



PUTUSAN

Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HARI BOEDI HARTONO, Tempat/tanggal lahir: Surabaya, 22 Agustus 1940, Umur: 80 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Budha, Warga Negara: Indonesia, Alamat: Jl. Demak No. 168 Surabaya Dahulu bertempat, tinggal di Jl. Ambengan No. 91 Surabaya, Pekerjaan: Swasta, Status Kawin: Kawin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **J. ELEN MACHDALENA, SH., MH, M. FARHAN ISMAIL, S.H. dan AMOS DON BOSCO, SH., MH.** Para Advokat / Pengacara & Penasehat Hukum yang bergabung di kantor "**J. ELEN MACHDALENA, SH.,MH. & Rekan**" yang berkantor Ruko Klampis Megah D-8 Surabaya. ,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2020, yang selanjutnya disebut sebagai: PENGGUGAT;

Melawan:

1. **PT. BALI PECATU GRAHA** , berkedudukan di Raya Uluwatu, kawasan Pecatu Indah Resort Pecatu Kuta Selatan, Badung Kota Denpasar - Bali, yang anggaran dasarnya termuat dalam Akta Nomor 105 tanggal 19 April 1990, yang dibuat dihadapan Irawati Marzuki Arifin, SH, Notaris di Jakarta , Akta mana dirubah berdasarkan akta Nomor : 9 tanggal 12 Agustus 1994, yang dibuat dihadapan Hamdan Syarif, SH, Notaris di Jakarta , Anggaran mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia , berdasarkan surat Keputusan , Nomor C2-13996 HT.01.01 Tahun 1994 tanggal 14 September 1994 dan terakhir dirubah berdasarkan Akta No : 77 tanggal 30 September 2005, yang dibuat dihadapan Robert Purba , SH , Notaris di Jakarta , Perubahan mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat Keputusan No. C-27404 HT. 01.01 TH. 2005 tanggal 04 Oktober 2005, yang diwakili oleh Direktur **Richard Hendarmo**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Dr. Nyoman Sukandia, S.H., M.H., I Made Adhy Mustika, S.H., M.H., Ni Made Murniati, S.H., S.H., dan I Made**

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suanda, S.H., Para Advokat yang beralamat di Jalan Prof. Dr. Ida Bagus Mantra, Perumahan Puri Chandra Asri Blok B No.10, Tohpati, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2020, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - I** ;

2. **NYOMAN MAITHUNASARI, SH**, Notaris PPAT , selaku Pemegang Protokol dari Notaris I KETUT PURNA , SH , Notaris di Denpasar (yang juga merupakan Putri dari Notaris I KETUT PURNA , SH Alm) , berkantor di Jalan Kaliasem No. 12 Denpasar – Bali , dalam hal ini memberikan kuasa kepada I **Gede Astawa, S.H.**, Advokat yang beralamat di Jalan Pulau Saelus IV.i No.2 Padungan Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2020, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - II** ;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG** , berkedudukan di **Jl. Dewi Saraswati No. 3 Kelurahan : Seminyak, Kecamatan: Kuta, Kabupaten: Badung**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung I **Made Daging, S.Ptnh, M.H.**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: I **Gede Arya Maharata, S.H.**, **Anak Agung Alit Emi Yama Geni, S.H., Ir. Ketut Suratmini, Kadek Apsariani, S.H., I Gede Yama Andrika, SH.,MH.** dan I **Made Satya Dewana, SH.** Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 22/SK-51.03/VI/2020 tanggal 1 Juli 2020 Selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT III** ;

4. **I WAYAN BENDI**, Tempat Tanggal Lahir : Pecatu (Badung) , 23 Juli 1952, Umur: 68 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki , Agama : Hindu Warga Negara : Indonesia, Alamat : BR. Kauh Pecatu, Desa : Pecatu, Kecamatan : Kuta Selatan, Pekerjaan: Petani / Pekebun, Status Kawin : Belum Kawin dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Yohana Agustina Pandhi, S.H.**, Advokat yang beralamat di Jalan Bedugul 30 Sidakarya Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2020, Selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT - I** ;

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



5. **I NYOMAN KICEN** Tanggal Lahir : Pecatu (Badung) , 31 Desember 1954, Umur : 66 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki , Agama : Hindu Warga Negara : Indonesia, Alamat : BR. Kauh Pecatu, Desa : Pecatu, Kecamatan : Kuta Selatan, Pekerjaan: Petani / Pekebun, Status Kawin : Kawin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Yohana Agustina Pandhi, S.H.**, Advokat yang beralamat di Jalan Bedugul 30 Sidakarya Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2020, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT - II** ;

6. **I KADEK MURJANA SAPUTRA** , Tempat Tanggal Lahir : Pecatu (Badung) , 13 Agustus 1975, Umur : 45 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-Laki , Agama: Hindu, Warga Negara: Indonesia, Alamat : Lingkunga: Cenggiling, Kelurahan : Jimbaran, Kabupaten : Badung, Kecamatan :Kuta Selatan, Pekerjaan: Swasta, Status Kawin: Duda Sebagai Ahli Waris dari almarhum **I MADE GANTI**, Selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT – III** ;

7. **I KETUT AGUS ADI WIRAWAN** , Tempat Tanggal Lahir : Pecatu (Badung) , 8 Agustus 1991, Umur: 27 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki , Agama : Hindu, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Lingkungan: Cenggiling, Kelurahan : Jimbaran, Kabupaten : Badung, Kecamatan : Kuta Selatan, Pekerjaan: Swasta, Status Kawin : Belum Kawin, Sebagai Ahli Waris dari almarhum **I MADE GANTI** Selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT - IV**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari alat bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Juni 2020 dalam Register Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



1. Bahwa pada tanggal 22 Mei 1995 **TERGUGAT I** mengadakan Perjanjian Pelepasan Hak ini dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH akta nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH Notaris di Denpasar, yang saat ini **TERGUGAT II**, selaku Pemegang Protokol dari Notaris I KETUT PURNA, SH., Notaris di Denpasar (**TERGUGAT I** juga merupakan Putri dari Notaris I KETUT PURNA, SH. Alm. Notaris di Denpasar) antara I Nyoman Raneng dengan **TERGUGAT I** yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN yang mana pada halaman 3 dari akta tersebut berbunyi: "*sebagian dari sebidang tanah hak Milik seluas lebih kurang 10.800 m2 (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) namun berhubung tanah tersebut belum diukur, maka para pihak sepakat akan menerima hasil pengukuran resmi dari petugas instansi yang berwenang, terletak di dalam Propinsi Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu...*";
2. Bahwa, **AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat di hadapan Notaris I KETUT PURNA, SH., Notaris di Denpasar, antara I Nyoman Raneng dengan TERGUGAT I yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN , tersebut hanya mengikat antara TERGUGAT I dengan I Nyoman Raneng dan bukan dengan PENGGUGAT.**
3. **Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT - I TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM SAMA SEKALI TERLEBIH LAGI DAN ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT - I TIDAK SALING MENGENAL ;**
4. Bahwa adapun yang tertuang dalam **AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH , Notaris di Denpasar tersebut pada point 2 di atas adalah merupakan pipil , Dan PIPIL BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN** atas hak tanah karena TIDAK TERCATAT DALAM BUKU TANAH;
5. Bahwa berdasarkan PP nomer 37 tahun 1989 PPAT hanya berwenang membuat akta-akta atas perbuatan hak atas tanah artinya notaris selaku

Halaman 4 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



PPAT tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan akta pelepasan hak atas tanah;

6. Bahwa berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 adalah melarang pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah dalam layanan pertanahan;
7. Bahwa dalam Pasal 8 **AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAK HAK ATAS TANAH nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH , Notaris di Denpasar dalam akta tersebut berbunyi “ Bilamana pihak kedua (TERGUGAT I) tidak dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah dan turutannya tersebut dari pihak yang berwenang, maka akta perjanjian akan melepaskan hak ini demikian juga akta pelepasan hak yang akan dibuat kemudian dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum dan dianggap tidak pernah dibuat”.**
8. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2010 **I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI** dan telah menjual Tanah bersertifikat **HAK MILIK NO. 3023/KELURAHAN: JIMBARAN KECAMATAN: KUTA SELATAN, KABUPATEN: BADUNG , PROVINSI : BALI, GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2** kepada **PENGGUGAT**, berdasarkan akta nomor 02/2010 dihadapan Notaris/PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, **NOTARIS/PPAT di Kuta-Badung**, kemudian tanah tersebut berdasarkan sertifikat nomor 3023 dibalik atas nama **I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI** dijual kepada Hari Budihartono (**PENGGUGAT**), dengan memenuhi semua prosedur, maka **PENGGUGAT** adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga perlu dilindungi oleh hukum dan undang-undang;
9. Bahwa **PENGGUGAT** tidak pernah mengetahui adanya sengketa Perselisihan antara **TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT-II , DAN almarhum I MADE GANTI dan atau dengan kata lain PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENGETAHUI sebelumnya adanya perjanjian akta Pelepasan hak nomor: 26, tanggal**

Halaman 5 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dengan TERGUGAT II yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN , Dan Perjanjian tersebut HANYA MENGIKAT ANTARA TERGUGAT – I dan I Nyoman Raneng :

10. Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 8 **AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH , Notaris di Denpasar dalam akta tersebut berbunyi “ *Bilamana pihak kedua (TERGUGAT I) tidak dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah dan turutannya tersebut dari pihak yang berwenang, maka akta perjanjian akan melepaskan hak ini demikian juga akta pelepasan hak yang akan dibuat kemudian dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum dan dianggap tidak pernah dibuat*”.** Jo . berdasarkan akta nomor 02/2010 dihadapan Notaris/PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, **NOTARIS/PPAT di Kuta-Badung**, kemudian tanah tersebut berdasarkan sertifikat nomor 3023 atas nama **I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI** dijual kepada Hari Budihartono (**PENGGUGAT**), dengan memenuhi semua prosedur, maka **PENGGUGAT** adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga perlu dilindungi oleh hukum dan undang-undang Dengan demikian jual beli antara **I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT I) , I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT –II DAN Almarhum I MADE GANTI dan I NYOMAN KICEN dengan PENGGUGAT** adalah sah karena secara sah pula dimiliki oleh **PENGGUGAT** penguasaan tanah tersebut telah dilakukan dengan proses yang baik dan benar, karena tanah tersebut dijual hanya kepada **PENGGUGAT** dan belum pernah diperjual belikan kepada orang lain kecuali hanya kepada **PENGGUGAT**;

- 11 Bahwa dalam gugatannya dalam daftar perkara **No. 146 /Pdt.G/2010/PN. DPS**, yang telah diputus pada tanggal 01 September 2010 yang pada intinya **TERGUGAT - I** mendalilkan **I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT I), I nyoman kicen (TURUT TERGUGAT –II dan Almarhum I MADE GANTI** yang merupakan ahli waris dari I Nyoman Raneng memiliki tanah seluas 10.800 m2 terletak **di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung** yang merupakan

Halaman 6 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



pemisahan dan pembagian dari hak milik pipil nomor 636, persil 21, klas VI yang luas seluruhnya 19.800 m² atas nama PAN SUKERA, tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 3023/Desa Jimbaran yang selanjutnya disebut tanah sengketa. **SEDANGKAN dalam AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH** ini dituangkan dalam **akta nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995**, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dengan **TERGUGAT I** yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN, yang mana pada halaman 3 dari akta tersebut berbunyi : *"sebagian dari sebidang tanah hak Milik. seluas lebih kurang 10.800 m² (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) namun berhubung tanah tersebut belum diukur, maka para pihak sepakat akan menerima hasil pengukuran resmi dari petugas instansi yang berwenang, terletak di dalam Propinsi Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu..."*, yang mana Protokol AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar yang saat ini Protokolnya dipegang oleh **TERGUGAT II, ternyata tanah yang hendak dilepas dan dibebaskan oleh I Nyoman Raneng terletak di Desa Pecatu, sehingga gugatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam daftar perkara No. No. 146/Pdt.G/2010 /PN DPS, yang telah diputus pada tanggal 01 September 2010 ADALAH SALAH OBYEK :**

12. Bahwa pada saat penanda tangan perjanjian **AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH** ini dituangkan dalam **akta nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995**, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar tersebut di atas I Nyoman Raneng bertindak hanya seorang sendiri, padahal waktu itu isteri I Nyoman Raneng telah meninggal dunia, seyogyanya I Nyoman Raneng dalam melakukan tindakan hukum berupa pelepasan tersebut di atas pada point 5 harus mendapat persetujuan ahli warisnya, sehingga tanpa mendapat persetujuan ahli warisnya ini, tindakan I Nyoman Raneng melanggar norma kepatutan dan aturan hukum;

13. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 63 , Badan Hukum (Perseroan Terbatas) /**TERGUGAT - I** tidak dapat/ tidak boleh membeli tanah hak milik melainkan hanya HGB, Hak Pakai itupun harus didukung

Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



oleh perijinan yang wujudnya adalah ijin lokasi dasar untuk memperoleh hak atas tanah;

14. Bahwa berdasarkan PP nomer 37 tahun 1989 PPAT hanya berwenang membuat akta-akta atas perbuatan hak atas tanah artinya notaris selaku PPAT tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan akta pelepasan hak atas tanah;
15. Bahwa berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 , adalah melarang pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah dalam layanan pertanahan;
16. Bahwa dengan demikian **AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMEBBASKAN HAK ATAS TANAH** ini dituangkan dalam **akta nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995**, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar tersebut dapat dikategorikan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, karena bertentangan dengan hukum yang berlaku dan dinyatakan tidak sah dan **HARUSLAH DI BATALKAN**;
17. Bahwa PENGGUAT tidak pernah mengetahui adanya sengketa Perselisihan antara **TERGUGAT - I dengan PARA TURUT TERGUGAT (I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT- I) , I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT –II DAN Almarhum I MADE GANTI dan atau dengan kata lain PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENGETAHUI sebelumnya adanya perjanjian AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMEBBASKAN HAK ATAS TANAH Nomor: 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dengan TERGUGAT - I yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN, tersebut hanya mengikat antara TERGUGAT - I dengan I Nyoman Raneng , terlebih lagi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT – I , TIDAK SALING MENGENAL DAN TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM sama sekali ;**
18. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 no. 294 K/Sip/7971" Mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu. Jadi tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak semauanya ke Pengadilan. Karena jika setiap orang dibiarkan mengajukan tuntutan hak, dapat dibayangkan bahwa Pengadilan akan kebanjiran tuntutan hak. Untuk mencegah agar setiap orang tidak asal Saja' mengajukan tuntutan hak ke Pengadilan, maka hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum saja yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak;

19. Bahwa sebagai **PENGGUGAT**, secara Yuridis tetap berhak mengajukan GUGATAN sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 150 K/Pdt./2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa " Yang dapat mengajukan gugatan atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja, melainkan Pihak **PENGGUGAT** , pemilik yaitu **PENGGUGAT** selaku Pemilik **ATAS SEBIDANG TANAH di KELURAHAN: JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KELURAHAN : JIMBARAN, KECAMATAN : KUTA SELATAN , KABUPATEN: BADUNG , PROVINSI BALI** berdasarkan :
 - a. Akta Jual- Beli No. 02 /2010, dihadapan I **NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.M.Kn** , NOTARIS /PPAT di Kuta-Badung, pada tanggal 11 Januari 2010 ;
 - b. **SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG , PROV. BALI ;**
20. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Februari 2018 **PENGGUGAT** menerima Surat dari **TERGUGAT III**, Nomor : 495/7.51.03/III/2018, tertanggal 02 Februari 2018 , PERIHAL : **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KELUHAN JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO. 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG , PROV. BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN**

Halaman 9 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



HUKUM TETAP, yang pada intinya, berdasarkan Surat Keputusan TERGUGAT III, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN.51/IX/2017 tanggal 20 September 2017, TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROV. BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP dan meminta kepada PENGGUGAT untuk menyerahkan PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KELUHAN JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROV. BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP ;

21. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia **No. 11 Tahun 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN Pada Paragraf 5 Penyelesaian Pasal 24 huruf (1)** Setelah menerima Laporan Penyelesaian sengketa dan konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5) Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan;
- o Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah
 - o Keputusan Pembatalan Sertifikat
 - o Keputusan Perubahan Data pada sertifikat, surat ukur, Buku Tanah dan atau Daftar Umum lainnya atau
 - o Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3)

BADAN PERTANAHAN KABUPATEN (TERGUGAT III) TIDAK BERWENANG UNTUK MENERBITKAN SK PEMBATALAN SERTIFIKAT;

1. Dasar Pembatalan Sertifikat hanya dapat dilakukan oleh Kementerian ATR yang dijumpai adanya :
- (1) Cacat Administrasi ;
 - (2) Melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri yang Amar Putusannya memerintahkan Kantor BPN atau Kantor Wilayah
- Halaman 10 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.*



untuk membatalkan Penerbitannya dan itupun harus melalui Proses sebagai berikut:

- Penelitian / Pengkajian / gelar perkara di Kantor Wilayah Pertanahan yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan dan di buat Kesimpulan oleh Kepala Kantor Wilayah yang kemudian data buku tanah akan dicoret dan di batalkan / hak akan dihapus;

(3) Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri tergantung amar Putusannya.

22. Bahwa apabila dicermati dalam Putusan Perkara **No. 146/Pdt.G/2010 /PN DPS**, tanggal 1 September 2010, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam daftar perkara **No. 20 / PDT/2011/PT. DPS** tanggal 29 April 2011 dan Putusan Kasasi dalam daftar Perkara **No. 65 K/Pdt /2012** tanggal 31 MEI 2012 maupun dalam Perkara Peninjauan Kembali dalam daftar Perkara **No. 626PK /PDT /2013** tanggal 28 November 2014, dalam perkara tersebut di dalam amar putusannya **TIDAK TERDAPAT PERINTAH KEPADA TERGUGAT III / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**, untuk melakukan suatu perbuatan hukum in casu Surat Keputusan Aquo ;

23. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 34 Tahun 2007 Jo. Juknis BPN Nomor: 06/Juknis/D.V/2007 pada bagian V point 4 jelas dinyatakan Bahwa Putusan Pengadilan yang menyangkut **PEMBATALAN SUATU HAK ATAS TANAH, TIDAK DAPAT DITINDAKLANJUTI PELAKSANAANNYA dan/atau dilakukan EKSEKUSI, APABILA AMAR PUTUSAN TIDAK MENGHUKUM PIHAK KETIGA YANG TIDAK MASUK OBYEK PERKARA DAN BUKAN MERUPAKAN SUATU PUTUSAN TATA USAHA NEGARA**“;

24. Bahwa tindakan **TERGUGAT - III** dengan mengeluarkan **Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN.51/IX/2017** tanggal 20 September 2017, **TENTANG : PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROV. BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN**

Halaman 11 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia **No. 11 Tahun 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN Pada Paragraf 5 Penyelesaian Pasal 24 huruf (1)**

Setelah menerima Laporan Penyelesaian sengketa dan konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5) Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan ;

- o Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah
- o Keputusan Pembatalan Sertifikat
- o Keputusan Perubahan Data pada sertifikat, surat ukur, Buku Tanah dan atau Daftar Umum lainnya atau
- o Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebabagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3)

BADAN PERTANAHAN KABUPATEN (TERGUGAT III) TIDAK BERWENANG UNTUK MENERBITKAN SK PEMBATALAN SERTIFIKAT.

25. Bahwa berdasarkan **Pasal 20, Pasal 21 ayat (1), Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 TENTANG Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA);**

Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun , TERKUAT DAN TERPENUH YANG DAPAT DIPUNYAI ORANG ATAS TANAH DENGAN MENINGAT KETENTUAN PASAL 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh dan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah , hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling terpenuh, sehingga **PENGGUGAT MERASA DIRUGIKAN DAN SANGAT BERKEPENTINGAN** mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT III** ;

Hak milik dikatakan merupakan hak turun-temurun, karena Hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya, Hak milik sebagai hak yang terkuat, berarti hak tersebut TIDAK MUDAH HAPUS DAN MUDAH DIPERTAHANKAN TERHADAP GANGGUAN DARI PIHAK LAIN:

Halaman 12 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



26. Bahwa dengan demikian tindakan **TERGUGAT III**, yang telah mengeluarkan **Surat Keputusan TERGUGAT III**, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN. 51/IX/2017 tanggal 20 September 2017, TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP dan meminta kepada PENGGUGAT untuk menyerahkan PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP, telah menimbulkan akibat hukum kepada PENGGUGAT, dapat dikategorikan TERGUGAT III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sehingga PENGGUGAT MERASA DIRUGIKAN DAN KARENA DALAM HAL INI PENGGUGAT SEBAGAI PEMILIK YANG SAH SANGAT BERKEPENTINGAN mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT - III** dengan mengeluarkan **Surat Keputusan TERGUGAT III**, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN. 51/IX/2017 tanggal 20 September 2017, TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP **HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK SAH DAN TIDAK BERLAKU** ;
27. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 476 K/ sip/ 1974, tanggal 14 November 1974 : “ Sita jaminan maupun Sita Eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap barang milik Pihak Ketiga “
28. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia **No. 11 Tahun 2016**

Halaman 13 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN Pada Paragraf 5

Penyelesaian Pasal 24 huruf (1) Setelah menerima Laporan Penyelesaian sengketa dan konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5) Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan ;

- o Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah
- o Keputusan Pembatalan Sertifikat
- o Keputusan Perubahan Data pada sertifikat, surat ukur, Buku Tanah dan atau Daftar Umum lainnya atau
- o Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebabagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3)

BADAN PERTANAHAN KABUPATEN (TERGUGAT III) TIDAK BERWENANG UNTUK MENERBITKAN SK PEMBATALAN SERTIFIKAT. , dengan alasan ini saja , **maka SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT - III, berupa** Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN. 51/IX/2017 tanggal 20 September 2017 , TENTANG : PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP adalah **TIDAK SAH** , dan **HARUSLAH** karena merupakan adalah **MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan oleh karenanya Penggugat mohon dinyatakan tidak berlaku** ;

29. Bahwa dengan demikian Surat Keputusan **TERGUGAT III** yang mengeluarkan **TIDAK MEMPUNYAI WEWENANG** UNTUK MENERBITKAN Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN. 51/IX/2017 tanggal 20 September 2017 , TENTANG : PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP adalah **TIDAK**

Halaman 14 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



SAH , dan atau **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dan **HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK BERLAKU LAGI** ;

30. Bahwa Tanah bersertifikat **HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2** adalah milik **PENGGUGAT** berdasarkan :

a. Akta Jual- Beli No. 02 /2010, dihadapan I **NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.M.Kn** , **NOTARIS /PPAT** di Kuta-Badung, pada tanggal 11 Januari 2010 **PENGGUGAT** melakukan transaksi jual - beli dengan I **WAYAN BENDI** , I **MADE GANTI** dan I **NYOMAN KICEN** atas Tanah bersertifikat **HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2** , seharga Rp 950.000.000 (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

b. **SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KELURAHAN : JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI;**

31. Bahwa kerugian atas bunga yang diderita oleh **PENGGUGAT** menggunakan apabila **PENGGUGAT** mempergunakan bunga pinjaman yang pada umumnya, sebesar 3 % x Rp. 950.000.000 per bulan, maka untuk setiap bulannya bunga yang harus dibayar oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III**, untuk setiap bulannya sebesar Rp. 28.500.000 ,- (Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap bulannya terhitung dari bulan Januari 2010 sampai di bayar Lunas oleh **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng;

32. Bahwa selain kerugian Materiil sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), yang dialami oleh **PENGGUGAT** akibat perbuatan **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, tersebut di atas **PENGGUGAT** juga mengalami kerugian **IMMATERIIL** yang mana kerugian **IMMATERIIL** yang dialami **PENGGUGAT** tidak dapat dinilai secara materi, namun

Halaman 15 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



sedikitnya tidak kurang dari Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyard Rupiah);

33. Bahwa apa yang telah diurai di atas , maka kiranya wajar dan cukup adil menurut hukum **PENGGUGAT** mengajukan tuntutan ganti kerugian (ganti rugi) baik berupa “ materiil “ maupun yang bersifat “ Immateriil “ yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp. 10.950.000.000 (Sepuluh Milyard Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
34. Bahwa agar **TERGUGAT - I, TERGUGAT - II**, nanti mau secara suka rela memenuhi isi putusan ini, mohon **TERGUGAT - I, TERGUGAT - II**, dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, setiap **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III/PARA TERGUGAT** lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak isi putusan diucapkan hingga dilaksanakannya Putusan;
35. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua gugatan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGGUGAT** ini, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan Sita Jaminan , terhadap obyek sengketa atas tanah yang tertuang dalam **SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KELURAHAN: JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI** tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan , memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti surat yang diajukan **PENGGUGAT** dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa **TERGUGAT I, TERGUGAT II , TERGUGAT III** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;
4. Menyatakan **BATAL ATAU TIDAK SAH AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAS HAK ATAS TANAH nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH , Notaris di Denpasar** , yang saat ini Protokolnya dipegang oleh **TERGUGAT - II**;

Halaman 16 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



5. Menyatakan **TIDAK SAH dan atau TIDAK BERLAKU LAGI** , Surat Keputusan **TERGUGAT III/** Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN. 51/IX/2017 tanggal 20 September 2017 , TENTANG : **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN , KAB. BADUNG , PROVINSI BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP;**
6. Menyatakan Sah dan berharga Akta Jual- Beli No. 02 /2010, dihadapan I **NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.M.Kn** , NOTARIS /PPAT di Kuta-Badung, pada tanggal 11 Januari 2010 **PENGGUGAT** melakukan transaksi jual - beli dengan I **WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT I), I MADE GANTI (TURUT TERGUGAT III) dan I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT V)** atas Tanah bersertifikat **HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG , PROVINSI BALI , GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2** adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan sah dan berharga **SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN , KAB. BADUNG, PROVINSI BALI ;**
8. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah Pemilik yang sah atas **SEBIDANG TANAH di KELURAHAN JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KELURAHAN : JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROV. BALI;**
Adalah **MILIK PENGGUGAT** berdasarkan :
 - a. Akta Jual- Beli No. 02 /2010, dihadapan I **NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.M.Kn** , NOTARIS /PPAT di Kuta-Badung, pada tanggal 11 Januari 2010 **PENGGUGAT** telah melakukan transaksi jual - beli dengan I **WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT I), I MADE GANTI (Alm) (TURUT TERGUGAT III) dan I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT V)** atas Tanah bersertifikat **HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, GAMBAR**

Halaman 17 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800 M2;

- b. **SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN, GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800 M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI;**

9. Menghukum kepada **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, dan/ atau orang lain karena sebab apapun juga untuk menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di **KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995** , **SELUAS 10.800 M2** seperti yang tertuang dalam sertifikat Hak Milik No. 3023 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI ;
11. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, atas kerugian Materiil sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), yang dialami oleh **PENGGUGAT** akibat perbuatan **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, tersebut di atas secara tanggung renteng;
12. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, untuk membayar kerugian **PENGGUGAT** atas bunga pinjaman apabila **PENGGUGAT** mempergunakan bunga pinjaman sebesar 3 % x Rp. 950.000.000 per bulan, maka untuk setiap bulannya bunga yang harus dibayar oleh **PARA TERGUGAT** sebesar Rp. 28.500.000 ,- (Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap bulannya terhitung dari bulan Januari 2010 sampai dibayar Lunas oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, secara tanggung renteng ;
13. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II** atas kerugian IMMATERIIL yang dialami oleh **PENGGUGAT** mana kerugian IMMATERIIL yang dialami **PENGGUGAT** tidak dapat dinilai secara materi, namun sedikitnya tidak kurang dari Rp. 10.000.000 (Sepuluh Milyard Rupiah) secara tanggung renteng ;

Halaman 18 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



14. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum lain dari **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, (meskipun timbul verzet atau Banding);
15. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada **PENGGUGAT**, sebesar Rp 1.000.000 (Satu juta rupiah) setiap harinya, setiap **TERGUGAT – I dan TERGUGAT – II** lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak isi putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
16. Menghukum **TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, TERGUGAT III** , agar tunduk pada putusan dalam perkara ini;
17. Menghukum **TERGUGAT- I, TERGUGAT - II, TERGUGAT III**, agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini:
Atau setidaknya tidaknya,
Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak-pihak yang berperkara telah datang menghadap di persidangan, yaitu:

- Penggugat telah hadir dipersidangan Kuasa hukumnya yang bernama: **J. ELEN MACHDALENA, SH., MH, M. FARHAN ISMAIL, S.H. dan AMOS DON BOSCO, SH., MH.** berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Juni 2020;
- Tergugat I datang menghadap dipersidangan Kuasa hukumnya yang bernama: **I Made Adhy Mustika, S.H., M.H., Ni Made Murniati, S.H., S.H., dan I Made Suanda, S.H.,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2020;
- Tergugat II datang menghadap dipersidangan Kuasa hukumnya yang bernama: **I Gede Astawa, S.H.,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2020;
- Tergugat III datang menghadap dipersidangan Kuasa hukumnya yang bernama: **I Gede Yama Andrika, SH.,MH.** berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Juli 2020;
- Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II datang menghadap dipersidangan Kuasa hukumnya yang bernama: **Yohana Agustina Pandhi, S.H.** berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Agustus 2020;

Halaman 19 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Tergugat III dan IV tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat diadakan perubahan sebagai berikut:

Pada halaman 2

Setelah Untuk Selanjutnya..disebut sebagai PENGGUGAT seharusnya ditambah kata-kata.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2020, bermatarai cukup terlampir.

Pada halaman 3

Status Kawin : TURUT TERGUGAT I, tertulis Kawin seharusnya

Status Kawin : Belum Kawin.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 September 2020, yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT-I menolak dengan tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat, terkecuali yang diakuinya dengan tegas.
2. Bahwa obyek sengketa yang kembali diajukan gugatan dalam perkara ini adalah sudah memperoleh setatus keperdataan yang sah yakni hak dari TERGUGAT-I berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Bahwa sebagaimana untuk mempertegas jawaban TERGUGAT-I dalam bantahan tersebut di atas, perlu disampaikan bahwa Obyek sengketa yakni TANAH LUAS 10.800 M2, ATAS NAMA I NYOMAN RANENG; (Merupakan pemisahan dan pembagian dari hak milik, Pipil No 636, persil no. 21, klas VI, luas seluruhnya 19.800 m2 an. Pan SUKERE).

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar Akta Pemisahan dan Pembagian nomor: 5/KUTA/1995 dibuat di Notaris Putra Wijaya dan kemudian terbit SHM No. 3023/Desa Jimbaran atas nama I NYOMAN RANENG, luas 10.800 m2

Bahwa walaupun obyek tanah tersebut di atas telah mendapatkan Keputusan Pengadilan yang telah berkekatatan hukum tetap, namun kini kembali diajukan gugatan secara berulang ulang oleh Penggugat, yakni sebagaimana dijelaskan dalam tabel dibawah ini ;

No	Setatus sengketa :	Nomor Perkara	Pihak Berperkara	Keterangan/ (status terakhir)
I	GUGATAN	<p><u>Pengadilan Negeri:</u> Reg No. 146/Pdt.G/2010/PN. Dps.</p> <p><u>Pengadilan Tinggi:</u> Reg. No. 20/PDT/2011/PT.Dps.</p> <p><u>MA KASASI:</u> Reg No. 65 K/PDT/2012 ;</p> <p><u>MA PK:</u> Reg No. 626 PK/PDT/2013</p>	<p>PT.Bali Pecatu Graha (PT. BPG) sebagai Penggugat VS - IWayan Bendi -Md Ganti -Nyoman kicen -Hari Boedi hartono -BPN (para Tergugat)</p>	<p>Sampai Tingkat PK diputuskan, pihak Hari Boedi Hartono, dikalahkan. (Incrach)</p>
II.	PERLAWA NAN	<p><u>Pengadilan Negeri:</u> Reg. No. 437/Pdt. BTH/2018/PN. Dps;</p> <p><u>Pengadilan Tinggi:</u> Reg No. 68/PDT/2019/PT.DPS.</p>	<p>Hari Boedi Hartono (Pelawan) VS PT.Bali Pecatu Graha. Dkk (Terlawan)</p>	<p>Sampai pada Tingkat Banding diputuskan bahwa; pihak Hari Boedi Hartono Dikalahkan (Incrach)</p>
III.	GUGATAN	<p><u>Pengadilan Negeri:</u> Reg No. 714/Pdt.G/2018/PN. Dps</p>	<p>Hari Boedi Hartono (Penggugat) VS PT. Bali Pecatu Graha (Tergugat)</p>	<p>Hari Boedi Hartono dikalahkan (Incrach)</p>

Halaman 21 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



IV.	GUGATAN	<u>Pengadilan Negeri:</u> Reg No. 586/Pdt.G/2019/PN.Dps	Hari Boedi Hartono (Penggugat) VS -Not. Maitunasari- T.1 -PT. Bali Pecatu Graha - T.2 -BPN- T.3	Hari Boedi Hartono dikalahkan (Incrach)
V	GUGATAN	<u>Pengadilan Negeri:</u> Reg No. 542/Pdt.G/2020/PN.Dps	Hari Boedi Hartono (Penggugat) VS -PT. Bali Pecatu Graha-T.1 -Not. Maitunasari- T.2 -BPN- T.3 - I Wayan bendi, - I Nyoman kicen - i Kadek Murjana Saputra (Para Turut Tergugat)	Perkara yang sekarang diajukan dan saat ini Masih Dalam Proses di Persidangan

4. Bahwa Berdasarkan pada uraian-uraian tersebut di atas secara kronologis kenyataan hukum tersebut membuktikan bahwa Gugatan yang diajukan dalam perkara sekarang ini, mengingatkan kembali pada suatu azas hukum yang berlaku yakni azas **“NE BIS IN IDEM”** (permasalahan, subyek, maupun obyeknya secara prinsip tidak ada yang berbeda dengan perkara terdahulu, dan sudah mendapat keputusan yang berkekuatan hukum tetap yakni dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Reg. No. 146/PDT.G/2010/PN.DPS, yo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Reg. No. 20/PDT/2011/PT.DPS. Yo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 65 K/PDT/2012; dan putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI Reg. No. 626 PK/PDT/2013.

Adapun Putusan Mahkamah Agung R.I Reg No. 65 K/PDT/2012, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 22 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



MENGADILI :

Mengabulkan Permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Bali Pecatu Graha tersebut

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 20/PDT/2011/PT.DPS, tanggal 29 April 2011 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 146/PDT.G/2010/PN.DPS, tanggal 01 september 2010.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

-Menolak Eksepsi Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat Konvensi untuk sebagian
2. Menyatakan sah Perjanjian Akan melepaskan dan membebaskan Hak atas tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat dihadapan I Ketut Purna, SH dahulu Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng den PT. Bali pecatu Graha, dan mengikat para pihak yang membuatnya serta sekalian ahli warisnya atau yang mendapatkan hak dari padanya;
3. Menyatakan penggugat berhak untuk melepaskan hak atas tanah sengketa dan mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa berdasarkan atas perjanjian akan melepaskan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat dihadapan I Ketut Purna, SH dahulu Notaris di Denpasar;
4. Menyatakan perbuatan para Tergugat-I mengambil sertifikat Hak Milik Nomor 3023/ desa Jimbaran atas nama I Nyoman Raneng dan merubah pemegang Hak sehingga menjadi atas nama I Wayan Bendi,. I Made Ganti dan I Nyoman Kicen (Para Tergugat-I) dan selanjutnya menjual tanah sengketa kepada Tergugat-II adalah tidak sah dan melanggar Hukum (*onrechtmatig*);
5. Menyatakan Tergugat-II (Hari Boedi hartono) adalah pembeli yang beritikad tidak baik (*te kwader trouw*) atas tanah sengketa.

Halaman 23 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan tidak sah dan karenanya batal jual beli atas tanah sengketa antara Para Tergugat-I dan Tergugat-II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 02/10 tanggal 11 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nyoman Alit Puspadma, SH, selaku Notaris dan PPAT untuk wilayah Kabupaten Badung;
7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3023/Desa Jimbaran atas nama Para Tergugat-I dan kemudian berubah atas nama Tergugat-II, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
8. Menyatakan gugatan selebihnya tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSIS

DALAM PROVISI:

- Menolak provisi dari Para Penggugat- I dalam Rekonvensi secara keseluruhan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Rekonvensi dari para Penggugat-I dalam Rekonvensi untuk keseluruhan;
2. Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat-II Rekonvensi untuk keseluruhan;

Menghukum para Termohon Kasasi/ Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

5. Bahwa konform dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya tanggal 19 Desember 1970 No. 350K/Sip/1970; yang mempertimbangkan bahwa : “ **apabila perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu baik mengenai dalil gugatan maupun obyek perkara dan juga Penggugat—penggugat yang telah mendapatkan keputusan dari Mahkamah Agung maka gugatannya adalah Ne bis In Idem**”.

(SUMBER : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Bag. II Hukum Perdata dan Acara Perdata No. 131.IV.11 Halaman 202.) diterbitkan oleh Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung 1977.

Bahwa selanjutnya Yurisprudensi tersebut di atas, telah dipertegas lagi dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya tanggal 13-4-1976 No. 647K/Sip/1973 yang menegaskan bahwa :

Halaman 24 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



----- “ ***Ada tidaknya azas “ Ne bis in idem” tidak semata mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah di beri status tertentu oleh keputusan pengadilan yang lebih dahulu, dan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan alasannya adalah sama”***”

(SUMBER : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Bag. II Hukum Perdata dan Acara Perdata No. 127.IV.11 Tentang Gugatan ‘ne bis in idem’ Halaman 200.) diterbitkan oleh Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung 1977.

6. Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas, maka Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor : 03 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan azas “***Ne bis in Idem***” yang ditujukan kepada :

- Ketua Pengadilan Tingkat Banding di seluruh Indonesia.
- Ketua Pengadilan di Tingkat pertama di Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia.

Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh sungguh pada Pengadilan Tingkat Pertama di seluruh Indonesia, serta menekankan agar Azas “***Ne bis in idem***” dapat dilaksanakan dengan baik dan demi kepastian pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka :

1. Proses di Pengadilan yang sama:

- a. Panitera harus “***cermat***” memeriksa berkas perkara dan “***melaporkan kepada Ketua Pengadilan***” apabila terdapat perkara serupa yang telah diputus di masa lalu.
- b. Ketua Pengadilan “ wajib” memberi catatan untuk Majelis Hakim mengenai keadilan tersebut;
- c. Majelis Hakim “***wajib***” mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang di putus di masa lalu.

2. Proses Pengadilan yang berbeda lingkungan :

- a. Panitera Pengadilan yang bersangkutan “ ***Wajib***” memberitahukan kepada Pengadilan dimana perkara tersebut pernah di putus.

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



- b. Melaporkan kepada Ketua Pengadilan yang bersangkutan adanya perkara yang berkaitan dengan **“ne bis in idem”**

3. Proses Pengiriman ke Mahkamah Agung:

Pengadilan yang bersangkutan **“Wajib”** melaporkan kepada Mahkamah Agung tentang adanya perkara yang berkaitan dengan azas **“Nebis In Idem”**.

Dalam Surat Edaran ini dengan sangat jelas dapat ditelisik tentang adanya Latar belakang mengapa Surat Edaran Mahkamah Agung R.I tersebut dikeluarkan yakni :

Dijelaskan bahwa; oleh karena Mahkamah Agung telah menerima banyaknya laporan mengenai pengulangan perkara dengan obyek serta subyek dan dengan masalah yang sama, yang telah di putus serta mempunyai kekuatan hukum yang tetap, baik dari tingkat **“Judex Faktie”** sampai dengan tingkat **Kasasi**, baik dari lingkungan **“Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara”**.

7. Bahwa alasan-alasan yang diuraikan dalam gugatan ini selain dan selebihnya Tergugat-I tolak oleh karena tidak berdasar hukum, karenanya mengenai Permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan haruslah di kesampingkan pula.

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat-I mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima.
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 23 September 2020, yang isinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Gugatan Penggugat "Nebis In Idem"
Bahwa apa yang didalilkan serta dimohonkan Penggugat dalam perkara aquo, sebelumnya sudah pernah ada keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu :
 - Perkara Nomor : 146/Pdt.G/2010/PN. Dps, dan telah diputus oleh Pengadilan Tingkat Pertama sampai ketinggian Kasasi.

Halaman 26 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



- Petition Gugatan Penggugat angka 4 in the case "Statement of Nullity or Invalidity of the Agreement to Release and Free the Right of Land No. 26, dated 22 May 1995, made before Notary I KETUT PURNA, SH, Notary in Denpasar, which is currently held by the Plaintiff" while in the Supreme Court Decision of RI No. 65K/Pdt/2012, it has been stated that the agreement to release and free the right of land No. 26 dated 22 May 1995, made before Notary I KETUT PURNA, SH, former Notary in Denpasar between I Nyoman Raneng and PT. Bali Pecatu Graha, and binds the parties who made it as well as the heirs or those who obtain the right from it.
 - Petition Gugatan Penggugat angka 6 in the case "Statement of Validity and Value of the Sale and Purchase Agreement No. 02/2010, before I Nyoman Alit Puspadma, SH.Mkn, Notary/PPAT in Kuta Badung, on 11 January 2010, while in the Supreme Court Decision of RI No. 65K/Pdt/2012, it has been stated that the sale and purchase agreement is null and void because of the nullity of the sale and purchase agreement between the Plaintiff and the Defendant (Hari Boedi Hartono), based on the Sale and Purchase Agreement No. 02/10 dated 11 January 2010 made before Nyoman Alit Puspadma, SH as Notary and the official who made the land deed for the regency of Badung.
 - Petition Gugatan Penggugat angka 6 in the case "Statement of Validity and Value of the Certificate of Right of Ownership No. 3023/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2454/1995 dated 24 June 1995, area 10.800 M2, recorded under the name Hari Boedi Hartono, located in Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Propinsi Bali, while in the Supreme Court Decision of RI No. 65K/Pdt/2012, it has been stated that the Certificate of Right of Ownership No. 3023/Kelurahan Jimbaran under the name of the Plaintiff and later changed to the name of the Defendant, does not have the force of law.
- Case No. 586/Pdt.G/2019/PN.Dps which has been decided by the District Court of Denpasar on 13 April 2020, with the object and subject being the same, in this case the Defendant II was appointed as the Plaintiff I and in the case now being decided as the Defendant II

Halaman 27 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II dalam perkara ini hanyalah sebagai pemegang protokol dari Almarhum Notaris I KTUT PURNA, SH.

Bahwa untuk menghindari keputusan yang kontraditif, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat "*Nebis In Idem*"

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam jawaban ini.
3. Bahwa untuk posita gugatan angka 1 sampai dengan angka 2 dapat Tergugat II tanggap sebagai berikut :

Bahwa menurut data yang ada pada Tergugat I selaku pemegang protokol dari Notaris I KETUT PURNA, SH, memang benar ada Akta Perjanjian Akan Melepaskan Hak dan Membebaskan Hak Atas Tanah Nomor : 26, Tanggal 22 Mei 1995, antara Tergugat II dengan I Nyoman Raneng.

Bahwa Penggugat telah tidak sempurna mengutip bunyi akta pada halaman 3, hanya mengutip sebagian saja yaitu " Sebagian dari dari sebidang tanah hak milik, seluas kurang lebih 10.800 M2 (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) namun berhubung tanah tersebut belum diukur, maka para pihak sepakat akan menerima hasil pengukuran resmi petugas instansi yang berwenang, terletak di dalam Propinsi Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu " namun yang benar adalah "Sebagian dari sebidang tanah hak milik, seluas kurang lebih 10.800 M2 (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) namun berhubung tanah tersebut belum diukur, maka para pihak sepakat akan menerima hasil pengukuran resmi petugas instansi yang berwenang, terletak di dalam Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu, tanah yang merupakan pemisahan dan pembagian dari Hak Milik bekas hak milik adat, Pipil nomor 636, Persil nomor 21, Klas VI, dengan luas seluruhnya 19.800 M2 (sembilan belas ribu delapan ratus meter persegi), yang demikian berdasar akta pemisahan dan pembagian nomor : 5/KUTA/1995, tanggal 25 Maret 1995, yang dibuat oleh Tuan I GUSTI NGURAH PUTRA WIJAYA, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sertipikat tanda bukti hak atas tanah tersebut pada saat ini masih dalam proses pada instansi yang berwenang, demikian seperti ternyata dalam Kartu Kuning (Model A), Daftar Isian 305 nomor 1569/1995, tanggal 14 Maret 1995, tertulis atas nama I NYOMAN

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



RANENG" dalam akta sudah jelas bahwa luas tanah asal adalah 19.800 M2 (sembilan belas ribu delapan ratus meter persegi),

Bahwa atas apa yang tertuang dalam Akta Perjanjian Akan Melepaskan Hak dan Membebaskan Hak Atas Tanah Nomor : 26, Tanggal 22 Mei 1995, antara Tergugat I dengan I Nyoman Raneng. sudah pernah menjadi perkara dan sudah diputus sampai tingkat Kasasi dimana Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah Pihak yang dikalahkan dan sekarang Menggugat kembali obyek yang sama.

4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 65K/Pdt/2012 tgl 31 Mei 2012 Penggugat telah dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik atas tanah sengketa.
5. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 65K/Pdt/2012 tgl 31 Mei 2012 juga diputuskan "Menyatakan tidak sah dan karenanya batal jual beli atas tanah sengketa antara Para Tergugat (sekarang Para Turut Tergugat) dengan Tergugat II (sekarang Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No. 02/2010, tanggal 11 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Nyoman Alit Puspadma, SH. selaku, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah kabupaten Badung,
6. **Bahwa apa yang Penggugat uraikan dalam gugatannya sama persis dengan uraian gugatan dalam perkara No. 586/Pdt.G/2019/PN.Dps yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 April 2020, dengan putusan "Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya" yang dalam perkara aqou Tergugat II didudukan sebagai Tergugat I dan Tergugat I didudukan sebagai Tergugat II dengan obyek sengketa yang sama, untuk itu Tergugat II nyatakan menolak gugatan **Penggugat selain dan selebihnya.****

Berdasarkan atas alasan alasan tersebut diatas, Tergugat II Mohon agar Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II
- Menyatakan Gugatan Penggugat "Nebis In Idem"

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 30 September 2020, yang isinya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Kompetensi Absolut

a. Bahwa Yang Menjadi Obyek Sengketa Dalam Perkara Aquo Adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/Bpn.51/IX/2017 Tanggal 20 September 2017 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran Gambar Situasi Nomor 2454/1995 Tanggal 24 Juni 1995 Seluas 10.800 M2 Tercatat Atas Nama Hari Boedi Hartono, Yang Terletak Di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa Surat Keputusan tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Tergugat III) dalam menindaklanjuti permohonan yang diajukan oleh Ir. Made G. Putrawan selaku Direktur Utama PT. Bali Pecatu Graha sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga oleh karena yang menjadi obyek perkara adalah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat IV tersebut diatas, dimana Surat Keputusan tersebut merupakan tindakan administrasi pemerintahan sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

b. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Wewenang Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang menyatakan :

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.”

c. Dengan terbitnya **Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan**

Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Nasional Provinsi Bali Nomor: No. 2937/Pbt/Bpn.51/IX/2017

Tanggal 20 September 2017, yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (Beschikking) sesuai dengan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga **Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.**

3. Bahwa Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*

a. Bahwa objek-objek dan pihak dalam Gugatan Penggugat sama dengan perkara Nomor No. 586/Pdt.G/2019/Pn.Dps, Tanggal 12 Juni 2019 dengan para pihak :

Hari Boedi Hartono - - Penggugat

Melawan

1. Nyoman Maithunasari, S.H - Tergugat I
2. PT. Bali Pecatu Graha - Tergugat II
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung - Tergugat III

Obyek Perkara :

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/PBT/BPN.51/IX/2017 Tanggal 20 September 2017 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran Gambar Situasi Nomor 2454/1995 Tanggal 24 Juni 1995 Seluas 10.800 M2 Tercatat Atas Nama Hari Boedi Hartono, yang terletak Di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Yang telah memperoleh Putusan PN Dps No. 586/Pdt.G/2019/Pn.Dps, berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang
Halaman 31 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp.2.611.000,- (dua juta enam ratus sebelas ribu rupiah)

- b. Bahwa Objek dan Subjek dalam Gugatan Penggugat, juga sama dengan perkara Nomor No. 714/Pdt.G/2018/Pn.Dps, Tanggal 3 Agustus 2018 dengan para pihak :

Hari Boedi Hartono - Penggugat

Melawan

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung - Tergugat
2. PT. Bali Pecatu Graha - Turut Tergugat I
3. I Wayan Bendi - Turut Tergugat II
4. I Kadek Murjana Saputra - Turut Tergugat III
5. I Ketut Agus Adi Wirawan - Turut Tergugat IV
6. I Nyoman Kicen - Turut Tergugat V

Obyek Perkara :

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/PBT/BPN.51/IX/2017 Tanggal 20 September 2017 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran Gambar Situasi Nomor 2454/1995 Tanggal 24 Juni 1995 Seluas 10.800 M2 Tercatat Atas Nama Hari Boedi Hartono, yang terletak Di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- c. Bahwa Objek dan Subyek dalam Gugatan Penggugat sama dengan perkara Nomor 146/Pdt.G/2010/PN.Dps Tanggal 12 Maret 2010 Dengan Para Pihak :

Penggugat/Tergugat Dalam PT. Bali Pecatu Graha
Rekonpensi

Melawan

Para Tergugat I/ I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoma
Para Penggugat I Dalam Kicen
Rekonpensi

Halaman 32 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II/ Penggugat II Dalam
Rekonpensi

Hari Boedihartono

Tergugat III/ Turut Tergugat
Dalam Rekonpensi

Kepala Kantor Pertanahan Kabupate
Badung

Obyek Perkara :

Sertipikat Hak Milik No. 3023/Desa Jimbaran Luas 10.800 M2,
Gambar Situasi No. 2454/1995 Tanggal 24 Juni 1995, terakhir atas
nama Hari Boedihartono.

Terhadap Perkara 146/Pdt.G/2010/PN.Dps telah diputus sesuai
dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor:
146/Pdt.G/2010/PN.Dps, tanggal 1 September 2010 Jo. Putusan
Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 20/Pdt/2011/PT.Dps, tanggal 29
April 2011 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 65K/Pdt/2012
tanggal 31 Mei 2012 Dengan Amar Putusan Sebagai Berikut :

MENGADILI

- Mengabulkan Permohonan Kasasi Dari Pemohon Kasasi PT. Bali Pecatu Graha Tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 20/Pdt/2011/PT.Dps Tanggal 29 April 2011 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 146/Pdt.G/2010/PN.Dps Tanggal 1 September 2010;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II Dan Tergugat III

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Kompensi Untuk Sebagian,
- Menyatakan sah perjanjian akan melepaskan dan pembebasan hak atas tanah Nomor 26 Tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat dihadapan I Ketut Purna, SH Dahulu Notaris Di Denpasar antara I Nyoman Raneng dan PT. Bali Pecatu Graha, dan mengikat para pihak yang membuatnya serta sekaligus ahli waris atau yang mendapatkan hak daripadanya.

- Menyatakan Penggugat berhak untuk melepaskan hak atas tanah

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



sengketa dan mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak guna bangunan atas tanah sengketa berdasarkan atas perjanjian akan melepaskan dan membebaskan hak atas tanah Nomor 26 Tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat dihadapan I Ketut Purna, SH dahulu notaries Di Denpasar,

- Menyatakan perbuatan Para Tergugat I mengambil Sertipikat Hak Milik No. 3023/Desa Jimbaran atas nama I Nyoman Raneng Dan merubah pemegang hak sehingga menjadi atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoman Kicen (Para Tergugat I) dan selanjutnya menjual tanah sengketa kepada Tergugat II Adalah tidak sah dan melanggar hukum (Onrechtmatig).
- Menyatakan Tergugat II (Hari Boedihartono) adalah pembeli yang beritikad tidak baik (Te Kwader Trouw) atas tanah sengketa.
- Menyatakan tidak sah dan karenanya batal jual beli atas tanah sengketa antara Para Tergugat I Dan Tergugat II berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 02/10 Tanggal 11 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Nyoman Alit Puspadma, SH selaku notaris dan pejabat pembuat akta tanah untuk wilayah Kabupaten Badung.
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 3023/Desa Jimbaran atas nama Para Tergugat I dan kemudian berubah atas nama Tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- Menyatakan Gugatan Selebihnya Tidak Dapat Diterima.

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Dari Para Penggugat I Dan Rekonvensi secara keseluruhan

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Rekonvensi Dari Para Tergugat I Dalam Rekonvensi untuk keseluruhan,
- Menolak Gugatan Rekonvensi Dari Penggugat II Dalam Rekonvensi untuk keseluruhan
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu

Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Rupiah)

- d. Bahwa terhadap perkara tersebut telah diajukan peninjauan kembali yang telah diputus sesuai Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 626 PK/Pdt/2013, tanggal 28 November 2014, yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Hari Boedihartono, tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III.
3. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN.51/IX/2017 tanggal 20 September 2017.

Bahwa penerbitan Surat Keputusan tersebut **bukan** merupakan perbuatan melawan hukum, karena terbitnya Surat Keputusan tersebut merupakan tindakan administrasi pemerintahan dan sebagai tindak lanjut terhadap permohonan pembatalan yang diajukan oleh Ir. Made G. Putrawan selaku Direktur Utama PT. Bali Pecatu Graha sebagai pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran Gambar Situasi Nomor 2454/1995 tanggal 24 Juni 1995 seluas 10.800 m² yang terakhir tercatat atas nama Hari Boedi Hartono, kemudian Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN.51/IX/2017 tanggal 20 September 2017, dan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap **telah dibatalkan seluruhnya/dimatikan** seluas 10.800 m², dari Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran Gambar Situasi Nomor 2454/1995 tanggal 24 Juni 1995 seluas 10.800 m², dan Status Tanah Kembali menjadi Tanah Milik Adat.

Halaman 35 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pencatatan pembatalan hak pada angka 4 tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
6. Bahwa ketentuan Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan
 - (1) Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.
 - (2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
7. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,
ATAU
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono).

Halaman 36 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 30 September 2020, yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT – I dan TURUT TERGUGAT – II dengan tegas mengakui serta membenarkan dengan tegas seluruh dalil – dalil yang tertuang dalam gugatan dalam Perkara ini, kecuali yang secara tegas pula dalil Penggugat yang ditolak ;
2. Bahwa BENAR pada tanggal 22 Mei 1995 TERGUGAT - I mengadakan Perjanjian Pelepasan Hak ini dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH akta nomor : 26 tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH Notaris di Denpasar, yang saat ini TERGUGAT - II, selaku Pemegang Protokol dari Notaris I KETUT PURNA, SH., Notaris di Denpasar (TERGUGAT - I juga merupakan Putri dari Notaris I KETUT PURNA, SH. Alm. Notaris di Denpasar) antara I Nyoman Raneng dengan TERGUGAT- I yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN yang mana pada halaman 3 dari akta tersebut berbunyi: "sebagian dari sebidang tanah hak Milik seluas lebih kurang 10.800 m2 (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) namun berhubung tanah tersebut belum diukur, maka para pihak sepakat akan menerima hasil pengukuran resmi dari petugas instansi yang berwenang, terletak di dalam Propinsi Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu...";
3. Bahwa BENAR antara PENGGUGAT dan TERGUGAT – I TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM SAMA karena dalam hal ini yang mempunyai hubungan Hukum dengan Penggugat adalah (TURUT TERGUGAT – I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI sebagai PENJUAL DAN PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI atas Tanah bersertifikat HAK MILIK NO. 3023 /KELURAHAN : JIMBARAN KECAMATAN: KUTA SELATAN, KABUPATEN: BADUNG , PROVINSI : BALI, GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 kepada PENGGUGAT, berdasarkan akta nomor : 02/2010 dihadapan Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, NOTARIS / PPAT di Kuta-Badung , kemudian tanah tersebut berdasarkan sertifikat nomor

Halaman 37 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3023 dibalik atas nama I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI dijual kepada Hari Budihartono (PENGGUGAT), dengan memenuhi semua prosedur yang berlaku ;

4. Bahwa BENAR dalam AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat di hadapan Notaris I KETUT PURNA, SH., Notaris di Denpasar, antara I Nyoman Raneng dengan TERGUGAT - I yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN , tersebut hanya mengikat antara TERGUGAT - I dengan I Nyoman Raneng saja, serta dalam hal ini P E N G G U G A T tidak terikat dan atau tidak ada hubungan hukum dalam AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat di hadapan Notaris I KETUT PURNA, SH., Notaris di Denpasar, ;

5. Bahwa BENAR yang tertuang dalam AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH , Notaris di Denpasar tersebut pada point 2 di atas ADALAH MERUPAKAN PIPIL BUKAN SERTIFIKAT TANAH ;

6. Bahwa BENAR dalam Pasal 8 AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA , SH , Notaris di Denpasar tercantum dalam akta tersebut berbunyi “ Bilamana pihak kedua (TERGUGAT - I) tidak dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah dan turutannya tersebut dari pihak yang berwenang, maka akta perjanjian akan melepaskan hak ini demikian juga akta pelepasan hak yang akan dibuat kemudian dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum dan dianggap tidak pernah dibuat” ;

7. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT - I DAN TURUT TERGUGAT – II TEGASKAN BAHWASANYA Almarhum ayah kami I Nyoman Raneng TIDAK PERNAH MELAKUKAN JUAL –BELI MAUPUN TIDAK

Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



PERNAH MELAKUKAN IKATAN JUAL BELI KEPADA SIAPAPUN atas sebagian dari sebidang tanah hak Milik seluas lebih kurang 10.800 m² (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) terletak di dalam Propinsi Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu...", BAHKAN Almarhum ayah kami almarhum I Nyoman Raneng TIDAK PERNAH MENERIMA PEMBAYARAN ATAS JUAL – BELI MAUPUN IKATAN JUAL BELI sebagian dari sebidang tanah hak Milik seluas lebih kurang 10.800 m² (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) dari TERGUGAT – I atau yang mewakilinya ;

8. Bahwa bahkan I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI pernah dilaporkan di Polda Bali oleh TERGUGAT – I tapi akhirnya LAPORAN TERGUGAT – I di SP – 3 oleh Polda Bali dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No. B/1/f/III/2008 Reskrim dari Polda Bali tertanggal 11 Maret 2008 , bukti ini dapat membuktikan bahwa dengan berpindahnya sertifikat yang masih atas nama I Nyoman Reneng kepada ahli warisnya I Wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen, dinyatakan TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM SECARA PIDANA ;

9. Bahwa BENAR pada tanggal 11 Januari 2010 I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI dan telah menjual , Tanah bersertifikat HAK MILIK NO. 3023 / KELURAHAN: JIMBARAN KECAMATAN: KUTA SELATAN, KABUPATEN: BADUNG , PROVINSI : BALI, GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M² kepada PENGGUGAT, berdasarkan Akta Nomor 02/2010 dihadapan Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, NOTARIS/ PPAT di Kuta – Badung, kemudian tanah tersebut berdasarkan sertifikat Nomor 3023 dibalik atas nama I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT – I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI dijual kepada Hari Budihartono (PENGGUGAT), dengan memenuhi semua prosedur, yang mana (TURUT TERGUGAT – I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI HANYA

Halaman 39 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



MENJUAL KEPADA PENGGUGAT DAN TIDAK PERNAH MENJUALNYA KEPADA SIAPAPUN KECUALI HANYA KEPADA PENGGUGAT SAJA ;

10. Bahwa BENAR dengan demikian berdasarkan Pasal 8 : AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar dalam akta tersebut disebutkan / dicantumkan " Bilamana pihak kedua (TERGUGAT - I) tidak dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah dan turutannya tersebut dari pihak yang berwenang, maka akta perjanjian akan melepaskan hak ini demikian juga akta pelepasan hak yang akan dibuat kemudian dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum dan dianggap tidak pernah dibuat ". Jo . berdasarkan Akta Nomor : 02 / 2010 dihadapan Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, NOTARIS / PPAT di Kuta-Badung, kemudian tanah tersebut berdasarkan sertifikat Nomor : 3023 atas nama I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI dijual kepada Hari Budihartono (PENGGUGAT), dengan memenuhi semua prosedur yang berlaku,

11. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No. B/1/f/III/2008 Reskrim dari Polda Bali , tertanggal 11 Maret 2008 , adalah bukti nyata yang tidak dapat dipungkiri lagi , bahwa dengan berpindahnya sertifikat yang masih atas nama I Nyoman Reneng kepada ahli warisnya I Wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen, dinyatakan TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM SECARA PIDANA ;

Dengan demikian jual - beli antara I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I) , I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT –II DAN Almarhum I MADE GANTI dan I NYOMAN KICEN dengan PENGGUGAT adalah sah karena secara sah pula dimiliki oleh PENGGUGAT penguasaan tanah tersebut telah dilakukan dengan Prosedur yang baik dan benar, karena tanah tersebut dijual hanya kepada PENGGUGAT dan belum pernah diperjual belikan kepada orang lain kecuali hanya kepada PENGGUGAT;

Halaman 40 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



11 Bahwa BENAR dalam gugatannya dalam daftar perkara No. 146 /Pdt.G/2010/PN. DPS, yang telah diputus pada tanggal 01 September 2010 yang pada intinya TERGUGAT - I mendalihkan I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT – I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT –II dan Almarhum I MADE GANTI yang merupakan ahli waris dari I Nyoman Raneng memiliki tanah seluas 10.800 m2, terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yang merupakan pemisahan dan pembagian dari hak milik pipil , Nomor : 636, persil 21, klas : VI yang luas seluruhnya 19.800 m2 atas nama PAN SUKERA, tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 3023/Desa Jimbaran yang selanjutnya disebut tanah sengketa. SEDANGKAN dalam AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH ini dituangkan dalam Akta Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dengan TERGUGAT – I , yang diwakili oleh Ir. MADE GEDE PUTRAWAN, pada halaman 3 dari akta tersebut tertulis : "sebagian dari sebidang tanah hak Milik. seluas lebih kurang 10.800 m2 (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) namun berhubung tanah tersebut belum diukur, maka para pihak sepakat akan menerima hasil pengukuran resmi dari petugas instansi yang berwenang, terletak di dalam Propinsi Daerah Tingkat - II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Pecatu...",

yang mana Protokol AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar yang saat ini Protokolnya dipegang oleh TERGUGAT - II, ternyata tanah yang hendak dilepas dan dibebaskan oleh I Nyoman Raneng terletak di Desa Pecatu, sehingga gugatan yang dilakukan oleh TERGUGAT - I dalam daftar perkara No. 146 / Pdt.G / 2010 /PN DPS, yang telah diputus pada tanggal 01 September 2010 ADALAH SALAH OBYEK BAHWA DENGAN DEMIKIAN BENAR ADA PEPATAH YANG MENGATAKAN TUHAN TIDAK TIDUR DAN SELALU MELINDUNGI ORANG - ORANG BENAR , ayah kami almarhum I Nyoman Reneng hanya disuruh cap jempol di depan Notaris I KETUT PURNA, SH yang tidak lain adalah NOTARIS LANGGANAN TERGUGAT – I sendiri

Halaman 41 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



dengan janji tanahnya akan dibeli tetapi tidak pernah diberi uang sama sekali ;

12. Bahwa BENAR pada saat penanda tangan perjanjian AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH ini dituangkan dalam Akta Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, Notaris di Denpasar tersebut di atas I Nyoman Raneng bertindak hanya seorang sendiri, dan kami selaku ahli warisnya (I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT –II dan Almarhum I MADE GANTI) TIDAK DILIBATKAN SAMA SEKALI ;

19. Bahwa BENAR sebagai PENGGUGAT, selaku Pemilik ATAS SEBIDANG TANAH di KELURAHAN: JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KELURAHAN : JIMBARAN, KECAMATAN : KUTA SELATAN , KABUPATEN: BADUNG , PROVINSI BALI berdasarkan :

a. Akta Jual- Beli No. 02 /2010, dihadapan I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.M.Kn , NOTARIS /PPAT di Kuta-Badung, pada tanggal 11 Januari 2010 ;

b. SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG , PROV. BALI ;

20. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No. B/1/f/III/2008 Reskrim dari Polda Bali , tertanggal 11 Maret 2008 , adalah bukti nyata yang tidak dapat dipungkiri lagi , bahwa dengan berpindahnya sertifikat yang masih atas nama I Nyoman Reneng kepada ahli warisnya I Wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen, dinyatakan TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM SECARA PIDANA , maka TURUT TERGUGAT - I DAN TURUT TERGUGAT – II MENOLAK DENGAN TEGAS APABILA I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT – I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT –II dan Almarhum I

Halaman 42 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MADE GANTI) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual Tanah bersertifikat HAK MILIK NO. 3023 / KELURAHAN: JIMBARAN KECAMATAN: KUTA SELATAN, KABUPATEN: BADUNG , PROVINSI : BALI, GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 kepada PENGGUGAT, berdasarkan Akta Nomor 02/2010 dihadapan Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, NOTARIS/ PPAT di Kuta – Badung, kemudian tanah tersebut berdasarkan sertifikat Nomor 3023 dibalik atas nama I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT – I) , I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI dijual kepada Hari Budihartono (PENGGUGAT), dengan memenuhi semua prosedur, yang mana (TURUT TERGUGAT – I), I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT – II) dan Almarhum I MADE GANTI HANYA MENJUAL KEPADA PENGGUGAT DAN TIDAK PERNAH MENJUALNYA KEPADA SIAPAPUN KECUALI HANYA KEPADA PENGGUGAT SAJA ;

Dengan demikian jual - beli antara I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I) , I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT –II DAN Almarhum I MADE GANTI dan I NYOMAN KICEN dengan PENGGUGAT adalah sah karena secara sah pula dimiliki oleh PENGGUGAT penguasaan tanah tersebut telah dilakukan dengan Prosedur yang baik dan benar, karena tanah tersebut dijual hanya kepada PENGGUGAT dan belum pernah diperjual belikan kepada orang lain kecuali hanya kepada PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka adalah wajar apabila PENGGUGAT karena merasa dirugikan dan hak-haknya disolimi , maka adalah wajar apabila Penguat memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan , memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti surat yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II , TERGUGAT III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Halaman 43 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan BATAL ATAU TIDAK SAH AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH Nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH , Notaris di Denpasar , yang saat ini Protokolnya dipegang oleh TERGUGAT - II;
5. Menyatakan TIDAK SAH dan atau TIDAK BERLAKU LAGI , Surat Keputusan TERGUGAT III / Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN. 51/IX/2017 tanggal 20 September 2017 , TENTANG : PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN , KAB. BADUNG , PROVINSI BALI, BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP ;
6. Menyatakan Sah dan berharga Akta Jual- Beli No. 02 /2010, dihadapan I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.M.Kn , NOTARIS /PPAT di Kuta-Badung, pada tanggal 11 Januari 2010 PENGGUGAT melakukan transaksi jual - beli dengan I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT - I), I MADE GANTI (TURUT TERGUGAT - III) dan I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT V) atas Tanah bersertifikat HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG , PROVINSI BALI , GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan sah dan berharga SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN , KAB. BADUNG, PROVINSI BALI ;
8. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pemilik yang sah atas SEBIDANG TANAH di KELURAHAN JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI

Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KELURAHAN : JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROV. BALI;

Adalah MILIK PENGGUGAT berdasarkan :

- a. Akta Jual - Beli No. 02 /2010, dihadapan I NYOMAN ALIT PUSPADMA ,SH.M.Kn , NOTARIS /PPAT di Kuta-Badung, pada tanggal 11 Januari 2010 PENGGUGAT telah melakukan transaksi jual - beli dengan I WAYAN BENDI (TURUT TERGUGAT – I), I MADE GANTI (Alm) (TURUT TERGUGAT III) dan I NYOMAN KICEN (TURUT TERGUGAT V) atas Tanah bersertifikat HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI, GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800 M2;
 - b. SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KEL. JIMBARAN, GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800 M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI;
9. Menghukum kepada TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, dan / atau orang lain karena sebab apapun juga untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di KEL. JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO: 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800 M2 seperti yang tertuang dalam sertifikat Hak Milik No. 3023 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO, YANG TERLETAK DI KEL. JIMBARAN, KEC. KUTA SELATAN, KAB. BADUNG, PROVINSI BALI ;
11. Menghukum TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, atas kerugian Materiil sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), yang dialami oleh PENGGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, tersebut di atas secara tanggung renteng;
12. Menghukum TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, untuk membayar kerugian PENGGUGAT atas bunga pinjaman apabila PENGGUGAT

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



mempergunakan bunga pinjaman sebesar $3\% \times \text{Rp. } 950.000.000$ per bulan, maka untuk setiap bulannya bunga yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT sebesar Rp. 28.500.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap bulannya terhitung dari bulan Januari 2010 sampai dibayar Lunas oleh TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, secara tanggung renteng;

13. Menghukum TERGUGAT - I, TERGUGAT - II atas kerugian IMMATERIIL yang dialami oleh PENGUGAT mana kerugian IMMATERIIL yang dialami PENGUGAT tidak dapat dinilai secara materi, namun sedikitnya tidak kurang dari Rp. 10.000.000 (Sepuluh Milyard Rupiah) secara tanggung renteng;

14. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum lain dari TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, (meskipun timbul verzet atau Banding);

15. Menghukum TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada PENGUGAT, sebesar Rp 1.000.000 (Satu juta rupiah) setiap harinya, setiap TERGUGAT - I dan TERGUGAT - II lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak isi putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

16. Menghukum TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, TERGUGAT III, agar tunduk pada putusan dalam perkara ini;

17. Menghukum TERGUGAT - I, TERGUGAT - II, TERGUGAT - III, agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini:

Atau setidaknya,

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 7 Oktober 2020, selanjutnya Tergugat I, Turut Tergugat I dan II mengajukan Duplik tertanggal 14 Oktober 2020, Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 4 Nopember 2020, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti Surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

- Bukti P-1 : Fotocopy sesuai salinan resmi AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH No. 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Purna, SH , Notaris Denpasar ;
- Bukti P-2 : Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No. B/1/f/III/2008 Reskrim dari Polda Bali tertanggal 11 Maret 2008 ;
- Bukti P-3 : Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan SILSILA KELUARGA I NYOMAN RANENG (Alm) ;
- Bukti P-4 : Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Waris;
- Bukti P-5 : Fotocopy sesuai asli Akta Jual –Beli No. 2 Tahun 2010;
- Bukti P-6 : Fotocopy sesuai asli Akta Perjanjian No. 10 tanggal 31 Oktober 2009;
- Bukti P-7 : Fotocopy sesuai asli Akta Kuasa No. 11 tanggal 31 Oktober 2009;
- Bukti P-8 : Foto copy dari foto copy Surat Setoran Pajak SSP (Surat Setoran Pajak Penjualan) atas Pembayaran PPH Final atas Peralihan sebidang tanah SMH No. 3023 kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti , I Nyoman Kichen dibeli Hari Boedihartono, seharga Rp. 885.600.000,- ;
- Bukti P-9 : Foto copy dari foto copy Surat Setoran Pajak SSP Kurang Bayar (Surat Setoran Pajak Penjualan) atas Pembayaran PPH Final atas Peralihan sebidang tanah SMH No. 3023 kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti , I Nyoman Kichen dibeli Hari Boedihartono, seharga Rp. 950.000.000,- ;
- Bukti P-10 : Foto copy dari foto copy Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan telah dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 04 September 2009 ;
- Bukti P-11 : Fotocopy sesuai asli SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KELURAHAN : JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO;
- Bukti P-12 : Foto copy dari foto copy Surat Gugatan TERGUGAT - I dalam daftar perkara No. 146/Pdt.G /2010 tertanggal 12 Maret 2010;

Halaman 47 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-13 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 146 / Pdt.G /2010/ PN. DPS tanggal 1 September 2010 ;
- Bukti P-14 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 20 / PDT / 2011/PT.DPS tanggal 29 April 2011 ;
- Bukti P-15 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 65 K / Pdt./ 2012 tanggal 31 Mei 2012;
- Bukti P-16 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 626 PK / Pdt / 2013 tanggal 28 November 2014 ;
- Bukti P-17 : Fotocopy sesuai asli Surat TERGUGAT III Nomor : 495/7.51.03/II/2018, tertanggal 02 Februari 2018 ;
- Bukti P-18 : Fotocopy sesuai asli Surat Keputusan Tergugat III , selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/Pbt/BPN. 51/IX/2017 tanggal 20 September 2017 , TENTANG : PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 3023/ KELUHAN JIMBARAN GAMBAR SITUASI NO : 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995 , SELUAS 10.800M2 TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO;
- Bukti P-19 : Foto copy dari foto copy Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN ;
- Bukti P-20 : Print Out Hak Milik Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA);
- Bukti P-21: Print Out Cacat Administrasi sebagai Dasar Pembatalan Hak atas Tanah ;
- Bukti P- 22 : Print Out Petunjuk Tehnis Nomor : 06/Juknis/D.V/2007 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Berpekara Di Pengadilan Dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan ;
- Bukti P-23 : Print Out Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia ;
- Bukti P-24 : Asli Harian Indonesia News Edisi 430 tanggal 1 November 2018 ;
- Bukti P-25 : Asli Harian Indonesia News Edisi 411 tanggal 11 Juni 2018 ;
- Bukti P-26 : Asli Harian Indonesia News Edisi 519 , Minggu ke IV September 2020 ;

Halaman 48 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-27 : Fotocopy sesuai asli Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Dalam Daftar Perkara No. 10 / Pen.Dis/2018/PTUN.DPS tanggal 28 Mei 2018 ,
- Bukti P-28 : Fotocopy sesuai asli Fotocopy sesuai salinan resmi PUTUSAN PERLAWANAN dalam daftar Perkara No. 10/ Plw / 2018 /PTUN. DPS tertanggal 24 Juli 2018 TERHADAP PUTUSAN Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Dalam Daftar Perkara No. 10 / Pen.Dis/2018/PTUN.DPS tanggal 28 Mei 2018 ;
- Bukti P-29 : Asli Harian Indonesia News Edisi 410 tanggal 1 JUNI 2018 Ketua PTUN Denpasar Gelar Sidang Tikus di ruang kerja dalam tempo 2 Jam perkara langsung diputus ;
- Bukti P-30 : Asli Harian Indonesia News Edisi 412 tanggal 1 Juli 2018
- Bukti P-31 : Fotocopy sesuai asli Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 2018 halaman 17 Yurisprudensi 06 /Yur/Pdt/ 2018 ,

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut :

1. Saksi Ir. AN. AG. GEDE RAI SUPARTHA, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II namun tidak mempunyai hubungan keluarga saudara maupun pekerjaan sedangkan dengan Tergugat I, II dan II saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena dulu saksi bekerja pada bapak Hari BoediHartono ;
- Bahwa kurang lebih pada tahun 2007 I Made Ganti menawarkan tanah seluas ± 1 Ha di Jimbaran SHM 3023 atas nama I Nyoman Reneng ;
- Bahwa untuk meyakinkan bahwa tanah tidak bermasalah sertifikat tersebut di cek di Kantor BPN Kabupaten Badung sebanyak 2 kali yaitu diperiksa / di cek pada tahun 2007 keterangannya tanpa catatan alias sertifikat bersih) yang ke dua diperiksa/ di cek yang kedua pada tanggal tahun 2007 keterangannya tanpa catatan alias sertifikat bersih) ;
- Selanjutnya untuk dapat dilakukan jual beli ke Bapak Hari Boedihartono dilakukan balik nama tanggal 6 Juli 2009 dan dapat diproses tanpa masalah di kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Badung, tanpa

Halaman 49 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



ada catatan, kemudian sertipikat terbit atas nama ahli waris yaitu I Wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen ;

- Bahwa pada tanggal 11 Januari 2010 dilakukan pengecekan Sertifikat tidak ada catatan, selanjutnya dilakukan jual beli di Notaris Alit Puspadma, dan sudah balik nama atas nama Hari Boedihartono ;
- Pengecekan sertipikat tersebut dilakukan pada tahun 2007 sebelum terjadi transaksi jual beli ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui persisi batas-batas tersebut, yang mengetahui lebih jelasnya adalah ahli waris dari I Reneng ;
- Bahwa yang menguasai tanah awalnya I Wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen tetapi sekarang saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa saksi hanya ikut ke kantor Notaris;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja lagi dengan penggugat, sudah berhenti kira-kira 5 tahun yang lalu ;
- Bahwa dulu saksi sebagai staf Penggugat pada PT Hartono Raya Motor tetapi sekarang sudah tidak lagi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya, tidak jelas siapa yang menguasainya ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan Ahli bernama **Dr. YAGUS SUYADI, SH., Msi**, dibawah sumpah memberikan keterangan/pendapat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa secara Peraturan penerbitan sertipikat ada 2 alasan yaitu;
 1. Berasal dari tanah milik adat register C
 2. Dan berasal dari tanah Negara (Tanah Negara bebas, tanah Negara pelepasan baik yang sudah terdaftar)

Dimana pelaksanaan permohonannya berbeda, kalau tanah perorangan melalui tanah adat yang pengurusannya secara Sporadik, sedangkan tanah Negara permohonannya, jika tanah tersebut sudah dikuasai lama oleh orang tersebut sehingga yang keluar dalam surat permohonannya adalah Peta Bidang, panitia pemeriksa tanah tanah akan meneliti calon pemegang hak, apabila sudah ada Pengakuan, Penegasan dan Penetapan maka dikeluarkannya keputusan dari Kantor Pertanahan ;

- Pipil hanya sebagai barang bukti tagihan pajak dari tanah yang dikuasai oleh wajib Pajak, bukan sebagai bukti kepemilikan tanah
- Bahwa Hak Milik dapat dimiliki oleh Semua Warga Negara Indonesia, bahwa peralihannya harus dibuktikan oleh PPAT setiap peralihan hak yang sudah bersertifikat harus PPAT dan harus dilakukan

Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan/Pengecekan obyeknya sudah dilakukan PPAT harus pihak-pihak yang berkompeten;

- Hak Milik hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan dituangkan dalam akta PPAT, Pajak Penghasilan, yang mana hak itu berpindah harus didaftarkan ke BPN sebagai Jaminan kepastian hukum yang tertuang dalam sertifikat tanah ;
- Bahwa setiap terjadi pembelian/jual-beli harus sudah dilakukan oleh PPAT dan sudah di catat oleh BPN dan setiap Pembeli di Jamin kepemilikannya, karena Pembeli adalah Pembeli yang beritikad baik yang sah dan di jamin ;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 63, Badan Hukum (PT) tidak dapat/ tidak boleh membeli tanah hak milik melainkan hanya HGB, Hak Pakai itupun harus didukung oleh perijinan yang wujudnya adalah ijin lokasi dasar untuk memperoleh hak atas tanah ;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 26 isinya dalam bagian 3 menyatakan Penerbitan pembatalan Sertifikat Tidak berarti menghilangkan hak keperdataannya para pihak pemegang sertifikat karena sertifikat hanya merupakan administrasi pencatatan saja, yang dihapus adalah pencatatannya saja sedangkan hak keperdataannya tidak bisa hilang ;
- Bahwa Badan Hukum boleh mempunyai Hak Milik, tetapi Badan Hukum yang ditetapkan oleh Menteri Agraria ;
- Bahwa PPAT mempunyai tugas membuat Akta-akta terhadap perbuatan tertentu, yang diatur dalam PP No 37 tahun 1998 ;
- Bahwa sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan hak, sertipikat dapat dibatalkan oleh 2 lembaga yaitu ;
 1. Berdasarkan Putusan Pengadilan,
 2. Berdasarkan pembatalan yang dilakukan oleh Kementrian Agraria ;
- Bahwa yang berhak mengeluarkan SK pembatalan Hak Milik adalah
 1. Menteri Agraria,
 2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara ;
- Bahwa BPN kabupaten tidak mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan SK Pembatalan, BPN Kabupaten hanya mencatat saja karena BPN Kabupaten merupakan pejabat yang paling dibawah dari Badan Pertanahan, dasar hukumnya tercantum dalam PP No 9 tahun 2019 ;

Halaman 51 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pelepasan Hak pihak yang mempunyai kompetensi penuh menyatakan status Hak, menjadi tanah yang langsung dikuatkan oleh Negara ;
- Bahwa mekanisme kalau berdasarkan putusan pengadilan maka kantor BPN hanya melaksanakan untuk pencatatan bahwa sertifikat tersebut dibatalkan, bukan kewenangan BPN Kabupaten mengeluarkan SK Pembatalan ;
- Bahwa pembatalan sertifikat atau pembatalan peralihan hak bisa dengan alasan :
 1. Pada proses ada cacat administrasi ;
 2. Secara tegas melaksanakan putusan Pengadilan kepada Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ;
 3. Putusan Pengadilan ditafsirkan secara pasti oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ;
- Bahwa pembatalan sertifikat berdasarkan putusan Pengadilan yang memerintahkan langsung untuk membatalkan sertifikat harus ada permohonan nama pemohon pelaksana putusan Pengadilan pada yang berkepentingan ;
- Bahwa sertifikat yang dibatalkan maka akan dilakukan pencoretan berdasarkan putusan Pengadilan, otomatis Nomor Sertifikat tidak berlaku;
- Bahwa tanah milik adat pada hakikatnya adalah tanah Negara, maka harus dilakukan pelepasan Hak dihadapan pejabat yang berwenang ;
- Bahwa pembatalan sertifikat sampai nomor tergantung bunyi putusan peralihan haknya kembali ke pemilik awal ;
- Bahwa menurut peraturan Surat Kuasa Mutlak dan Surat Kuasa dibawah tangan harus dilakukan penelitian Yuridisnya termuat dalam Peraturan Menteri No 9 tahun 1999;
- Badan Pertanahan Kabupaten tidak berwenang untuk menerbitkan SK Pembatalan Sertipikat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Para Tergugat mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

Bukti Surat Tergugat I :

1. Bukti T.I – 1: Fotocopy sesuai asli Surat Keputusan (SK) Kepala Kantor, Pertanahan Kabupaten Badung, Nomor 2937/Pbt/BPN.51/IX/2017, tentang "PEMBATALAN

Halaman 52 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 3023/KELURAHAN JIMBARAN, GAMBAR SITUASI NO. 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800 M2, TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDIHARTONO,

2. Bukti T.I – 2: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor : 495/7.51.03/11/2018, Perihal "PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 3023/KELURAHAN JIMBARAN, GAMBAR SITUASI NO. 2454/1995 TANGGAL 24 JUNI 1995, SELUAS 10.800 M2, TERCATAT ATAS NAMA HARI BOEDI HARTONO,
3. Bukti T.I – 3: Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Register Nomor : 146/Pdt. G/2010/PN.Dps, tanggal September 2010;
4. Bukti T.I – 4: Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Register No: 20/PDT/2011/PT.DPS,tanggal 20 April 2011;
5. Bukti T.I – 5 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 65 K/PDT/2012, tanggal 31 Mei 2012;
6. Bukti T.I – 6 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I Nomor: 626 PK/PDT/2013, tanggal 28-11-2013;
7. Bukti T.I – 7 : Fotocopy sesuai asli Surat Nomor 026/Spl/NS/IX/2013, tanggal 9 September 2013, yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Denpasar, Perihal Permohonan Pelaksanaan Eksekusi atas Putusan Mahkamah Agung R.I Reg. No. 65K/PDT/2012 ;
8. Bukti T.I – 8 : Foto copy dari foto copy Surat Nomor W24.U1/3779/HT.04.07/XII/2013, tanggal 4 Desember 2013, Perihal Permohonan Pelaksanaan Eksekusi atas Putusan Mahkamah Agung R.I Reg. No. 65K/PDT/2012, yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar;
9. Bukti T.I – 9 : Fotocopy sesuai asli Surat Nomor 113/Leg/NS/VIII/2016, tanggal 15 Agustus 2016, yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Denpasar;
10. Bukti T.I – 10 : Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Nomor W24.U1/4702/HTK. 02/9/2016, tanggal 21 September 2016, Perihal Surat Keterangan yang menerangkan bahwa Putusan telah berkekuatan hukum tetap, ;

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.I – 11 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Register Nomor: 437/Pdt. Bth/2018/PN.Dps, tanggal 21 Januari 2019;
12. Bukti T.I – 12 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Register Nomor : 68/PDT / 2019/PT. DPS tanggal 3 Juli 2019;
13. Bukti T.I–13 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 714 /Pdt.G/2018 /PN DPS, yang diputus tanggal 30 April 2019;
14. Bukti T.I – 14 : Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Register No. 586/Pdt.G/2019/ PN DPS, yang diputus pada tanggal 13 April 2020) ;

Bukti Surat Tergugat II :

1. Bukti T.II-1 : Fotocopy sesuai salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 586/Pdt.G/2019/PN Dps , tanggal 13 April 2020 ;

Bukti Surat Tergugat III :

1. Bukti T.III-1 : Fotocopy sesuai asli Buku Tanah Nomor 3023/Kel Jimbaran;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I, II mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

1. Bukti TT- I , TT- II -1 : Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan SILSILA KELUARGA I NYOMAN RANENG (Alm) tertanggal 2 Mei 2007;_
2. Bukti TT- I , TT- II - 2 : Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Waris tertanggal 2 Mei 2007;
3. Bukti TT- I , TT- II – 3 : Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No.

Halaman 54 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B/1/f/III/2008 Reskrim dari Polda Bali tertanggal 11 Maret 2008 ;

4. Bukti TT- I , TT- II – 4 : Fotocopy sesuai asli AKTA PERJANJIAN AKAN MELEPASKAN DAN MEMBEBAHKAN HAK ATAS TANAH No. 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Purna, SH , Notaris Denpasar ;
5. Bukti TT- I , TT- II – 5 : Fotocopy sesuai asli Akta Jual –Beli No. 2 Tahun 2010, tanggal 11 Januari 2010
6. Bukti TT- I , TT- II – 6 : Fotocopy sesuai salinan resmi Akta Perjanjian No. 10 tanggal 31 Oktober 2009
7. Bukti TT- I , TT- II – 7 : Fotocopy sesuai salinan resmi Akta Kuasa No. 11 tanggal 31 Oktober 2009.
8. Bukti TT- I , TT- II – 8 : Foto copy dari foto copy Surat Setoran Pajak SSP (Surat Setoran Pajak Penjualan) atas Pembayaran PPH Final atas Peralihan sebidang tanah SMH No. 3023 kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti , I Nyoman Kichen dibeli Hari Boedihartono, seharga Rp. 885.600.000,-
9. Bukti TT- I , TT- II – 9 : Foto copy dari foto copy Surat Setoran Pajak SSP Kurang Bayar (Surat Setoran Pajak Penjualan) atas Pembayaran PPH Final atas Peralihan sebidang tanah SMH No. 3023 kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti , I Nyoman Kichen dibeli Hari Boedihartono, seharga Rp. 950.000.000,- ,

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, II telah mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut :

1. Saksi I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II namun tidak mempunyai hubungan

Halaman 55 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



- keluarga saudara maupun pekerjaan sedangkan dengan Turut Tergugat III dan IV saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mentahu Akta Jual beli No. 02 tahun 2010 yang dibuat dihadapan saksi pada tanggal 11 Januari 2010;
 - Bahwa Akta Jual beli dibuat berdasarkan perikatan jual beli tanggal 31 Oktober 2009 ;
 - Bahwa saksi mengetahui Bukti P - 5 : Akta Jual –Beli No. 2 Tahun 2010, tanggal 11 Januari 2010 dibuat dihadapan saksi dan saksi yang membuat akta jual-belinya yang datang Penggugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui bukti P – 5 dibuat berdasarkan Bukti P – 6 : Akta Perjanjian No. 10 tanggal 31 Oktober 2009, dan atas dasar BUKTI P - 7 : Akta Kuasa No. 11 tanggal 31 Oktober 2009.,
 - Bahwa saksi mengetahui bukti P-6 dan Bukti P-7 dibuat dihadapan saksi juga yang membuatkan aktanya, semua pihak hadir dan bersama istrinya, kecuali I Wayan Bendi karena I Wayan Bendi tidak mempunyai istri / belum menikah I Made Ganti hadir bersama istrinya Ni Made Seli; I Nyoman Kicen hadir bersama istrinya Ni Ketut Panti
 - Bahwa yang tanda tangan hanya I Made Ganti yang bisa baca tulis semuanya cap jempol tapi akta-akta tersebut dibacakan dan dijelaskan kepada I Wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen dan semua yang hadir mengerti semuanya bahwa obyek yang dijual belikan adalah tanah SHM N0. 3023/ Kelurahan Jimbaran, seluas 10.800M2 nama I wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen, seharga Rp. 950.000.000 (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ;
 - Bahwa menurut Pengakuan I Made Ganti , I Wayan Bendi dan I Nyoman Kicen obyek yang dijual belikan adalah tanah SHM N0. 3023/ Kelurahan Jimbaran, seluas 10.800M2 nama I wayan Bendi, I Made Ganti dan I Nyoman Kicen, sudah lunas dibayar oleh Hari Budi Hartono seharga Rp. 950.000.000 (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
 - Bahwa saksi mengetahui bukti : P – 8 : Surat Setoran Pajak SSP (Surat Setoran Pajak Penjualan) atas Pembayaran PPH Final atas Peralihan sebidang tanah SMH No. 3023 kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti , I Nyoman Kichen dibeli Hari Boedihartono, seharga Rp. 885.600.000,- dan

Halaman 56 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bukti P – 9 : Surat Setoran Pajak SSP Kurang Bayar (Surat Setoran Pajak Penjualan) atas Pembayaran PPH Final atas Peralihan sebidang tanah SMH No. 3023 kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti , I Nyoman Kichen dibeli Hari Boedihartono, seharga Rp. 950.000.000,-
- Bahwa saksi mengetahui bukti P- 10 Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan telah dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 04 September 2009 , yang membantu membayarkan adalah saksi;
- Bahwa yang datang menghadap saksi adalah I Wayan Bendi , I Made Ganti dan Ni Ketut Tanti, **dan** I Nyoman Kicen **sebagai Pihak yang menjual Tanah bersertifikat** Hak Milik No. 3023 dengan luas 10800 M2. di Jimbaran dan Hari Boedi Hartono sebagai Pembelinya ;
- Bahwa Sertifikat keluar setelah pembayaran pajak penjualan SSB tanggal 28 Agustus 2009 dan Pembayaran pajak pembelian tanggal 28 Agustus 2009.
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Hari Budi Hartono tanggal 22 Januari 2010.
- Bahwa Sertifikat merupakan salinan buku tanah dan Surat Ukur.
- Bahwa sebelum proses balik nama penjual kepada pembeli setelah diperiksa di BPN Badung Sertifikat bersih tidak ada masalah dan Pajak Penjual dan Pajak Pembeli sudah Lunas
- Bahwa saksi yang mengecek ke BPN Badung terakhir 11 Januari 2010 dinyatakan bersih dan tidak bermasalah, Kalau tidak ada Pelunasan Pajak Penjual dan Pajak Pembeli tidak akan bisa terjadi balik nama;
- Bahwa saksi yang mengurus balik nama sertifikat ke nama Hari Budi Hartono ;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi pada tahun 2018 dalam perkara Pak Budi sebagai Penggugat obyeknya sama dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan II masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada

Halaman 57 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



persidangan tanggal 3 Maret 2021, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi Absolut dan telah diputus oleh Majelis Hakim berdasarkan putusan Sela tanggal 5 April 2021 dan menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dan selain itu Tergugat II, Tergugat III telah pula mengajukan Eksepsi lainnya yang bukan mengenai kewenangan mengadili sehingga Majelis menerapkan ketentuan pasal 162 RBg dimana Eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Adapun Eksepsi lainnya dari Tergugat II dan Tergugat III tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat Ne bis in Idem;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam Eksepsinya menyatakan : Bahwa apa yang didalilkan serta dimohonkan Penggugat dalam perkara aquo, sebelumnya sudah pernah ada keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu :

- Perkara Nomor : 146/Pdt.G/2010/PN. Dps, dan telah diputus oleh Pengadilan Tingkat Pertama sampai ketingkat Kasasi.
 - Petitum Gugatan Penggugat angka 4 dalam perkara aquo " Menyatakan Batal atau Tidak Sah Akta Perjanjian Akan Melepaskan dan Membebaskan Hak Atas Tanah nomor : 26, tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA,SH, Notaris di Denpasar, yang saat ini Protokolnya dipegang oleh Tergugat I " sedang dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 65K/Pdt/2012, telah Menyatakan sah perjanjian akan melepaskan dan membebaskan hak atas tanah Nomor : 26 tanggal 22 Mei 1995, yang dibuat dihadapan Notaris I KETUT PURNA, SH, dahulu Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dan PT. Bali Pecatu Graha, dan mengikat para

Halaman 58 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



pihak yang membuatnya serta sekalian ahli waris atau yang mendapatkan hak daripadanya.

- Petitum Gugatan Penggugat angka 6 dalam perkara Aquo "Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli No. 02/2010, dihadapan I Nyoman Alit Puspadma, SH.Mkn, Notaris/PPAT di Kuta Badung, pada tanggal 11 Januari 2010, sedang dalam Putusan Makamah Agung RI Nomor : 65K/Pdt/2012, telah Menyatakan tidak sah dan karenanya batal jual beli atas tanah sengketa antara Para Tergugat I dan Tergugat II (Hari Boedi Hartono), berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor : 02/10 tanggal 11 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Nyoman Alit Puspadma,SH selaku Notaris dan pejabat pembuat akta tanah untuk wilayah kabupaten badung.
- Petitum Gugatan Penggugat angka 6 dalam perkara Aquo " Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2454/1995 tanggal 24 Juni 1995, seluas 10.800 M2, tercatat atas nama Hari Boedi Hartono, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Propinsi Bali, sedang dalam Putusan Makamah Agung RI Nomor : 65K/Pdt/2012, telah Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran atas nama Para Tergugat I dan kemudian berubah atas nama Tergugat II , tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
 - Perkara No. 586/Pdt.G/2019/PN.Dps yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 April 2020, dengan obyek dan subyek yang sama, dalam perkara ini Tergugat II didudukkan sebagai Tergugat I dan dalam perkara sekarang didudukkan sebagai Tergugat II

Bahwa Tergugat II dalam perkara ini hanyalah sebagai pemegang protokol dari Almarhum Notaris I KETUT PURNA, SH.

Bahwa untuk menghindari keputusan yang kontraditif, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat "**Nebis In Idem**"

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat III dalam Eksepsinya menyatakan bahwa : Bahwa objek-objek dan pihak dalam Gugatan Penggugat sama dengan perkara Nomor No. 586/Pdt.G/2019/Pn.Dps, Tanggal 12 Juni 2019 dengan para pihak :

Hari Boedi Hartono

- - Penggugat

Halaman 59 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan

1. Nyoman Maithunasari, S.H - Tergugat I
2. PT. Bali Pecatu Graha - Tergugat II
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung - Tergugat III

Obyek Perkara :

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 2937/PBT/BPN.51/IX/2017 Tanggal 20 September 2017 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran Gambar Situasi Nomor 2454/1995 Tanggal 24 Juni 1995 Seluas 10.800 M2 Tercatat Atas Nama Hari Boedi Hartono, yang terletak Di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Yang telah memperoleh Putusan PN Dps No. 586/Pdt.G/2019/Pn.Dps, berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut Penggugat telah memberikan tanggapan bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Eksepsi dari Tergugat II dan III yang menyatakan NE BIS IN IDEM, karena jika dalam sebuah perkara dengan obyek dan materi yang sama akan tetapi pihak-pihak yang bersengketa berbeda, hal demikian tidak termasuk NE BIS IN IDEM. Pasal 1917 KUHPerdara yang mengatakan hanya subyek dan obyek yang sama dapat disebut sebagai Nebis in idem. Diperkuat juga oleh putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Oktober 1975 Nomor 1121 K / Sip/1973 perkara ini benar obyek gugatannya sama dengan perkara Nomor 597/Perd./1971/PN.Mdn, tetapi karena pihak-pihaknya tidak sama, tidak ada Nebis in Idem ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam menentukan adanya nebis in idem tidaknya suatu perkara yang sedang berjalan, menurut Majelis Hakim tidak hanya ditentukan dari kesamaan pihak-pihaknya, tetapi obyek dan substansi perkaranya harus sama, dan telah mendapat status hukum dalam putusan terdahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah obyek dan substansi dalam perkara aquo sama dengan perkara terdahulu dan telah mendapat status hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah memasuki ranah pokok

Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



perkara sehingga tidak tepat dipertimbangkan dalam eksepsi, dan hal itu seyogyanya dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Penggugat adalah pemilik dari tanah sengketa SHM No.3023 / Kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama Hari Boedihartono berdasarkan Akta Jual Beli No.2 / 2010 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT I Nyoman Alit Puspadma, S.H., yang dibeli dari I Wayan Bendi (Turut Tergugat I), Almarhum I Made Ganti dan I Nyoman Kicen (Turut Tergugat II), Penggugat merasa dirugikan dengan adanya Akta Perjanjian Akan Melepaskan Dan Membebaskan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Purna, S.H. (yang saat ini protokolnya dipegang oleh Tergugat II) antara I Nyoman Raneng dengan Tergugat I, dan adanya tindakan Tergugat III yang telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No.2937/Pbt/BPN.51/IX/2017 tanggal 20 September 2017 tentang pembatalan SHM No.3023 / Kelurahan Jimbaran seluas 10.800 M2 atas nama Hari Boedihartono berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas permasalahan tersebut, baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing dalam surat jawabannya pada pokoknya telah membantah dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-31 serta 1 (satu) orang Saksi, yaitu: Ir. AN. AG. GEDE RAI SUPARTHA dan 1 (satu) orang Ahli yaitu Dr. YAGUS SUYADI, SH., Msi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti Surat berupa :T.I-1 sampai dengan T.I-14, Tergugat II mengajukan alat bukti Surat berupa : T.II-1 , Tergugat III mengajukan alat bukti Surat T.III-1 . Sedangkan Turut Tergugat I , Turut Tergugat II , Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan alat bukti Surat berupa :TT- I , TT- II – 1 sampai dengan TT- I , TT- II – 9, serta 1 (satu) orang

Halaman 61 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi, yaitu: Saksi I Nyoman Alit Puspadma, SH., M.Kn, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan di persidangan, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita gugatannya, bahwa para Tergugat menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa dalam BW tidak diuraikan secara rinci mengenai unsur- unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 tersebut, oleh karena itu majelis akan mengemukakan pendapat ahli hukum yang berusaha menguraikan secara teliti unsur tersebut ;

Menimbang, bahwa dahulu pengadilan menafsirkan "melawan hukum" sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku) tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda dengan mengartikan perkataan melawan hukum bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup masyarakat lihat putusan Hoge Raad negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindembaum versus Cohen. Dengan demikian sejak tahun 1919 tindakan onrechtmatige daad tidak lagi dimaksudkan hanya sebagai onwetmatige daad saja;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1919 tersebut di negeri Belanda dan demikian juga di Indonesia perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

(Amir Fuady, SH,MH,Mhum, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.6);

Menimbang, bahwa suatu perbuatan ,merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata adalah jika di dalam perbuatan tersebut memenuhi unsur :

- a. perbuatan melawan hukum.
- b. kesalahan.
- c. kerugian.

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan.
(Vide Adrian Sutedi, SH.,MH, Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen, Ghalia Indonesia, 2008, hlm.215);

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan adanya unsur perbuatan melawan hukum diatas, in casu perbuatan para Tergugat yang melanggar hak Penggugat atas obyek sengketa, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat adalah orang yang berhak (pemilik) atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa adapun mengenai obyek sengketa dalam perkara ini adalah sesuai dengan apa yang tercantum didalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, oleh karena kedua belah pihak sama-sama menunjukkan dan kemudian membenarkan obyek-obyek pemeriksaan setempat dimaksud sebagai obyek sengketa, dan bahwa hasil-hasil pemeriksaan Setempat seperti tergambar / terurai pada Berita Acara pemeriksaan setempat itulah yang dimaksud sebagai Obyek Sengketa oleh Kuasa Penggugat dalam Surat gugatannya yaitu tanah obyek sengketa terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, luas 10.800 m2, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.3023/Kelurahan Jimbaran;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-3 tentang Surat Pernyataan Silsilah Keluarga I Nyoman Raneng, bukti P-4 tentang Surat Pernyataan Waris, , bukti P-6 tentang Akta Perjanjian No. 10 tanggal 31 Oktober 2009, P-7 tentang Akta Kuasa No. 11 tanggal 31 Oktober 2009, bukti P-8 dan P-9 tentang Surat Setoran Pajak Penjualan, serta P-10 tentang Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan bukti P-11 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3023/ /Desa Jimbaran, gambar sirtuasi No. 2454/1995, tanggal 24-6-1995, luas 10.800 m2, atas nama Hari Boedihartono, dihubungkan dengan keterangan saksi Ir. An. Ag. Gede Rai Supartha, membuktikan bahwa tanah obyek sengketa SHM No.3023 sebelumnya tercatat atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoman Kicen, telah beralih menjadi atas nama Hari Boedi Hartono (Penggugat) berdasarkan Akta jual beli Nomor 02/2010 tanggal 11 Januari 2010 yang dilakukan dihadapan Notaris /PPAT I Nyoman Alit Puspadma, SH, Notaris/PPAT di Kuta Badung(bukti P-5) ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat juga mengajukan bukti P-13 yang sama dengan bukti T.I-3 berupa Putusan Nomor 146/Pdt.G/2010/PN Dps, tanggal 01 September 2010, bukti P-14 yang sama dengan bukti T.I-4 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 20/PDT/2011/PT Dps, bukti P-15 yang sama dengan bukti T.I-5 berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 65K/PDT/2012, tanggal 31 Mei 2012, bukti P-16 yang sama dengan bukti T.I-6 berupa Putusan Peninjauan Kembali Nomor 626

Halaman 63 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PK/PDT/2013 tanggal 28 November 2014 yang membuktikan bahwa putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimana obyek sengketa dalam perkara aquo yakni sertifikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2454/1995, tanggal 24 Juni 1995, seluas 10.800 yang tercatat atas nama Hari Boedihartono yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tersebut diatas Tergugat III berdasarkan bukti P-17 yang sama dengan bukti T.I-2 dan berdasarkan bukti P-18 yang sama dengan bukti T.I-1 telah menerbitkan Surat Nomor 495/7.51.03/II/2018, tanggal 02 Februari 2018 dan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor 2937/Pdt/BPN.51/IX/2017, tanggal 20 September 2017 masing-masing perihal Pembatalan sertifikat Hak Milik No. 3023/Kelurahan Jimbaran, Gambar Situasi No. 2454/1995, tanggal 24 Juni 1995, seluas 10.800 tercatat atas nama Hari Boedihartono dan yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ;

Menimbang, bahwa tentang pembatalan Sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut bersesuaian pula dengan pendapat ahli yang diajukan dalam persidangan yang berpendapat bahwa sertifikat dapat dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan dengan mekanisme, berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pencatatan bahwa sertifikat tersebut dibatalkan, hal mana tidak pula bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan serta ketentuan dalam Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa :

- (1) Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.
- (2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3023/ /Desa Jimbaran, gambar situasi No. 2454/1995, tanggal 24-6-1995, luas 10.800 m2, atas nama Hari Boedihartono, sudah tidak berlaku lagi, sehingga Hari Boedihartono (Penggugat) bukanlah orang yang berhak atas obyek sengketa sebagaimana yang diuraikan dalam sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menjadi pokok gugatan, sehingga Penggugat bukan pemilik sah atas sebidang tanah di kelurahan Jimbaran, gambar situasi No. 2454/1995, tanggal 24 Juni 1995, seluas 10.800 m2, tercatat atas nama HARI BOEDI HARTONO, yang terletak di kelurahan Jimbaran, kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, provinsi Bali, sehingga petitum gugatan Penggugat pada petitumangka 8 tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan penggugat pada petitum ke-2 agar menyatakan sah dan berharga semua alat bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, tidak beralasan hukum karena bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut dipergunakan sebagai bahan hukum untuk dianalisis dalam pembuktian perkara in casu sehingga tidak perlu dinyatakan sah atau tidaknya dalam amar putusan dan berhubung dengan itu gugatan petitum ke 2 tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat pada petitum angka 8 telah dinyatakan ditolak, dan ternyata petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya untuk dapat mengabulkan atau menolaknya sangat tergantung dari petitum angka 8 tersebut dan oleh karena petitum 8 telah dinyatakan ditolak maka petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak urgen untuk dipertimbangkan lebih jauh lagi dan harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa apabila ditelusuri kembali rangkaian pertimbangan dari awal sampai sejauh ini kiranya jelas terlihat bahwa gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya dan Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan , maka sesuai dengan pasal 192 ayat 1 Rbg , kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pasal 283 Rbg, , Pasal 50 Undang-Undang No.2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut ;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 4.790.000,- (empat juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar , pada hari **Senin**, tanggal **12 April 2021**, oleh kami : **Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH.MH.** selaku Hakim Ketua, **I Dewa Made Budi Watsara, SH.MH.** dan **Putu Gde Novyartha, SH.M.Hum.** masing - masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **19 April 2021** oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh **I Made Wisnawa, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar , serta dihadiri pula oleh, Kuasa Tergugat I, Tergugat III tanpa dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I, II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Dewa Made Budi Watsara, SH.MH. Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH.MH.

Putu Gde Novyartha, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 542/Pdt.G/2020/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Made Wisnawa,SH.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,-
- Biaya proses.....	.Rp	50.000,-
- Biaya panggilan	Rp.	3.825.000,-
- Biaya penggandaan berkas....	.. Rp.	35.000,-
- Biaya PNPB.....	Rp.	80.000,-
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000
- MeteraiRp.	10.000,-
- RedaksiRp.	10.000,-

j u m l a h **Rp. 4.790.000,-**

(empat juta tujuh ratus sembilan puluh 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)