2001, diberi tanda P-14;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran melalui Bank BPD Bali Teller, tertanggal 2 Juni 2021, Nomor Referensi TLL73723355, Institusi PBB-P2 Badung, Nomor ID 510305000401503370, Nama LUH ARI TJUJUANA, Kode PBB Badung, Letak Objek Pajak: JL By Pass Ngr Rai RT 000 RW 00, Br Perarudan, Kel Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Tahun 2001 tanggal jatuh tempo 28-09-2001, Luas Bumi 400, NJOP Bumi 114,000,000, Denda 54,720, total tagihan Rp 168,720,00, diberi tanda P-15 ;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran melalui Bank BPD Bali Teller, tertanggal 2 Juni 2021, Nomor Referensi TL73723430, Institusi PBB-P2 Badung, Nomor ID 510305000401503370, Nama LUH ARI TJUJUANA, Kode PBB Badung, Letak Objek Pajak: Jl. By Pass Ngr Rai RT 000 RW 00, Br Perarudan, Kel Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Tahun 2002 tanggal jatuh tempo 30-08-2002, luas bumi 400, NJOP Bumi 214,800,000, Denda 103,104, total tagihan Rp 317,904,00, diberi tanda P-16 ;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran melalui Bank BPD Bali Teller, tertanggal 3 Maret 2021, Nomor Referensi TL55876265, Institusi PBB-P2 Badung, Nomor ID 510305000401503370, Nama LUH ARI TJUJUANA, Kode PBB Badung, letak Objek Pajak: JL. By Pass Ngr Rai RT 000 RW 00, Br Perarudan, Kel Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Tahun 2019 tanggal jatuh tempo 23-10-2019, luas bumi 400, NJOP Bumi 2,982,000,000, NJOP TKP 26,000,000, denda 927,520, total tagihan Rp 3,655,520,00, diberi tanda P-17 ;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran melalui Bank BPD Bali Teller, tertanggal 3 Maret 2021, Nomor Referensi TL55876163, Institusi PBB-P2 Badung, Normor ID 510305000401503370, Nama LUH ARI TJUJUANA, Kode PBB Badung, Letak Objek Pajak: JL. By Pass Ngr Rai RT 000 RW 00, Br Perarudan, Kel Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Tahun 2020 tanggal jatuh tempo 30-12-2020, luas bumi 400, NJOP Bumi 3,258,000,000, NJOP TKP 26,000,000, denda 163,680, total tagihan Rp 2,891,680,00, diberi tanda P-18 ;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran melalui Bank BPD Bali Teller, tertanggal 2 Juni 2021, Nomor Referensi TL73722007, Institusi PBB-P2 Badung. Nomor ID 510305000401503370, Nama Luh Ari Tjjujana, kode PBB Badung, letak Objek Pajak: Jl. By Pass Ngr Rai RT 000 RW 00, Br Perarudan Kel Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Tahun 2021 tanggal jatuh tempo 30-09-2021, luas bumi 400, NJOP Bumi 3,258,000,000, NJOP TKP 26,000,000, denda 0, total tagihan Rp 2,728,000,00, diberi tanda P-19;

Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Pembayaran melalui Bank BPD Bali Teller, tertanggal 22 November 2022, Nomor Referensi TL17896430, Institusi PBB-P2 Badung, NOP 51.03.050.004.015-0337.0, nama Ir. Putu Cakra Wibawa, Kode PBB Badung, letak Objek Pajak, Jl. By Pass Ngr Rai RT 000 RW 00, Br Perarudan, Kel Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Tahun 2022, tanggal jatuh tempo 30-09-2022, Luas Bumi 400, Luas Bangunan 200, NJOP Bumi 3,258,000,000, NJOP Bangunan 240,000,000, NJOP TKP 26,000,000, denda 127,952, total tagihan Rp 3,326,752,00, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi sesuai dengan Printout Bukti Pembayaran PBB NOP 51.03.050.004.015-03370 Tahun 2023, melalui M-Banking BCA, tanggal pembayaran 3 Oktober 2023, Nama Ir. Putu Cakra Wibawa, total tagihan Rp 3,198,800,00, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi sesuai dengan Printout Layanan Bapenda Kabupaten Badung UPT Badung Selatan, Nomor Pelayanan UFGK2315765, tanggal pelayanan 07 Juni 2021, urusan: Mutasi Okjek/Subjek Pajak, catatan: Mutasi Habis SHM Thn 1999 an. Ir. Putu Cakra Wibawa, LT 400, LB 200 NOP 51.03.050.004.015-337.0, diberi tanda P-22;

Fotokopi bukti surat tersebut yang diberi tanda P-1 sampai P-22 telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan P-4 (fotokopi dari scan), P4, P-9, P-11, P-12, P-21 dan P-22 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di persidangan Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi I Nyoman Cakra Sendika**, menerangkan:

- Bahwa saksi menyatakan ada pihak lain yang mengklaim tanah dan bangunan milik kakak saksi/Penggugat yang terletak di Jimbaran.
- Bahwa bahwa asal usul tanah di Jimbaran tersebut, berawal pada tahun 1998 saat krismon keluarga saksi menjual tanah di daerah sesetan, kemudian hasil penjualan diberikan ke kakak saksi/Penggugat untuk membeli tanah di Jimbaran.
- Bahwa di atas tanah tersebut ada bangunan yang semi permanen saat mau beli, saksi pernah kesana bersama orang tua, dimana batas-batas tanah tersebut :

Utara : Tanah hak Milik;

Timur : Toko bangunan/tanah milik;

Halaman 35 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



Selatan : jalan Bay Pass;

Barat : Galeri;

- Bahwa tanah tersebut dibeli pada tahun 1999, dan tahun 2000 bangun rumah;
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut milik orang dari singaraja Bernama Ni Luh Tjpuani;
- Bahwa pada waktu transaksi saksi tahu di Notaris Liang Budiarta, SH pada tahun 1999;
- Bahwa luas tanah tersebut 4 Are;
- Bahwa saksi menyatakan objek sengketa dikuasai oleh Putu Cakra Wibawa;
- Bahwa Penggugat pernah dilaporkan ke Polisi, dan yang melaporkan itu di SP3 dari tahun 2000 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi menyatakan sering ke lokasi;
- Bahwa saksi menyatakan Notaris Liang ada hubungan keluarga dengan Putu Cakra Wibawa;
- Bahwa saat beli tanah tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak ketiga

2. Saksi IR. I Made Cakra Yadnya, menerangkan:

- Bahwa ada yang mau mengklaim tanah yang di Jimbaran tanah Putu Cakra Wibawa;
- Bahwa saksi menyatakan yang mengakui tanah Putu Cakra Wibawa yaitu Tjand Ind Hong.
- Bahwa dulu saat orang tua saksi menjual tanah di Sesetan, sebagian hasil penjualan disisihkan dan diberikan kepada kakak saksi yaitu Penggugat untuk membeli tanah di Jimbaran di pinggir jalan raya seluas 4 are, yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara : tanah Hak Milik;
  - Timur : Tanah hak Milik;
  - Selatan : jalan ;
  - Barat : tanah Hak Milik;
- Bahwa transaksi dilakukan di Notaris Liang Budiarta;
- Bahwa pemilik tanah sebelumnya adalah wanita dari Singaraja yang bernama: Ni Luh Tjpuani;
- Bahwa dulu sewaktu beli ada bangunan semi permanen, kemudian setelah kepemilikan pada tahun 2000 dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa tanah itu dibeli oleh Penggugat sudah bersertifikat;

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut sebagai tempat tinggal dan kantor;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I, telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor: 3749, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali seluas 585 M2 (lima ratus delapan puluh lima meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 2182/1996 tertanggal 25 April 1996 tertera atas nama Tjand Ind Hong, diberi tanda T.I-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan Salinan Akta Jual – Beli Nomor: 41/2014 tertanggal 22 Desember 2014 dibuat dihadapan I Gusti Ayu Satria Utami, SH., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Badung, diberi tanda T.I-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan kwitansi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang diberikan oleh Tjand Ind Hong (Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi) kepada Drs. I Ketut Tama Arimawan, Ba. (Tergugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi), diberi tanda T.I-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran Pajak Penjual dan biaya Notaris sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 13 Maret 2014, diberi tanda T.I-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti transfer Bank BCA untuk pembayaran Pajak Beli Tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 18 Desember 2014, diberi tanda T.I-5 ;
6. a. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama DRS. I Ketut Tama Ariawan sebesar Rp. 3.978.710,- ( tiga juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu tujuh ratus sepuluh rupiah) untuk tahun 2014, diberi tanda T.I-6a ;  
b. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama DRS. I Ketut Tama Ariawan sebesar Rp. 3.753.500,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) untuk tahun 2013, diberi tanda T.I-6b ;

Halaman 37 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 27.981.472,- (dua puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh dua rupiah) untuk tahun 2012, diberi tanda T.I-6c ;
- d. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 9.512.564,- (sembilan juta lima ratus dua belas ribu lima ratus enam puluh empat rupiah) untuk tahun 2010, diberi tanda T.I-6d ;
- e. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 9.395.200,- (sembilan juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu dua ratus rupiah) untuk tahun 2009, diberi tanda T.I-6e ;
- f. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 5.656.140,- (lima juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus empat puluh rupiah) untuk tahun 2008, diberi tanda T.I-6f ;
- g. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 5.656.140,- (lima juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus empat puluh rupiah) untuk tahun 2007, diberi tanda T.I-6g ;
- h. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 4.967.366,- (empat juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah) untuk tahun 2006, diberi tanda T.I-6h ;
- i. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 4.699.912,- (empat juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua belas rupiah) untuk tahun 2005, diberi tanda T.I-6i ;
- j. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT

Halaman 38 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



- Tama Arimawan sebesar Rp. 4.699.912,- (empat juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua belas rupiah) untuk tahun 2004, diberi tanda T.I-6j ;
- k. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 4.699.912,- (empat juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua belas rupiah) untuk tahun 2003, diberi tanda T.I-6k ;
- l. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 4.699.912,- (empat juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus dua belas rupiah) untuk tahun 2002, diberi tanda T.I-6l ;
- m. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 1.443.400,- (satu juta empat ratus empat puluh tiga ribu empat ratus rupiah) untuk tahun 2001, diberi tanda T.I-6m ;
- n. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 5.656.140,- (lima juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus empat puluh rupiah) untuk tahun 2008, diberi tanda T.I-6n ;
- o. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 1.448.920,- (satu juta empat ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) untuk tahun 1999, diberi tanda T.I-6o ;
- p. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 510305000401503130 atas nama I KT Tama Arimawan sebesar Rp. 89.585,- (delapan puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah) untuk tahun 1998, diberi tanda T.I-6p ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Rincian tunggakan Pajak PBB dengan NOP : 51.03.050.004.015-0313.0 seluas 585 M2 atas nama DRS. I Ketut Tama Ariawan, diberi tanda T.I-7 ;
8. a. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal Penetapan dan Pengukuran atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi), diberi tanda T.I-8a ;

*Halaman 39 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



- b. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Tanda Terima pembayaran Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral HM 03749-Jimbaran No. DI. 306 : 1640/2022, No. Berkas: 1782/2022, diberi tanda T.I-8b;
- c. Fotokopi sesuai dengan aslinya Peta Bidang Tanah Nomor: 185/2022 tertanggal 28 April 2022, diberi tanda T.I-8c;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), diberi tanda T.I-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keberatan Nomor: 02/ MY/ XII/ 2021 tertanggal 14 Desember 2021; diberi tanda T.I-10 ;
11. a. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor: MP.01.03/190-51.03.600/II/2022 Perihal: Panggilan Dinas I tertanggal 14 Januari 2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, diberi tanda T.I-11a ;  
b. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor: MP.01.03/1177-51.03.600/III/2022 Perihal: Pemberitahuan tertanggal 18 Maret 2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, diberi tanda T.I-11b;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor: MP.01.03/ 2999-51.03/ VII/ 2022 Perihal: Pemberitahuan Pembatalan tertanggal 07 Juli 2022 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, diberi tanda T.I-12 ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor: MP.01.03/ 237-51.03/ I/ 2023 Perihal : Pemberitahuan tertanggal 24 Januari 2023 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, diberi tanda T.I-13 ;
14. Fotokopi sesuai dengan Printout Foto Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi saat melakukan transaksi jual-beli di Kantor Notaris, diberi tanda T.I-14.  
Fotokopi bukti surat yang telah diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-14 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-8.a dan T.I-8.b, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan T.I-14 berupa fotokopi dari prinout foto:

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat Tergugat I juga mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Gede Aris Pratama Kusuma, menerangkan :
  - Bahwa saksi mengetahui ada transaksi jual beli tanah di Jimbaran kurang lebih seluas 6 are antara Tergugat I dengan Tergugat II;
  - Bahwa saksi mengetahui harga transaksi dari tanah tersebut kurang lebih sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui pengurusan surat-surat tanah dilakukan di kantor notaris Eka Lestari di Jalan Sudirman;
  - Bahwa saksi mengetahui pembayaran terkait transaksi tanah tersebut dilakukan melalui Bank BCA karena saksi juga ikut pada saat Tergugat I melakukan pembayaran;
  - Bahwa saksi ikut mengantar Tergugat II dan Tergugat I ke Bank BCA di Nusa Dua;
  - Bahwa saksi menyatakan sebelum transaksi sudah di cek terlebih dahulu terkait dengan surat surat tanah tersebut di kantor notaris dan tidak ada masalah;
  - Bahwa saksi menyatakan SHM tersebut sudah dibalik nama.
  - Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah hanya mengetahui tanah tersebut berada di Jimbaran;
  - Bahwa saksi menyatakan bertemu dengan Tergugat II di toko donat JCO.
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat langsung SHM;
2. Saksi Ni Nyoman Suliasih, S.E., menerangkan:
- Bahwa saksi menerangkan telah bekerja di kantor Notaris Putu Eka Lestary, SH. dari tahun 2006 hingga sekarang.
  - Bahwa saksi mengetahui permasalahan terkait proses jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I;
  - Bahwa saksi menyatakan objek jual beli merupakan SHM yang terletak di Jimbaran;
  - Bahwa saksi menyatakan luas tanah yaitu 585 m<sup>2</sup>;
  - Bahwa saksi menyatakan harga dari tanah tersebut adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
  - Bahwa saksi menyatakan PPJB terkait pembelian tanah tersebut dibuat pada tanggal 11 Maret 2014;
  - Bahwa saksi hadir pada saat transaksi jual beli yang bertempat di kantor notaris;
  - Bahwa saksi menerangkan yang hadir pada saat transaksi jual beli tersebut adalah Tergugat II, istrinya, saksi dan juga Tergugat I;
  - Bahwa saksi menyatakan tidak pernah ke lokasi di Jimbaran;
  - Bahwa saksi menyatakan yang dibuat adalah perjanjian jual beli nomor 38 dengan kuasa nomor 39 pada tanggal 11 Maret 2014.
  - Bahwa saksi menyatakan pembayaran sudah lunas;
3. Saksi Ni Nyoman Suliasih, S.E., menerangkan :

Halaman 41 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



- Bahwa saksi menerangkan telah bekerja di kantor Notaris Putu Eka Lestary, SH. dari tahun 2006 hingga sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan terkait proses jual beli antara Tergugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi menyatakan objek jual beli merupakan SHM yang terletak di Jimbaran;
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah yaitu 585 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi menyatakan harga dari tanah tersebut adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan PPJB terkait pembelian tanah tersebut dibuat pada tanggal 11 Maret 2014;
- Bahwa saksi hadir pada saat transaksi jual beli yang bertempat di kantor notaris;
- Bahwa saksi menerangkan yang hadir pada saat transaksi jual beli tersebut adalah Tergugat II, istrinya, saksi dan juga Tergugat I;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah ke lokasi di Jimbaran;
- Bahwa saksi menyatakan yang dibuat adalah perjanjian jual beli nomor 38 dengan kuasa nomor 39 pada tanggal 11 Maret 2014;
- Bahwa saksi menyatakan pembayaran sudah lunas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 03749/Desa Jimbaran, diberi tanda T.II-1;

Fotokopi bukti surat tersebut T.II-1 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan fotokopi ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 03749/Kelurahan Jimbaran, diberi tanda TT.II-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran, diberi tanda TT.II-2 ;

Fotokopi bukti surat tersebut TT.III-1 dan TT.II-2 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 6 Desember 2023. Selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu alat bukti lagi serta memohon putusan;

Menimbang bahwa sesuai dengan SEMA Nomor : 07 Tahun 2001, Majelis Hakim telah menetapkan sidang untuk Pemeriksaan Setempat (PS) dan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek yang disengketa yang hasil selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terungkap di persidangan dan termuat dalam berita acara sidang, dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **A. DALAM KONVENSI;**

###### **I. Dalam Eksepsi;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut, dan terhadap eksepsi kewenangan mengadili tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat II ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara a quo;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selain eksepsi mengenai kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat II, Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi mengenai formalitas surat gugatan sebagaimana dibawah ini:

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan, Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan error in persona, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 43 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



## *Alasan dari Tergugat I:*

- Bahwa Gugatan Penggugat salah pihak oleh karena seharusnya Penggugat tidak menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal ini dikarenakan tidak ada tindakan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I, serta tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa di dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan mendapatkan Sertifikat Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor: 6658/1996 seluar 400 M2 (empat ratus meter persegi) didapat dari jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I sedangkan Turut Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari jual beli yang dilakukan dengan Tergugat II sehingga tidak ada keterlibatan dari Tergugat I dalam proses tersebut dan sudah sepatutnya Tergugat I tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat;

## *Alasan dari Turut Tergugat II:*

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai gugatan Penggugat *error in persona*, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut doktrin hukum, yang dimaksud dengan Tergugat adalah *orang/perorangan, kelompok atau badan hukum atau pihak lain yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain* (Penggugat), baik secara langsung maupun tidak langsung, sedangkan yang dimaksud dengan Turut Tergugat adalah *orang atau pihak yang tidak berkepentingan secara langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan*, pengertian atau anasir tersebut sesuai dengan yang termuat dalam kaidah Yurisprudensi Nomor [1642K/Pdt/2005](#), yang menentukan kaidah: *"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap"*. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap".



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pengertian mengenai “*turut tergugat*” selaras dengan pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*” menjelaskan bahwa dalam praktik perkataan *Turut Tergugat* dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan sebagaimana yang tertuang dalam posita atau fundamenten petendi surat gugatan pada angka 6 (enam), Penggugat telah mendalilkan bahwa gugatan a quo diajukan oleh Penggugat karena sebelumnya Penggugat telah diganggu kepemilikan-nya atas tanah oleh Tergugat I, yang awalnya telah mengadukan Penggugat ke Polisi dengan dalih “*Penggugat memasuki rumah atau pekarangan tertutup tanpa izin yang berhak atau memakai tanah tanpa izin yang berhak terhadap tanah seluas 585 M2 yang berlokasi di Desa Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung sesuai dengan SHM No.3749/Desa Jimbaran atas nama Tjan Ind Hong*;

Bahwa penyelidikan atas perkara yang diajukan tersebut dihentikan oleh penyidik setelah Penggugat membuktikan dasar penguasaannya atas tanah sengketa sejak tahun 1999 berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 M2 atas nama Ir. Putu Cakra Wibawa;

Bahwa Tergugat I juga mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yang intinya keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran luas 585 M2 atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) dan agar Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Penggugat dibatalkan;

Bahwa sementara itu Penggugat untuk mendapatkan kepastian telah memohon Pengukuran Pengembalian Batas atas tanah miliknya Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor 6658/1996, luas 400 M2, yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 07 Juni 2021 dari pengukuran mana diketahui bahwa tidak terdapat perubahan atas batas dan luas bidang tanah milik Penggugat, tetapi terjadi *overlapping* dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran, atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) berdasarkan peralihan tahun 2015 dari Drs. Ketut Arimawan;

Halaman 45 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa begitupula dengan ditariknya Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional), sebagai Badan atau Lembaga yang telah mengeluarkan Produk Tata Usaha Negara berupa Sertipikat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran dengan luas 585 M2 atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 M2 atas nama Ir. Putu Cakra Wibawa, dan ke-2 (dua) sertifikat tersebut yang menjadi perselisihan atau yang menjadi sebab timbulnya perkara in casu;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan sebagaimana tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat I mempunyai peran dan kedudukan yang erat terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dan sangat relevan dan penting untuk didudukan dalam penyelesaian perkara a quo, sehingga penyelesaiannya dapat secara komprehensif atau menyeluruh, begitu pula dengan ditariknya Turut Tergugat II yang telah menerbitkan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik diatas objek yang sama, dan yang menyebabkan terjadinya sengketa in casu, dengan demikian maka dengan ditariknya Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara a quo menurut pendapat Majelis Hakim sudah tepat, oleh karenanya eksepsi mengenai gugatan Penggugat error in persona tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan, Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), dengan mengemukakan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 11 Maret 2014 Tergugat II meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I dengan jaminan SHM No. 03749/Desa Jimbaran, dibuat dan ditandatangani Akta Pinjam Meminjang Uang dihadapan Notaris Putu Eka Lestary, S.H., Jl. PB. Sudirman Selatan No. 3 Denpasar;
- Bahwa kemudian tanpa ada pemberitahuan kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat I melakukan tindakan balik nama atas bidang tanah SHM No. 03749/Desa Jimbaran tersebut dengan cara membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 41/2014, tanggal 22-12-2014 dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Satria Utama, S.H.,M.Kn., selaku PPAT, Jl. Gatot Subroto Barat, Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dimana dalam hal ini Tergugat I bertindak sebagai Pembeli dan sekaligus selaku Penjual;
- Bahwa demi terangnya perkara aquo, maka Notaris Putu Eka Lestary, SH. dan I Gusti Atu Satria Utama, S.H., M.Kn., selaku PPAT seharusnya didudukan juga sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Notaris Putu Eka Lestary, SH. dan I Gusti Ayu Satria Utama, S.H., M.Kn., selaku PPAT tidak didudukan sebagai pihak, sehingga gugataan penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consorsium), maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke verklaard);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kurang pihak, Majelis Hakim berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi kurang pihak, yaitu *apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat atau Termohon tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap*. Sehingga masih ada orang yang harus dijadikan sebagai Penggugat/Pemohon atau Tergugat/Termohon baru diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi dalam perkara in casu, dikarenakan Notaris Putu Eka Lestary, SH. dan I Gusti Ayu Satria Utama, S.H., M.Kn., selaku PPAT tidak didudukan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana pengertian dan pemahaman dari maksud eksepsi kurang pihak, yaitu pihak yang ditarik harus mempunyai permasalahan secara langsung atau relevan dan nyata sehingga dapat menyelesaikan sengketa gugatan in casu secara tuntas dan menyeluruh, akan tetapi menurut hukum, *penarikan pihak ketiga dalam suatu perkara tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat*, tetapi mengarah pada pelenturan yang bercorak kasuistik. Penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan Pengadilan (Vide, Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cet-keempat, sinar grafika, Jakarta, 2006, Hlm.117).

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Notaris Putu Eka Lestary, SH. dan I Gusti Ayu Satria Utama, S.H., M.Kn., **tidak mempunyai keterikatan langsung serta nyata yang dapat menyelesaikan pokok permasalahan didalam perkara a quo secara tuntas dan menyeluruh**, sehingga dengan tidak dijadikannya Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mengakibatkan perlawanan ini kurang pihak, karena Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak mempunyai keterikatan secara langsung maka berdasarkan doktrin hukum *"jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian perkara, maka berlaku prinsip "kebebasan" Pihak Penggugat/Pemohon bebas menentukan siapa saja yang akan digugat"* ;

Halaman 47 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa doktrin hukum tersebut selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tgl. 16-6-1971 No. 305 K/Sip/1971 yang isinya adalah sebagai berikut :

*“Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”.*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak (Exceptio Plurium Litis consortium) tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak ;

## **II. Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara in casu adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- Bahwa kurang lebih 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya Penggugat menguasai dan menghuni tanah sengketa tersebut di atas;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa tersebut di atas berdasarkan jual-beli dari pemilik semula atas nama Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Jual-beli tertanggal 9 Maret 1999 Nomor 15/Kt/1999 yang dibuat di hadapan Liang Budiarta Budi Suartama, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Luh Ari Tjupuana selaku Penjual dan Ir. Putu Cakra Wibawa selaku Pembeli;
- Bahwa sedangkan Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) memperoleh tanah sengketa dengan membeli dari Drs. I Ketut Tama Arimawan (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual-beli tanggal 11 Desember 1982 Nomor 611/61/K/82 yang dibuat oleh PPAT K. Rames Iswara, SH., dan berdasarkan riwayat dalam Sertipikat Hak Milik No.04258/Kelurahan Jimbaran ketika itu adalah merupakan sebagian dari Pipil No.1182, persil No.110 c, Kelas V yaitu seluas 400 M2 dari luas asalnya 6669 M2; penunjukan batas-batas atas

*Halaman 48 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



tanah tersebut ditunjukkan oleh Drs. I Ketut Tama Arimawan (Tergugat II) sebagai penjual, dan Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) sebagai pembeli, diketahui oleh para penyanding dan diketahui oleh Kelian Dinas Br. Tegat I Wayan Tata Wijaya;

- Bahwa ketika Penggugat membeli tanah sengketa dari Turut Tergugat I, diatas tanah tersebut sudah terdapat bangunan kecil non permanen yang dimiliki oleh Turut Tergugat I yang turut diserahkan kepada Penggugat, maka sejak saat itu Penggugat menguasai tanah sengketa dan mulai membangun di atas tanah sengketa serta hingga kini menghuni bangunan di atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Para Tergugat telah membantah sebagian dalil dari Gugatan, maka untuk memperjelas dan mempermudah uraiannya, yang menjadi pokok perselisihan/sengketa antara kedua belah pihak adalah :

1. Apakah diobjek sengketa yang telah kuasai oleh Penggugat, terdapat 2 (dua) alas hak sertifikat hak milik?
2. Siapa yang lebih berhak atas objek sengketa beserta dengan alas hak-nya tersebut?

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dalil mana dan dalil siapa yang benar maka keterangan apapun dari para pihak perlu diuji baik dengan alat-alat bukti maupun dengan observasi. Pembebanan pembuktian kepada para pihak ditentukan sesuai dengan asas "audi et alteram partem";

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian dalil gugatan telah dibantah, maka sesuai dengan teori putusan dan asas yang ditentukan oleh Pasal 283 RBg, pihak pertama yang dibebani pembuktian adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-22, dan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi I Nyoman Cakra Sendika dan saksi Ir. I Made Cakra Yadnya;

Menimbang, bahwa ke-2 (dua) orang saksi yang telah dihadirkan oleh Penggugat, merupakan saudara kandung dari Penggugat, dan Majelis Hakim berpendapat, sesuai dengan doktrin hukum mengenai syarat formil dari ketidak cakapan saksi yang dihadirkan dipersidangan, yaitu:

1. Ketidakcakapan secara absolut:

Saksi yang dihadirkan secara mutlak tidak dapat didengarkan sebagai saksi, dan Hakim harus menolak untuk didengar keterangannya dipersidangan, termuat dalam Pasal 172 Rbg/Pasal 145 HIR;



## 2. Ketidak cakapan secara relatif:

Saksi yang dihadirkan dipersidangan dapat menolak memberikan keterangan, tetapi jika bersedia dapat didengarkan keterangannya, termuat dalam Pasal 174 Rbg/146 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 174 Rbg, oleh karena saksi I Nyoman Cakra Sendika dan saksi Ir. I Made Cakra Yadnya, bersedia memberikan keterangan diatas sumpah, maka keterangan saksi I Nyoman Cakra Sendika dan saksi Ir. I Made Cakra Yadnya, mempunyai nilai pembuktian dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 (Sertifikat Hak Milik No. 4258/Desa Jimbaran) yang relevan dengan bukti surat dari Turut Tergugat II yang diberi tanda TT.II-1 (Buku Tanah Hak Milik No.04258/Kelurahan Jimbaran tercatat atas nama Penggugat). Selanjutnya Penggugat telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-13 sampai dengan P-22, yang ditekankan dalam bukti surat tersebut, yaitu selama Penggugat menguasai dan bertempat tinggal ditanah sengketa, Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Pemerintah dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan;

Bahwa bukti surat P-1 dan P-13 sampai dengan P-22 relevan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, keterangan yang dimaksud, adalah:

Keterangan I Nyoman Cakra Sendika:

- Bahwa saksi menyatakan objek sengketa dikuasai oleh Putu Cakra Wibawa;
- Bahwa saksi menyatakan sering ke lokasi;
- Bahwa saat beli tanah tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak ketiga

Keterangan IR. I Made Cakra Yadnya:

- Bahwa tanah itu dibeli oleh Penggugat sudah bersertifikat;
- Bahwa tanah tersebut sebagai tempat tinggal dan kantor;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan P-13 sampai dengan P-22 yang relevan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi maka diperoleh fakta, sebagai berikut:

- Bahwa penguasaan dan pemilikan Penggugat atas tanah sengketa berdasarkan alas hak yang sah, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa (Penggugat);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama Penggugat menguasai dan bertempat tinggal ditanah sengketa, Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Pemerintah dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-2 (akta jual beli nomor 15 tanggal 9 Maret 1999), yang ditekankan dalam bukti surat tersebut, yaitu bahwa Penggugat menguasai dan menempati tanah sengketa, karena sebelumnya telah membeli dari Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) pada tanggal 9 Maret 1999 dihadapan Notaris Liang Budiarta Budi Suar Tama, S.H. dan bukti surat tersebut relevan dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, keterangan tersebut sebagai berikut:

#### Keterangan Saksi I Nyoman Cakra Sendika:

- Bahwa bahwa asal usul tanah di Jimbaran tersebut, berawal pada tahun 1998 saat krismon keluarga saksi menjual tanah di daerah sesetan, kemudian hasil penjualan diberikan ke kakak saksi/Penggugat untuk membeli tanah di Jimbaran.
- Bahwa tanah tersebut dibeli pada tahun 1999, dan tahun 2000 bangun rumah;
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut milik orang dari Singaraja Bernama Ni Luh Tjpuana;
- Bahwa pada waktu transaksi saksi tahu di Notaris Liang Budiarta, S.H. pada tahun 1999;

#### Keterangan Saksi IR. I Made Cakra Yadnya:

- Bahwa dulu saat orang tua saksi menjual tanah di Sesetan, sebagian hasil penjualan disisihkan dan diberikan kepada kakak saksi yaitu Penggugat untuk membeli tanah di Jimbaran di pinggir Jalan Raya seluas 4 are, yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara : tanah Hak Milik;
  - Timur : Tanah hak Milik;
  - Selatan : jalan ;
  - Barat : tanah Hak Milik;
- Bahwa transaksi dilakukan di Notaris Liang Budiarta;
- Bahwa pemilik tanah sebelumnya adalah wanita dari Singaraja yang bernama : Ni Luh Tjpuana;
- Bahwa dulu sewaktu beli ada bangunan semi permanen, kemudian setelah kepemilikan pada tahun 2000 dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa tanah itu dibeli oleh Penggugat sudah bersertifikat;

Halaman 51 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang telah diberi tanda P-2 yang relevan dengan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat, maka diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat menguasai dan menempati tanah sengketa, karena sebelumnya telah membeli dari Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) pada tanggal 9 Maret 1999 dihadapan Notaris Liang Budiarta Budi Suar Tama, S.H.;
- Bahwa Penggugat membangun diobjek tanah sengketa yang sebelumnya telah berdiri bangunan semi permanen sejak tahun 2000;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-3 (Undangan Klarifikasi Polda Bali), P-4 (undangan Pengukuran Ulang), dan P-5 (Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan). Ke-3 (tiga) bukti surat tersebut relevan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, sehingga diperoleh fakta:

- Bahwa Penggugat pernah dilaporkan oleh Tergugat I kepada Kepolisian Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum terkait dengan dugaan tindak pidana memasuki rumah atau pekarangan tertutup tanpa ijin yang berhak atau memakai tanah tanpa ijin yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP atau Pasal 6 Perpu No. 15 tahun 1960;
- Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyeledikan kesimpulannya bahwa tidak ditemukan peristiwa pidana memasuki rumah atau pekarangan tertutup tanpa ijin yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP atau Pasal 6 Perpu No. 15 tahun 1960;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat dari Penggugat yang telah diberi tanda P-11 dan P-12, ditemukan fakta, bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Kel/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Provinsi Bali dengan Luas tanah sebesar 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir dalil gugatan dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah membantah dalil gugatan Penggugat, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat II berkewajiban untuk membuktikan dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda T.I-1 (Sertifikat Hak Milik Nomor 3749), T.I-2 (Akta Jual Beli), T.I-3 (Kwitansi Pembayaran), T.I-4 (Kwitansi

*Halaman 52 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Pajak Penjual), T.I-5 (Kwitansi Pembayaran Pajak Penjual) dan T.I-9 (Setoran Pajak BPHTB). Dari ke-6 (enam) bukti surat tersebut, relevan dengan keterangan 3 (tiga) orang saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I yaitu:

Saksi Gede Aris Pratama Kusuma, menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui ada transaksi jual beli tanah di Jimbaran kurang lebih seluas 6 are antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui harga transaksi dari tanah tersebut kurang lebih sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui pengurusan surat-surat tanah dilakukan di kantor Notaris Eka Lestari di Jalan Sudirman;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran terkait transaksi tanah tersebut dilakukan melalui Bank BCA karena saksi juga ikut pada saat Tergugat I melakukan pembayaran;

Saksi Ni Nyoman Suliasih, S.E:

- Bahwa harga dari tanah tersebut adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- Bahwa saksi hadir pada saat transaksi jual beli yang bertempat di kantor notaris;
- Bahwa saksi menerangkan yang hadir pada saat transaksi jual beli tersebut adalah Tergugat II, istrinya, saksi dan juga Tergugat I;
- Bahwa saksi menyatakan pembayaran sudah lunas;

Saksi Ni Nyoman Suliasih, S.E.:

- Bahwa saksi menyatakan objek jual beli merupakan SHM yang terletak di Jimbaran;
- Bahwa saksi menyatakan luas tanah yaitu 585 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi menyatakan harga dari tanah tersebut adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- Bahwa saksi hadir pada saat transaksi jual beli yang bertempat di kantor notaris;
- Bahwa saksi menerangkan yang hadir pada saat transaksi jual beli tersebut adalah Tergugat II, istrinya, saksi dan juga Tergugat I;
- Bahwa saksi menyatakan pembayaran sudah lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ke-6 (enam) bukti surat tersebut yang relevan dengan keterangan 3 (tiga) orang saksi maka diperoleh fakta, bahwa:

- Bahwa Tergugat I (Tjan Ind Hong) telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) pada tanggal 22 Desember

Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2014 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Satria Utami, S.H.,M.Kn. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 41 tahun 2014;

- Bahwa yang menjadi objek jual beli atas tanah antara Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali dengan luas sebesar 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan lima meter persegi);
- Bahwa nilai jual beli atas tanah yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali dengan luas sebesar 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan lima meter persegi) yang dilakukan oleh Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);
- Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I (Tjan Ind Hong) dari Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) pada tanggal 22 Desember tahun 2014, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3749 telah menjadi atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda T.I-6.a sampai dengan T.I-6.p dan T.I-7, yang ditekankan dalam bukti surat tersebut, yaitu bahwa Tergugat II (Drs. Ketut Tama Ariawan) telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar lunas Pajak Bumi dan Bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Tergugat I telah pula mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda T.I-8.a (pemberitahuan jadwal Penetapan/pengukuran), T.I-8.b (pembayaran biaya pengukuran) dan T.I-8.c (hasil Pengukuran ulang), dari ketiga bukti surat tersebut maka diperoleh fakta:

- Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I (Tjan Ing Hong) dari Tergugat II (Drs. Ketut Tama Arimawan) berdasarkan hasil pengukuran ulang yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) seluas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan lima meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II yang telah diberi tanda T.II-1 (Sertifikat Hak Milik No. 03749/Desa Jimbaran), TT.II-1 (Buku Tanah Hak Milik No. 03749/Kelurahan Jimbaran) dan TT.II-2 (Buku Tanah Hak Milik No. 4258/Kelurahan Jimbaran), oleh karena substansi maupun esensinya telah dikonstatir dengan dalil dari Penggugat maupun Tergugat I, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut

Menimbang, bahwa kemudian alat bukti lainnya yang telah diajukan oleh Para Pihak dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dianggap tidak

*Halaman 54 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai relevansinya dalam penyelesaian perkara a quo sehingga perlu dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir dalil-dalil dari para pihak dengan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, maka selanjutnya Majelis Hakim telah mengkualisirnya yang merupakan serangkaian fakta yang terungkap di persidangan, sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara in casu adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- Bahwa kurang lebih 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya Penggugat menguasai dan menghuni tanah sengketa tersebut di atas;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa tersebut di atas berdasarkan jual-beli dari pemilik semula atas nama Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Jual-beli tertanggal 9 Maret 1999 Nomor 15/Kt/1999 yang dibuat di hadapan Liang Budiarta Budi Suartama, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Luh Ari Tjupuana selaku Penjual dan Ir. Putu Cakra Wibawa selaku Pembeli;
- Bahwa sedangkan Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) memperoleh tanah sengketa dengan membeli dari Drs. I Ketut Tama Arimawan (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual-beli tanggal 11 Desember 1982 Nomor 611/61/K/82 yang dibuat oleh PPAT K. Rames Iswara, S.H., dan berdasarkan riwayat dalam Sertipikat Hak Milik No.04258/Kelurahan Jimbaran ketika itu adalah merupakan sebagian dari Pipil No.1182, persil No.110 c, Kelas V yaitu seluas 400 M2 dari luas asalnya 6669 M2; penunjukan batas-batas atas tanah tersebut ditunjukkan oleh Drs. I Ketut Tama Arimawan (Tergugat II) sebagai penjual, dan Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) sebagai pembeli, diketahui oleh para penyanding dan diketahui oleh Kelian Dinas Br. Tegal I Wayan Tata Wijaya;
- Bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Kel/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Provinsi Bali dengan Luas tanah sebesar 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) ;
- Bahwa ketika Penggugat membeli tanah sengketa dari Turut Tergugat I, diatas tanah tersebut sudah terdapat bangunan kecil non permanen yang dimiliki oleh Turut Tergugat I yang turut diserahkan kepada Penggugat, maka sejak saat itu Penggugat menguasai tanah sengketa dan mulai

Halaman 55 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



membangun di atas tanah sengketa serta hingga kini menghuni bangunan di atas tanah sengketa;

- Bahwa Penggugat membangun diobjek tanah sengketa yang sebelumnya telah berdiri bangunan semi permanen sejak tahun 2000;
- Bahwa penguasaan dan pemilikan Penggugat atas tanah sengketa berdasarkan alas hak yang sah, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa (Penggugat);
- Bahwa selama Penggugat menguasai dan bertempat tinggal di tanah sengketa, Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Pemerintah dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa Tergugat I (Tjan Ind Hong) telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) pada tanggal 22 Desember tahun 2014 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Satria Utami, S.H.,M.Kn. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 41 tahun 2014;
- Bahwa yang menjadi objek jual beli atas tanah antara Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali dengan luas sebesar 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan lima meter persegi);
- Bahwa nilai jual beli atas tanah yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali dengan luas sebesar 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan lima meter persegi) yang dilakukan oleh Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);
- Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I (Tjan Ind Hong) dari Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) pada tanggal 22 Desember tahun 2014, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3749 telah menjadi atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I);
- Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I (Tjan Ing Hong) dari Tergugat II (Drs. Ketut Tama Arimawan) berdasarkan hasil pengukuran ulang yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) seluas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan lima meter persegi);
- Bahwa Penggugat pernah dilaporkan oleh Tergugat I kepada Kepolisian Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum terkait dengan dugaan tindak pidana memasuki rumah atau pekarangan tertutup tanpa ijin yang berhak atau memakai tanah tanpa ijin yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP atau Pasal 6 Perpu No. 15 tahun 1960;

Halaman 56 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyeledikan kesimpulannya bahwa tidak ditemukan peristiwa pidana memasuki rumah atau pekarangan tertutup tanpa ijin yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP atau Pasal 6 Perpu No. 15 tahun 1960;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir dalil gugatan dan jawaban dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, dan telah mengkualisirnya menjadi serangkaian fakta, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mengkonstituir fakta tersebut dengan menelaah dan menerapkan kaidah-kaidah hukum, teori-teori hukum, pengertian hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang terkait sehingga dapat menentukan apakah Petitum gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata yang menjelaskan sebagai berikut :

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata dikaitkan dengan doktrin hukum, maka perbuatan melawan hukum terdiri dari 4 (empat) unsur, yaitu :

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur yang pertama, *perbuatan yang melanggar hukum*, terdiri dari beberapa kriteria, yaitu:

- Perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain;
- Perbuatan melanggar kaidah tata susila ;
- Perbuatannya bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (azas patiha);

Menimbang, bahwa sedangkan unsur yang kedua, yaitu **kerugian**, dapat berupa : *kerugian materiil* ataupun *immateril*, sedangkan unsur yang ketiga, yaitu **kesalahan** : *melekat atau mengikuti sifat melanggar hukum dari suatu*

Halaman 57 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



perbuatan, kemudian unsur yang keempat, yaitu **hubungan kausal** artinya adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim telah menelaah fakta yang terungkap dipersidangan dan ternyata diatas objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat, telah terdapat 2 (dua) alas hak milik yang berbeda, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa (Penggugat) dengan luas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3749 telah menjadi atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018, dalam kaidah hukumnya menentukan:

*“Jika terdapat Sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat ialah Sertipikat hak yang terbit lebih dahulu”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 3749 atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) lebih dahulu diterbitkan/dibukukan pada tanggal 3 Juli 1996 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa (Penggugat) diterbitkan/dibukukan pada tanggal 26 Juli 1997, akan tetapi Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 harus linear atau selaras sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung, telah memuat kaidah sebagai berikut:

1. Pengujian keabsahan sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan TUN dalam hal terdapat sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, hakim dapat rnembatalkan sertipikat yang terbit kemudian, dengan syarat:
  - a. Pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan iktikad baik; atau
  - b. Riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus; atau
  - c. Prosedur penerbitan sertipikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.



2. Dalam hal tidak terpenuhinya syarat sebagaimana pada poin a atau b atau c di atas maka masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 maka Majelis Hakim akan menelaah ke-2 (dua) sertifikat tersebut ditinjau dari kepemilikan tanah sengketa yang merujuk pada fakta persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan pada tanggal 9 Maret 1999 Penggugat telah membeli sebidang tanah dengan luas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dari Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I), sedangkan Luh Ari Tjpuana mendapatkan tanah tersebut dari Drs. I Ketut Tama Arimawan (Tergugat II) dengan cara membeli pada tanggal 11 Desember 1982 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 611/61/K/82 yang dibuat oleh K.Rames Iswara, SH.,

Menimbang, bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut, kemudian Penggugat mendirikan bangunan di tanah tersebut (sebelumnya telah ada bangunan semi permanen) dan kemudian ditinggali oleh Penggugat sampai dengan saat ini, dengan demikian maka dari tahun 1982 semenjak dibeli oleh Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) sampai dengan dibeli oleh Penggugat pada tahun 1999 (kurun waktu 17 (tujuh belas) tahun), kemudian dari penguasaan Penggugat dari tahun 1999 sampai dengan saat ini 2023 (kurun waktu 23), riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus kurang lebih selama 40 (empat puluh) tahun;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I (Tjan Ind Hong) telah membeli tanah tersebut dari Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A), pada tanggal 22 Desember tahun 2014 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 41 tahun 2014, akan tetapi Tergugat I (Tjan Ind Hong) mulai mempermasalahkan tanah yang telah belinya pada tahun 2023 (sudah lebih dari 9 (sembilan) tahun), dengan demikian maka sejak tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I (Tjan Ind Hong), ternyata tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh Tergugat I (Tjan Ind Hong) sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa ditinjau dari riwayat tanah Penggugat (Ir. Putu Cakra Wibawa) membeli dari Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) sedangkan Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) membeli dari Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A). kemudian Tergugat I (Tjan Ind Hong) membeli tanah dari Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A), dengan demikian maka *Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) telah menjual tanah tersebut sebanyak 2*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*(dua) kali, yaitu kepada Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I) pada tahun 1982 dan kepada Tjan Ind Hong (Tergugat I) pada tahun 2014;*

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti perjanjian jual beli antara Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 41 tahun 2014, **ternyata yang bertanda tangan sebagai Penjual maupun sebagai Pembeli adalah orang yang sama yaitu Tergugat I (Tjan Ind Hong);** Bahwa walaupun kedudukan Tergugat I (Tjan Ind Hong) sebagai Pembeli dan kedudukan Tergugat I (Tjan Ind Hong) sebagai Penjual berdasarkan Kuasa Menjual dari Ketut Tama Arimawan (Tergugat II), akan tetapi berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tanggal 6 Maret 1982 telah melarang Penggunaan Surat Kuasa Menjual Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dan Majelis Hakim berpendapat *oleh karena Kuasa untuk menjual, termasuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda, sehingga seyogyanya atau sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya benda/barang tersebut,*

Bahwa didalam surat jawabannya pada angka 8 (delapan), Tergugat II (I Ketut Tama Arimawan, B.A), menyatakan *"bahwa sejatinya antara Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah terjadi jual-beli tanah sengketa SHM No. 03749/Desa Jimbaran, tgl. 3-7-1996 perbuatan hukum yang dilakukan dan terjadi adalah pinjam meminjam sejumlah uang yang perjanjiannya dibuat dihadapan Notaris Putu Eka Lestary, S.H., Jl. PB. Sudirman Selatan No. 3 Denpasar, SHM No. 03749/Desa Jimbaran, tgl. 3-7-1996 digunakan sebagai barang jaminan";*

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 ayat (1) menyebutkan *"pembuatan akta pemindahan hak atas tanah berdasarkan jual-beli dibuat oleh PPAT **dihadiri oleh para para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan** dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu";*

Bahwa kemudian didalam ketentuan selanjutnya pada Pasal 39 ayat (1) huruf d, *"PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak";*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka perjanjian jual beli antara Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) mengandung cacat hukum karena terdapat suatu sebab yang salah;

*Halaman 60 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dengan menentukan kaidah:

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan ta.ta cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau:
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan I diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau:
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat terjadi jual beli antara Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) mengandung suatu sebab yang salah sehingga mempunyai nilai cacat hukum, serta sebelum melakukan transaksi jual-beli Tergugat I (Tjan Ind Hong) tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah (karena telah dikuasai oleh Penggugat selama 23 (dua puluh tiga) tahun, serta Tergugat I (Tjan Ind Hong) tidak meminta keterangan dari BPN

*Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai Riwayat hubungan hukum antara tanah dengan pemegang sertifikat (Tergugat II/Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A), **maka Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi dan yang berhak menurut hukum terhadap tanah sengketa adalah Penggugat;**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai orang yang berhak atas tanah sengketa maka petitum gugatan angka 2 yang menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor 6658/1996, batas-batasnya:

- Utara : Tanah Milik Guru Candri
- Timur : Tanah Milik I Ketut Tama Arimawan
- Selatan : Jalan Bypass Nusa Dua
- Barat : Tanah milik I Ketut Tama Arimawan

### **Beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A) telah menjual tanah/objek sengketa sebanyak 2 (dua) kali, yaitu kepada Luh Ari Tjupuana (Turut Tergugat I) pada tahun 1982 dan kepada Tjan Ind Hong (Tergugat I) pada tahun 2014, kemudian Akta Jual Beli Nomor 41 tahun 2014 antara Tergugat I (Tjan Ind Hong) dengan Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan) mengandung cacat formil serta Tergugat I (Tjan Ind Hong) telah dinyatakan sebagai pembeli tidak beritikad baik *maka perbuatan mensertifikatkan dan memperjual belikan tanah sengketa yang telah dikuasa oleh Penggugat selama 23 (dua puluh tiga) tahun merupakan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan Penggugat;*

Bahwa oleh karena Penggugat merupakan orang yang berhak atas tanah sengketa dan laporan polisi yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah dinyatakan bukan sebagai perbuatan pidana, maka laporan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada pihak yang berwajib merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan dan mencemarkan nama baik penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Petitum gugatan angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

*Halaman 62 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyatakan:

*"Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertifikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan";*

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dengan menentukan kaidah:

Kewenangan menilai kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah:

*"Hukum perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. pembatalan sertifikat adalah tindakan administrative yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)";*

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, Tergugat II, (Drs. I Ketut Tama Arimawan) bukanlah orang yang berhak untuk menjual tanah sengketa, karena tanah sengketa sebelumnya telah dijual oleh Tergugat II (Drs. I Ketut Tama Arimawan) kepada Luh Ari Tjpuana (Turut Tergugat I), kemudian dilihat berdasarkan data fisik, pada saat dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa, Penggugat dan Tergugat I menunjuk pada batas-batas yang sama sehingga tidak ada keraguan bagi Majelis Hakim mengenai batas tanah sengketa (para pihak sepakat terhadap batas), dan berdasarkan batas-batas yang ditunjuk oleh Penggugat dan Tergugat I, berdasarkan fakta yang telah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) luas-nya adalah 400 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa (Penggugat), bukan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3749 atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan demikian maka data fisik antara sertifikat dengan kenyataan yang ada diobjek sengketa yang sesuai adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa (Penggugat);

Menimbang, bahwa begitu pula yang menjadi kewajiban tahunan hak atas tanah tersebut berupa Pajak Bumi Bangunan, Penggugat telah membayar

*Halaman 63 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



kewajibannya kepada Negara setiap tahunannya, dan Tergugat II telah pula membayar kewajibannya, akan tetapi dilihat dari bukti suratnya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2014 dilakukan pada hari dan tanggal yang sama yaitu 12 Desember 2014, dengan demikian Majelis Hakim dapat menilai pembayaran tersebut bukan merupakan bentuk tanggung-jawab Tergugat II atau Tergugat I sebagai Pemegang Hak atas tanah, akan tetapi hanya sebagai salah satu syarat untuk mengalihkan/memindah tangankan atau menjual dari Tergugat II kepada Tergugat I (Tjan Ind Hong), dengan demikian maka data yuridis maupun data fisik yang sesuai dengan fakta hukum adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran atas nama Insinyur Putu Cakra Wibawa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran, semula atas nama Drs. Ketut Tama Arimawan, BA. yang telah beralih atas nama Tjan Ind Hong (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum beralasan menurut hukum sehingga Petitum gugatan pada angka 5 (lima) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperjual belikan barang/tanah milik Penggugat serta telah melaporkan Penggugat kepada pihak yang wajib dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara kepada Tergugat I dan Tergugat II patut dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat yang menurut pendapat Majelis Hakim dan yang memenuhi rasa keadilan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), oleh karena itu maka Petitum angka 6 (enam) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 7 (tujuh), oleh karena petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka cukup beralasan menurut hukum apabila Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara a quo, dengan demikian maka Petitum angka 7 (tujuh) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum angka 2 (dua) sampai dengan angka 7 (tujuh) dikabulkan, maka cukup beralasan apabila Petitum angka 1 (satu) untuk dikabulkan, akan tetapi oleh karena Tergugat I telah mengajukan gugatan rekonsensi maka mengenai biaya perkara sebagaimana dalam Petitum angka 8 (delapan) akan dipertimbangkan bersama-sama dengan gugatan rekonsensi;

## **B. DALAM REKONVENS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi, Majelis Hakim telah mengkonstatir dalil dari kedua belah pihak dengan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak dan telah mengkualisir menjadi serangkaian fakta maka untuk mempersingkat uraian putusan ini, serangkaian fakta dalam konvensi serta segala uraian pertimbangan dalam konvensi tersebut, dianggap merupakan bagian pertimbangan dalam rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan serangkaian fakta dalam konvensi dengan petitum gugatan rekonvensi sehingga dapat menentukan apakah petitum dalam gugatan rekonvensi oleh penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi dapat dikabulkan atau tidak ;

Menimbang, bahwa didalam Petitum gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik Nomor Sertifikat Hak Milik No. 3749 terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), dan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana dalam gugatan konvensi bahwa sertifikat Hak Milik No. 3749 terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas 585 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh lima meter persegi) tidak sesuai data fisik maupun data yuridisnya sehingga mengandung cacat formil, oleh karenanya maka Petitum gugatan rekonvensi pada angka 2 (dua) tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konvensi, bahwa Penggugat telah menguasai tanah sengketa tersebut selama 23 (dua puluh tiga) tahun berdasarkan peralihan yang jelas dan sah disertai suatu alas hak yang sah, dengan demikian maka tuntutan sebagaimana dalam gugatan rekonvensi pada angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam pertimbangan gugatan konvensi telah dinyatakan bahwa didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4258/Desa Jimbaran atas nama Ir. Putu Cakra Wibawa secara yuridis maupun secara hukum sesuai dengan fakta dan keadaan sebenarnya maka Petitum gugatan rekonvensi pada angka 5 (lima) tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

*Halaman 65 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*



Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara in casu yang telah dirugikan adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka petitum gugatan rekonvensi sebagaimana dalam angka 6 (enam) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi petitum pokok dalam gugatan rekonvensi telah ditolak maka petitum gugatan rekonvensi selainnya yaitu Petitum angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan) dan angka 9 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam gugatan rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bersama-sama dalam konvensi;

## C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya sedangkan gugatan rekonvensi dari Penggugat dalam rekonvensi ditolak seluruhnya maka Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi dan Tergugat II dalam konvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka patut dihukum untuk membayar biaya perkara secara bersama-sama yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Pasal 1364 KUHPerdata, Pasal 174 Rbg, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### A. DALAM KONVENSI.

#### I. Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II.

#### II. Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat, Ir. Putu Cakra Wibawa adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 04258/Kelurahan Jimbaran, seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 17-10-1996 Nomor 6658/1996, batas-batasnya:  
Utara : Tanah Milik Guru Candri  
Timur : Tanah Milik I Ketut Tama Arimawan  
Selatan : Jalan Bypass Nusa Dua  
Barat : Tanah milik I Ketut Tama Arimawan

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat (Tanda Bukti Hak) tanggal 26 Juli 1997 perubahan tanggal 24 Maret 1999 atas nama: Ir. Putu Cakra Wibawa;

3. Menyatakan Tergugat I Tjan Ind Hong dan Tergugat II Drs. I Ketut Tama Arimawan, B.A. telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat yaitu dengan tanpa hak mensertifikatkan dan memperjual-belikan tanah sengketa, dan Tergugat I telah membuat laporan yang tidak benar yang mencemarkan nama baik Penggugat;
4. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak atas tanah sengketa;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 3749/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi tanggal 25 April 1996 Nomor 2182/1996, luas 585 M2 semula atas nama Drs. Ketut Tama Arimawan, BA. perubahan terakhir atas nama Tjan Ind Hong tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

## **B. DALAM REKONVENSİ.**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya.

## **C. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ.**

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.825.000,00 (Dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 27 Desember 2023 oleh kami, Yogi Rachmawan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H., dan A. A. M. Aripathi Nawaksara, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 27 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 3 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan Para Hakim anggota yang sama, dibantu oleh Siti Chomsiyah, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri oleh Kuasa

*Halaman 67 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II dalam sistem informasi pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

I Putu Agus Adi Antara, S.H.,M.H.

Yogi Rachmawan, S.H., M.H.

t.t.d.

A.A.M. Aripathi Nawaksara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Siti Chomsiyah, S.H.

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 337/Pdt.G/2023/PN Dps

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. Biaya pemberkasan.....	Rp. 100.000,00
3. Penggandaan berkas .....	Rp. 40.000,00
4. Biaya panggilan.....	Rp1.825.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp. 750.000,00
6. PNBP .....	Rp. 50.000,00
7. PNBP Pemeriksaan setempat.....	Rp 10.000,00
8. Meterai .....	Rp. 10.000,00
9. Redaksi.....	Rp. 10.000,00

j u m l a h..... Rp 2.825.000,00

(dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

### 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)