



**PUTUSAN**  
**Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**I NYOMAN DARNA / I DARNA / I DARMA**, bertempat tinggal di Lingkungan Tengah, Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, yang diwakili oleh Kuasa Hukum **I KETUT KESUMA, SH**, bertempat tinggal di Jalan Noja, gg XXIX, nomor 33, Banjar Abian Nangka, desa Kesiman Petilan, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, **NYOMAN DARMADA, SH, MH**, bertempat tinggal di Jalan Jati Pesona, IX/2 Denpasar, Dukuh Pesirahan Desa Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan Denpasar, **I NYOMAN WISNU, SH**, bertempat tinggal di Tegal Wangi II Kembar Sari No. 27 Br. Lingkungan Alas Arum, Desa Seseetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kabupaten Badung, **I GEDE ARTAWAN, SH**, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Sasih Asri, Blok II A No. 4, Banjar Sasih Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, semuanya Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat **I KETUT KESUMA, SH dan REKAN** yang beralamat di Jl. Tantular Barat No. 15 X, Lantai II, Renon Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register nomor : 2366/Daf/2017 tertanggal 27 November 2017, selanjutnya sesuai dengan suratnya tertanggal 9 Juli 2018 pihak pemberi kuasa telah mencabut kuasanya tersebut yang telah pula disetujui oleh pihak penerima Kuasa sebagaimana surat pernyataan nya tertanggal 10 Juli 2018, selanjutnya sesuai dengan surat Kuasa tertanggal 18 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register nomor 1644/Daf/2018 tertanggal 19 Juli 2018, memberikan kuasanya kepada : **I NYOMAN WISNU, SH, I KETUT KUSUMA, SH dan I GEDE ARTAWAN, SH**, para advokat pada Kantor Advokat. konsultan Hukum WISNU LAW FIRM yang beralamat di Jalan Diponegoro, pertokoan Suci Plaza, lantai I, blok A no. 27, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai

*Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS*



**Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat  
Rekonpensi;**

l a w a n :

1. **BENDESA ADAT TANJUNG BENOA**, di Desa Tanjung Benoa, yang diwakili oleh Kuasa Hukum WAYAN SEDANA, S.H., M.Kn, Advokat pada Kantor Hukum/Law Office “ **WAYAN SEDANA & PARTNER**”, yang berkantor di jalan Trengguli I Nomor 1A, Tembau-Penatih-Denpasar, sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 21 Nopember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register nomor 2882/Daf/2018 tanggal 27 Nopember 2018 , selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi;**
2. **PEMILIK USAHA WATERMARK Tanjung Benoa atas nama I MADE SUDIANA**, bertempat tinggal di Lingkungan Kertha Pascima Tanjung Benoa, Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, kewarganegaraan WNI, NIK : 5103051108570002, yang diwakili oleh Kuasa Hukum WAYAN SEDANA, S.H., M.Kn, Advokat pada Kantor Hukum/Law Office “ **WAYAN SEDANA & PARTNER**”, yang berkantor di jalan Trengguli I Nomor 1A, Tembau-Penatih-Denpasar, sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 5 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register nomor 3061/Daf/2018 tanggal 17 Desember 2018 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**
3. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL & ATR KABUPATEN BADUNG**, beralamat di Jl. Saraswasti No. 3 Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**  
Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan surat gugatan tanggal 27 November 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 4 Desember 2017 dalam Register Nomor 1008/Pdt.G/2017/PN.Dps , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sebelum tahun 1972 orang tua dari PENGGUGAT yang bernama I SARNA/I EMBUL (meninggal tahun 1976) telah menguasai dan mengelola secara fisik dan menggarap/mengerjakan sebidang tanah Dana Bukti/Tanah Negara yang terletak di Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan Persil Nomor : 54 Klas II , Luas 1, 49 Ha.
2. Bahwa sebelum meninggalnya I SARNA/I EMBUL ( orang tua dari PENGGUGAT ), guna mempertegas secara hukum hak penguasaan serta hak mengerjakan / penggarapan atas tanah tersebut diatas , pada tahun 1972 Pemerintah Provinsi Bali cq Bupati Badung menerbitkan SURAT IJIN MENGERJAKAN ( MENGGARAP ) TANAH Nomor : 1872, Tanggal 1 Januari 1972 tentang Surat Ijin Mengerjakan ( Menggarap ) Tanah atas sebidang tanah dengan Persil : Nomor 54, Klas II , Luas : 1,49 Ha. yang terletak di Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta ( sekarang Kuta Selatan ) , Kabupaten Badung , Provinsi Bali yang diberikan kepada I SARNA ( orang tua dari PENGGUGAT ) .
3. Sebagaimana lazimnya sesuai dengan kepercayaan agama Hindu , guna menjaga lahan atau tanah tersebut serta guna menjaga keselamatan mengerjakan atau menggarap lahan atau tanah itu , orang tua PENGGUGAT sejak diberikan hak penguasaan atas lahan atau tanah tersebut diatas, telah mendirikan sebuah tempat persembahyangan yang lazim disebut “ Penunggu Karang “ pada lahan tersebut yang terletak dibagian utara lahan atau tanah yang mana bangunan tempat persembahyangan tersebut masih ada dan dipelihara hingga saat ini.
4. Bahwa setelah meninggalnya I SARNA / I EMBUL pada tahun 1976, penguasaan secara phisik yakni mengerjakan / menggarap tanah tersebut dilanjutkan oleh PENGGUGAT sebagai anaknya .
5. Bahwa disamping Surat Gubernur tentang Ijin Mengerjakan ( Menggarap ) Tanah Nomor 1872, tanggal 1 Januari 1972 yang telah diberikan kepada orang tua PENGGUGAT yakni I SARNA/ I EMBUL sebagaimana tersebut diatas, dan guna lebih mempertegas lagi secara hukum hak penguasaan serta hak mengerjakan / penggarapan atas bidang tanah tersebut, telah diterbitkan lagi SERTIFIKAT/BUKU DASAR TANAH DANA BUKTI atas bidang tanah Persil 54, Klas II, luas 1,49 Ha yang terletak di Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta (sekarang Kuta Selatan), Kabupaten Badung tersebut dengan Nomor: 185 tertanggal 1 Juni 1979 atas nama I DARNA/I DARMA yang mana memberikan hak kepada I DARNA/I DARMA

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PENGGUGAT) oleh Kementerian Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria cq. Direktorat Agraria Propinsi Bali untuk mengerjakan/menggarap sekaligus menguasai secara fisik tanah tersebut yang sesuai dengan Gambar Situasi yang dibuat tanggal 1 Juni 1979 oleh Direktorat Agraria Propinsi Bali dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan ( menuju ke pantai )
- Sebelah Timur : Samudera Indonesia
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Jl. Dari Tanjung ke Bualu ( sekarang jalan Pratama )

6. Bahwa atas penguasaan dan penggarapan tanah tersebut yang didasarkan atas Surat Gubernur Provinsi Bali Nomor : 1827 Tanggal 1 Januari 1972 sebagaimana tersebut diatas dan Buku Dasar Tanah Dana Bukti Nomor : 185 tanggal 1 Juni 1979 sebagaimana tersebut diatas , PENGGUGAT telah melakukan kewajiban membayar kepada Pemerintah yakni melakukan Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan masing-masing dengan Surat Bukti :

- a. Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap-Penyakap Dalam Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Tertanggal 1 Juli 1985 untuk pembayaran tahun 1980 dan tahun 1981
- b. Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap-Penyakap Dalam Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Tertanggal 29 Desember 1984 untuk pembayaran tahun 1984
- c. Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap-Penyakap Dalam Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Tertanggal 27 Nopember 1989 untuk pembayaran tahun 1985 dan 1986
- d. Surat Tanda Pembayaran Dari Hasil Tanah Pemerintah Yang Digarapkan Kepada Penyakap-Penyakap Dalam Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Tertanggal 27 Nopember 1989 untuk pembayaran tahun 1987, 1988, 1989.

7. Bahwa SURAT IJIN MENERJAKAN ( MENGGARAP ) TANAH YANG DIKELUARKAN OLEH GUBERNUR BALI Nomor : 1827 , tanggal 1 Januari 1972 an. I SARNA ( orang tua PENGGUGAT ) dan BUKU DASAR TANAH DANA BUKTI Nomor : 185 tanggal 1 Juni 1979 untuk bidang tanah dengan

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



Persil Nomor : 54, Kelas II dengan luas : 1,49 Ha yang terletak di Desa Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan , Kabupaten Badung atas nama PENGGUGAT, **belum atau tidak pernah dicabut atau dibatalkan oleh yang menerbitkan/ mengeluarkan atau pihak yang berwenang lainnya hingga saat ini .**

8. Bahwa dengan adanya fakta-fakta yakni tidak adanya pencabutan ataupun pembatalan kedua dokumen tersebut baik oleh pembuat atau penerbit dokumen tersebut dalam hal ini Gubernur Bali cq Bupati Badung maupun Kementerian Dalam Negeri cq Direktorat Jenderal Agraria cq Direktorat Agraria Propinsi Bali ataupun oleh pihak berwenang lainnya, **maka sudah jelas PENGGUGAT adalah satu-satunya yang paling berhak secara fisik maupun secara yuridis atas penguasaan tanah dengan Persil 54, Klas II, Luas 1,49 Ha yang terletak di Desa Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Provinsi Bali tersebut.**
9. Bahwa sejak tanggal 28 April 2003 TERGUGAT I telah menguasai tanah tersebut dengan alas hak Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 80 dengan Pipil No. : 210, Persil No. 61 dp, Kelas I , luas : 1789 M2 tertanggal 28 April 2003 letak Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama : Pura Penataran Desa Adat Tanjung Bena, yang secara fisik dan yuridis merupakan bidang tanah bagian dari bidang tanah dalam penguasaan PENGGUGAT yakni Persil No. : 54 , Klas II , Luas 1,49 Ha yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung , Provinsi Bali.
10. Bahwa sejak tanggal 19 Desember 2009 oleh I NYOMAN WANA PUTRA , tempat & tanggal lahir : Badung , 12 Maret 1959 , pekerjaan : Wiraswasta , alamat : Lingkungan Kertha Pascima , Desa/Kelurahan Tanjung Bena , Kecamatan Kuta Selatan , Kabupaten Badung, kewarganegaraan : WNI ( Bendesa Adat Tanjung Bena saat itu ) bertindak untuk dan atas nama Desa Adat Tanjung Bena serta berdasarkan Risalah Rapat Desa Pakraman/Adat Tanjung Bena tertanggal 14 Nopember 2009 telah menyewakan tanah tersebut diatas kepada TERGUGAT II dengan Akta Notaris No. 36 tertanggal 19 Desember 2009 dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 80 , Pipil No. 210, Persil, Klas I , Luas : 1789 M2 yang dibuat oleh Notaris I GEDE SEMESTER, SH selama 10 ( sepuluh ) tahun yang dimulai tanggal 18 Mei 2009 sampai dengan tanggal 18 Mei 2019 dengan harga sewa sebesar Rp. 1.000.000.000 ( satu miliar rupiah ) dan telah diterima



oleh yang menyewakan dari Penyewa atau telah diterima oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II.

11. Bahwa berdasarkan fakta- fakta tersebut diatas sangatlah jelas bahwa obyek tanah dari Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 80, Pipil No. 210 , Persil No. 61 dp, Klas I , Luas 1789 M2 tertanggal 28 April 2003 , letak : Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali an. Pura Penataran Desa Adat Tanjung Bena “ **bukanlah tanah yang dikuasai/ditempati oleh TERGUGAT I ( Desa Adat Tanjung Bena ) yang selanjutnya disewakan kepada TERGUGAT II “** atau dapat ditegaskan bahwa telah terjadi kondisi “ **kesalahan obyek ( error in objecto ) “** atas Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 80 tertanggal 28 April 2003 tersebut oleh karena obyek tanah yang dikuasai/ditempati oleh TERGUGAT I ( Desa Adat Tanjung Bena ) yang selanjutnya disewakan kepada TERGUGAT II **adalah tanah yang merupakan bagian dari tanah Persil No. 54, Klas II , Luas : 1,49 Ha. letak Desa/Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yang merupakan tanah penguasaan dari PENGGUGAT.**
12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas telah jelas membuktikan bahwa perbuatan TERGUGAT I yang telah menguasai bidang tanah Persil No. 54, Klas II , Luas : 1.49 Ha. yang terletak di Kelurahan / Desa Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan ,Kabupaten Badung , Provinsi Bali atas nama PENGGUGAT yang penguasaannya oleh TERGUGAT I didasarkan atas Sertifikat Hak Milik No. 80, Pipil No. 210, Persil No. 61 dp, Klas I , Luas : 1789 M2 tertanggal 28 April 2003 atas nama PURA PENATARAN TANJUNG BENOA yang selanjutnya disewakan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II adalah “ **tidak sah “** dan merupakan “ **Perbuatan Melawan Hukum “ akibat adanya kesalahan obyek ( Error In Objecto ) .**
13. Bahwa dengan adanya kondisi “ **kesalahan obyek ( error in objecto ) “** atas Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 80 , Pipil No. 210, Persil No. 61 dp, Klas I , Luas : 1789 M2 tertanggal 28 April 2003 atas nama Pura Penataran Tanjung Bena , maka oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I yang telah menyewakan tanah tersebut kepada TERGUGAT II yang didasarkan atas Akta Sewa Menyewa Nomor 36 , tertanggal 19 Desember 2009 yang dibuat oleh Notaris I GEDE SEMESTER WINARNO, SH adalah perbuatan “ **melawan hukum “** dan oleh karenanya sewa menyewa tersebut adalah “ **tidak sah dan cacat hukum “**



14. Bahwa TERGUGAT II yang memperoleh hak sewa atas tanah tersebut yang didasarkan atas sebuah Sertifikat Hak Pakai ( SHP ) No. 80 tanggal 28 April 2003 yang cacat hukum /tidak sah serta didasarkan atas Akta Notaris No. 36 tanggal 19 Desember 2009 “ **secara hukum menjadi tidak sah / cacat hukum sehingga kontrak/sewa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II demi hukum harus dibatalkan.**
15. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum sejak bidang tanah sengketa Persil Nomor : 54, Klas II, Luas : 1,49 Ha. yang secara hukum merupakan hak kekuasaan PENGGUGAT , yang dikuasai dan ditempati serta disewakan / dikontrakkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II seluas 1789 M2 telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT yang seyogyanya tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan hidup sehari-hari oleh PENGGUGAT beserta keluarganya sekurang-kurangnya sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah perhari) atau Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) perbulan atau Rp. 720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) pertahun sehingga total kerugian sejak tahun 2003 hingga saat diajukannya Gugatan ini sebesar Rp. 10.080.000.000 (sepuluh miliar delapan puluh juta rupiah). Oleh karena itu menurut hukum TERGUGAT I wajib mengganti kerugian tersebut kepada PENGGUGAT terhitung sejak tahun 2003 hingga perkara ini mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap .
16. Bahwa selain dari pada itu, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II haruslah menyerahkan tanah sengketa dalam bentuk kosong dan terpelihara dengan baik kepada PIHAK PENGGUGAT dengan kewajiban membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. 1000.000 ( satu juta rupiah ) untuk tiap-tiap hari keterlambatan secara sendiri oleh TERGUGAT I atau bersama-sama secara tanggung renteng dengan TERGUGAT II untuk memenuhi kewajiban dalam perkara ini..
17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan , PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan ( Conservatoir Beslag ) atas tanah sengketa agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memindah tangankan atau membebani tanah sengketa dengan cara apapun .

Berdasarkan seluruh uraian diatas , PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini di Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :



Berdasarkan seluruh uraian diatas , PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini di Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Hukum bahwa “ **Surat Ijin Untuk Mengerjakan ( Menggarap ) yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Gubernur Bali No. 1872 tertanggal 1 Januari 1972** “ yang diberikan kepada I SARNA ( orang tua dari PENGGUGAT ) atas sebidang tanah Pipil No. 54, Klas II , Luas 1,49 Ha. yang terletak di Tanjung Benoa , Kecamatan Kuta ( sekarang Kuta Selatan ) , Kabupaten Badung, Provinsi Bali “ **tetap berlaku dan sah demi hukum** “
3. Menyatakan Hukum bahwa “ **Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 185 , tanggal 1 Juni 1979 Persil : 54, Klas II, Luas 1,49 Ha. atas nama I DARNA/I DARMA** “ yang teletak di Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta ( sekarang Kuta Selatan ) “ **tetap berlaku dan sah demi hukum** “
4. Menyatakan Hukum bahwa satu-satunya yang paling berhak atas penguasaan tanah dengan Persil : 54, Klas II, Luas : 1,49 Ha. yang terletak di Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta ( sekarang Kuta Selatan ) , Kabupaten Badung , Provinsi Bali hingga saat ini “**adalah “PENGGUGAT “dan oleh karenanya PENGGUGAT adalah pihak yang paling berhak untuk memohon sertifikat atas tanah tersebut .**
5. Menyatakan hukum bahwa obyek tanah dari Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 80, Pipil No. 210, Persil No. 61 dp , Klas I , Luas 1789 M2 “ **bukanlah terletak pada obyek tanah yang dikuasai/ditempati oleh PENGGUGAT I ( Desa Adat Tanjung Benoa )** “ yang selanjutnya disewakan kepada TERGUGAT II yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Benoa , Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung ( error in objecto )
6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan TERGUGAT I yang menguasai tanah sengketa yang selanjutnya menyewakan tanah sengketa tersebut kepada TERGUGAT II adalah “ **tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum** “
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Sewa Menyewa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II Nomor : 36 tertanggal 19 Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris I GEDE SEMESTER,SH atas tanah sengketa dimaksud adalah “ **tidak sah dan cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum** “
8. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa tersebut oleh TERGUGAT II yang didasarkan atas Akta Notaris Nomor : 36 tertanggal 19



Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris I GEDE SEMESTER, SH adalah  
“ **tidak sah dan batal demi hukum serta merupakan perbuatan melawan hukum.**”

9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II ataupun siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT tanah sengketa dalam keadaan kosong sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memindahtangankan atau membebani tanah tersebut dengan cara apapun bila perlu dengan bantuan alat negara kepolisian.
10. Memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada TERGUGAT I secara sendiri sendiri atau bersama-sama secara tanggung renteng dengan TERGUGAT II untuk melaksanakan kewajiban membayar kerugian yang timbul kepada PENGGUGAT akibat penguasaan dan pemakaian lahan/tanah yang merupakan hak PENGGUGAT sejak tahun 2003 hingga diajukannya gugatan ini sejumlah Rp. 10.080.000.000 ( sepuluh miliar delapan puluh juta rupiah ) serta hingga perkara ini mendapat kekuatan hukum tetap yang akan diperhitungkan kemudian .
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa .
12. Memohon kepada Majelis Hakim agar TERGUGAT I secara sendiri atau secara bersama-sama dengan TERGUGAT II membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini.

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono );

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tersebut, para Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I Konkursi/Penggugat Konkursi :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa secara formalitas, Gugatan Penggugat adalah cacat hukum karena terdapat kesalahan kompetensi absolut, dimana dalam dalil dan tuntutan telah mencantumkan tuntutan tentang berlaku dan sahnya Surat Ijin Menggarap yang dikeluarkan oleh Gubernur Bali cq Bupati Badung Nomor : 1827 tanggal 1 Januari 1972, dimana Obyek tersebut adalah merupakan keputusan administrasi negara sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 adalah merupakan penetapan tertulis dari pejabat tata usaha negara atau badan, sehingga untuk menyatakan sah atau tidaknya atau berlaku atau tidaknya keputusan tersebut adalah bukan



kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, melainkan obyek tersebut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Yang karenanya secara formal gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena cacat kompetensi absolut atau sebagian dari dalil dan tuntutan adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili ;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan Gugatan yang kedaluwarsa atau gugatan yang lewat waktu , yang sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, dengan fakta dan alasan ;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor ; 24 Tahun 1997, menentukan ;

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

Bahwa dengan demikian sebagaimana dalil gugatan Penggugat poin 9, telah secara tegas dan jelas mendalilkan bahwa Sertifikat Nomor : 80 atas tanah Luas : 1.789m<sup>2</sup> atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa adalah terbit pada tanggal 28 April 2003. Sejak terbitnya sertifikat Hak Milik tersebut tidak ada keberatan, gangguan maupun gugatan, sehingga gugatan yang Penggugat ajukan tertanggal 27 Nopember 2017 adalah sudah lebih dari 5 (tahun) dari terbitnya Sertifikat Nomor : 80. Yang karenanya Hak Penggugat untuk menuntut pelaksanaan hak atas Sertifikat Nomor. 80 terhadap tanah Luas : 1.789M<sup>2</sup> atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa adalah gugur demi hukum ;

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan yang cacat yuridis yang sudah sepatutnya ditolak karena antara dalil dan tuntutan yang satu dengan yang lainnya tidak mempunyai hubungan hukum (innerlijk samenheng) yang sama, dengan fakta dan alasan bahwa Penggugat mendalilkan status sebagai “penggarap”, sedangkan dalil dan tuntutan yang lainnya adalah menuntut “kepemilikan”. Dalam teori hukum acara perdata mengacu kepada ketentuan pasal 244 No. 3 Rv telah ditentukan bahwa



dalam hal tuntutan tentang penguasaan (bezitsactie) tidak boleh digabungkan dengan tuntutan mengenai kepemilikan (eigendom) ;

4. Bahwa secara formalitas gugatan Penggugat adalah kabur (abscuur libel), serta cacat secara formalitas, yang karenanya gugatan Penggugat sudah sepatutnya menurut hukum dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, dengan fakta dan alasan bahwa pokok gugatan "Perbuatan Melawan Hukum", sebagaimana dalil gugatan Penggugat telah mencantumkan beberapa tuntutan atas obyek permasalahan, yaitu :

- Surat Ijin Menggarap yang dikeluarkan oleh Gubernur Bali cq Bupati Badung adalah kabur dan tidak jelas, karena sebagaimana dalil gugatan poin 2 dan 6, ada pertentangan, karena ada mencantumkan Surat Ijin Nomor : 1827 tanggal 1 Januari 1972 ada juga dalil yang mencantumkan Surat Ijin Nomor : 1872 tanggal 1 Januari 1972, yang mana yang benar ? ;
- Tanah Negara Luas : 1.49Ha.
- Tanah Hak Milik Luas : 1.789 m2.

Tetapi dalam dalil gugatan, Penggugat tidak ada menentukan secara jelas yang mana dijadikan obyek permasalahan dalam perkara ini, yang karenanya gugatan Penggugat adalah kabur secara obyek ;

5. Bahwa secara formalitas , Gugatan Penggugat adalah gugatan yang salah subyek (Error in Persona) karena terdapat subyek yang kabur, serta kekurangan subjek (Plurium Litis Consortium), yang sudah sepatutnya gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, dengan fakta dan alasan ;

a. Bahwa dalam Gugatan, Penggugat menggugat "BENDESA ADAT TANJUNG BENOA", tetapi Penggugat tidak menjelaskan yang bertindak mewakili atau yang bertindak untuk dan atas nama Desa Adat Tanjung Benoa atau Bendesa Adat yang bertindak secara perorangan. Secara yuridis formal akan berbeda dengan Gugatan yang ditujukan kepada "DESA ADAT TANJUNG BENOA". Yang karenanya secara hukum Gugatan Penggugat menunjukkan adanya subyek gugatan yang kabur, tidak menentu dan tidak jelas;

b. Bahwa Gugatan Penggugat adalah termasuk gugatan yang salah subyek (error in persona), karena pokok gugatan Penggugat adalah "Perbuatan melawan hukum" yang mendalilkan bahwa Penggugat diberikan hak menggarap atas tanah negara seluas 1,49Ha



- berdasarkan Surat Ijin Gubernur Bali cq Bupati Badung No. 1827, tanggal 1 Januari 1972. Disisi lain Penggugat mendalihkan tanah Luas : 1.789m<sup>2</sup> adalah salah obyek, karena tanah tersebut adalah tanah bagian penguasaan Penggugat. Dalam hal ini Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai Penggugat yang mendalihkan tanah Luas : 1.789m<sup>2</sup> adalah salah obyek, karena menyangkut keberadaan tanah Luas : 1,49Ha dan jika terjadi perbuatan melawan hukum terhadap tanah Luas : 1,49Ha adalah merupakan hak negara/pemerintah sebagai pemilik, sehingga negaralah yang berhak mengajukan gugatan sebagai Penggugat dan bukan Penggugat sebagai perorangan yang tidak mempunyai hubungan kepemilikan atas tanah Luas : 1,49Ha maupun atas tanah Luas : 1.789m<sup>2</sup> ;
- c. Bahwa Gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan yang salah subyek (error in persona) dan salah obyek, karena Tergugat menguasai, mempergunakan dan memiliki atas tanah seluas : 1.669 m<sup>2</sup> adalah didasarkan kepada alas hak kepemilikan yang sah, yaitu berdasarkan Sertifikat Nomor : 80 atas nama Pura Penataran Desa Desa Adat Tanjung Bena dan bukan menguasai tanah Luas : 1,49Ha sebagaimana gugatan Penggugat. Sehingga antara Penggugat dan Tergugat secara yuridis formal tidak terdapat hubungan hukum. Yang karenanya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan dalil melakukan perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang salah subyek dan salah sasaran;

## DALAM POKOK PERKARA

### Dalam Konpensi :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dalil yang tidak terpisahkan, serta merupakan bagian dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali Tergugat I mengakuinya secara jelas dan tegas ;
3. Bahwa secara fakta dan yuridis Pura Penataran Desa Adat Tanjung Bena ada memiliki tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 80, Luas : 1.789m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 28 April 2003, karena dari tanah tersebut diambil untuk kepentingan Pelindo Luas : 120m<sup>2</sup>, maka pada tanggal 11 Juni 2012 telah dikeluarkan Sertifikat Pengganti No. 80 sehingga luasnya menjadi 1.669m<sup>2</sup>. Sejak terbitnya sertifikat No. 80 telah berjalan selama 14

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



tahun, sehingga secara yuridis formal Penggugat sudah tertutup dan tidak mempunyai hak menuntut pelaksanaan sertifikat Hak Milik tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2), PP. Nomor : 24 Tahun 1997, yang karenanya demi hukum Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak seluruhnya ;

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah kabur, tumpang tindih dan saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya dimana dalam dalil poin (2) Penggugat mendalilkan Surat Ijin Pemerintah Propinsi Bali cq. Bupati Badung Nomor : 1872, tanggal 1 Januari 1972, sedangkan dalil Gugatan poin (6), Penggugat mendalilkan Surat Gubernur Propinsi Bali Nomor : 1827, tanggal 1 Januari 1972, sehingga dalil-dalil tersebut terdapat pertentangan untuk satu surat, yang karenanya secara yuridis formal dalil gugatan Penggugat adalah dalil yang kabur, saling bertentangan yang sudah sepatutnya ditolak ;
5. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat poin 1 s/d 3, dengan fakta dan alasan ;
  - a. Bahwa dari dalil gugatan Penggugat tersebut, secara yuridis formal tidak ada menguraikan fakta dan data sebagai dasar hak yang menunjukkan bahwa orang tua Penggugat maupun Penggugat ada memiliki tanah yang Tergugat I miliki dan kuasai sekarang, yaitu Luas : 1.669M2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 80 atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa ;
  - b. Bahwa dari dalil Gugatan poin 1 s/d 3, hanya mendalilkan orang tua Penggugat pernah diberikan ijin menggarap atas tanah negara Luas : 1,49Ha, serta Tergugat I tidak pernah ada menguasai tanah luas : 1.49Ha tersebut, yang karenanya gugatan atas tanah luas : 1.49Ha, sangatlah cacat ditujukan kepada Tergugat I, karena terdapat obyek yang berbeda ;
  - c. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, tegas mendalilkan bahwa yang pernah menggarap tanah Luas : 1.49Ha. adalah orang tua Penggugat yang bernama I Sarna berdasarkan Surat Ijin Mengerjakan (menggarap) Nomor : 1872 tanggal 1 Januari 1972. Sedangkan Surat Ijin yang ada adalah Nomor : 1827 tanggal 1 Januari 1972, serta secara tegas ditentukan hanya berlaku 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 1972, sehingga secara hukum tidak ada dasar hak/bukti hak dari Penggugat atas tanah Luas : 1.49Ha, apalagi terhadap tanah Luas : 1.669M2 milik Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa ;



6. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 4, Tergugat I secara tegas juga menolak seluruhnya, karena Penggugat mendalilkan ; Penggugat melanjutkan menggarap tanah negara setelah I Sarna meninggal tahun 1976, disini menunjukkan bahwa Penggugat menggarap tanah negara tanpa alas hak yang sah, karena Surat Ijin Menggarap dari alm. I Sarna hanya berlaku sampai tanggal 1 Januari 1975 ;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 5 dan 6, adalah merupakan dalil keliru dan patut ditolak, dengan fakta dan alasan ;
  - a. Bahwa Buku Dasar Tanah Dana Bukti No. 185 tanggal 1 Juni 1979, adalah bukan merupakan Sertifikat atau bukti hak dari Penggugat, melainkan buku tanah tersebut adalah merupakan inventarisasi tanah negara, karena Buku Dasar Tanah "Dana Bukti" adalah Buku Dasar Tanah Negara dan bukan bukti hak dari Penggugat ;
  - b. Bahwa bukti pembayaran hasil tanah negara yang digarapkan, yang disetorkan oleh Penggugat tahun 1980 s/d 1989 adalah bukan sebagai bukti hak dari Penggugat atas tanah Luas : 1.669M2, sehingga secara yuridis formal Penggugat tidak mempunyai dasar hak untuk melakukan gugatan atas tanah tersebut ;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 7 dan 8 adalah dalil gugatan yang keliru, tanpa dasar hukum/dasar hak yang jelas, yang sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya, dengan fakta dan alasan :
  - a. Bahwa Surat Ijin menggarap dari Gubernur Bali Nomor : 1827 tanggal 1 Januari 1972, adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, serta dalam petitum No. 2 yang berisikan tuntutan agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan hukum bahwa surat ijin tersebut tetap berlaku dan sah demi hukum, adalah gugatan yang keliru secara kompetensi, karena atas tuntutan tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus, melainkan adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) ;
  - b. Bahwa secara fakta yuridis Surat Ijin Gubernur Bali No. 1827 tanggal 1 Januari 1972, adalah memberikan ijin menggarap kepada alm. I Sarna dan itupun berlaku hanya 3 (tiga) tahun dihitung dari tanggal 1 Januari 1972, sehingga lewat dari waktu tersebut maka surat ijin tersebut berakhir demi hukum dan tidak perlu dicabut maupun dibatalkan, yang karenanya Penggugat tidak dapat mempergunakan surat ijin tersebut sebagai dasar kepemilikan maupun penguasaan atas tanah Luas : 1.669m2 maupun tanah luas : 1,49Ha ;



- c. Bahwa Penggugat tidak ada dasar hak/atas hak yang sah baik secara fisik maupun yuridis atas tanah Luas : 1,49Ha., apalagi terhadap tanah yang Tergugat I miliki dan kuasai yang secara fakta dan yuridis Luas : 1.669m<sup>2</sup>, sehingga gugatan Penggugat justru yang salah sasaran dan salah obyek ;
  - d. Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah obyek yang tidak jelas, apakah Penggugat mempermasalahkan tanah Luas : 1,49Ha, apakah Penggugat mempermasalahkan tanah Luas : 1.669m<sup>2</sup>, adalah tidak jelas, karena Tergugat I tidak ada menguasai dan memiliki tanah Luas 1,49Ha ;
9. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat poin 9 yang mendalilkan Tergugat I telah menguasai tanah Luas : 1.789M<sup>2</sup> sejak tanggal 28 April 2003 dan tanah tersebut adalah merupakan bidang tanah bagian dari tanah dalam penguasaan Penggugat, dengan fakta dan alasan ;
- a. Bahwa Tergugat I, telah menguasai dan memiliki tanah sesuai Pipil No. 210, yang luas dalam pipil adalah 1.100 m<sup>2</sup> dari tahun 1940-an, serta di atas tanah tersebut dari dahulu berdiri Pura Penataran yang sekarang telah disatukan di Pure Desa, Desa Adat Tanjung Benoa. Tahun 2003 atas penguasaan tanah tersebut dimohonkan Sertifikat dan dilakukan pengukuran yang ternyata terdapat kelebihan luas dari tertera dalam pipil sehingga luasnya dalam Sertifikat No. 80, menjadi 1.789M<sup>2</sup>. tercatat atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa ;
  - b. Bahwa pada tahun 2012, bagian tanah SHM. No. 80 seluas 120m<sup>2</sup> diambil untuk kepentingan Pelindo, maka tanggal 11 Juni 2012 dikeluarkan Pengganti Sertifikat No. 80, sehingga luas dalam Sertifikat Pengganti adalah : 1.669m<sup>2</sup>, atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa, yang sebelum ada gugatan ini Tergugat I kuasai dan miliki tanpa ada keberatan dari pihak manapun ;
  - c. Bahwa tanah luas 1.789M<sup>2</sup> yang sekarang menjadi luas : 1.669M<sup>2</sup>, adalah tidak benar merupakan bagian dari tanah dalam Penguasaan Penggugat, karena dari sejak Tergugat I menguasai dan memiliki tanah yang awalnya Luas : 1.100m<sup>2</sup> sampai terbitnya Sertifikat No. 80, luas : 1.789M<sup>2</sup> tahun 2003 dan tahun 2012 diterbitkan Pengganti Sertifikat No. 80 Luas : 1.669M<sup>2</sup>, tidak ada Penggugat mengajukan keberatan apapun, sehingga sesuai ketentuan PP. No. 24 Tahun 1997, Penggugat mengajukan gugatan setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dari



- sejak terbitnya Hak tersebut, yang karenanya Penggugat sudah tidak mempunyai hak pelaksanaan hak tersebut atau dengan kata lain hak Penggugat menuntut telah menjadi gugur, karena lewat waktu ;
10. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalil poin 11, dengan fakta dan alasan ;
- Bahwa Tergugat I telah menguasai tanah pipil 210 Luas ; 1.100 m<sup>2</sup>, dari tahun 1940-an, karena dimohonkan sertifikat dan dalam pengukuran terdapat tanah lebih, sehingga Sertifikat No. 80 menjadi Luas : 1.789m<sup>2</sup>, serta dengan adanya kepentingan dari Pelindo atas luas : 120m<sup>2</sup>, maka diterbitkan Sertifikat Pengganti menjadi Luas : 1.669m<sup>2</sup>. dari Tergugat I menguasai sampai diterbitkan Sertifikat No. 80 atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa, tidak ada pihak yang berkeberatan atas penguasaan dan kepemilikan dari Tergugat I atas tanah tersebut ;
  - Bahwa tidak benar tanah Luas : 1.789M<sup>2</sup>, dan dalam Pengganti Sertifikat No. 80 Luas : 1.669m<sup>2</sup> adalah merupakan bagian dari tanah penguasaan Penggugat, karena secara fakta dan yuridis tidak ada bukti penguasaan dan kepemilikan dari Penggugat, sehingga dalil gugatan penggugat yang mendalilkan adanya salah obyek (error in obyekto) adalah dalil yang tanpa alasan dan tanpa dasar yang sah, yang sudah sepatutnya ditolak ;
  - Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dimana berdasarkan Surat Ijin menggarap tanah negara tanggal 1 Januari 1972 adalah diberikan kepada alm. I Sarna dan bukan kepada Penggugat, serta ijin tersebut hanya berlaku 3 (tiga) tahun terhitung sejak 1 Januari 1972 atas tanah luas : 1,49Ha. Sehingga secara yuridis formal Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas menyatakan tanah luas : 1.669m<sup>2</sup> adalah sebagai salah obyek. Jika ada pihak yang mengambil bagian dari tanah luas : 1,49Ha, secara hukum yang patut dan berhak mengajukan keberatan atau menuntut adalah negara/pemerintah dan bukan Penggugat ;
11. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat poin 12 dan 13, yang mendalilkan error in objecto, dengan fakta dan alasan :
- Bahwa tergugat I tidak ada menguasai bidang tanah persil No. 54 Luas : 1,49Ha, yang Tergugat I kuasai adalah tanah luas : 1.789m<sup>2</sup>, dalam Sertifikat Pengganti menjadi luas : 1.669M<sup>2</sup>. serta atas penguasaan dan pemilikan Tergugat I didasarkan pada alas hak yang otentik yaitu Sertifikat No. 80. Penggugat yang menghubungkan dengan tanah Luas :



1,49Ha adalah dalil yang keluru dan mengada-ada. Sebagaimana Surat Ijin tanggal 1 Januari 1972, tanah luas : 1,49Ha. Adalah bukan milik Penggugat, melainkan adalah milik negara, yang karenanya permasalahan yang menyangkut tanah luas ; 1,49 Ha, adalah bukan urusan dan hak dari Penggugat, melainkan negara/pemerintah.;

b. Bahwa secara fakta dan yuridis Penggugat tidak ada menguasai dan memiliki tanah Luas : 1,49Ha, termasuk juga tanah Luas : 1.669Ha. yang karenanya secara yuridis formal Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut adanya perbuatan melawan hukum atas penguasaan dan pemilikan obyek tersebut ;

c. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menyewakan tanah Luas : 1.789Ha dalam Pengganti Sertifikat No. 80, Luas : 1.669M2 kepada Tergugat II adalah sah menurut hukum, karena tanah yang Tergugat I sewakan adalah milik Tergugat I berdasarkan alas Hak yang otentik berupa sertifikat ;

12. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat poin .14, karena Penggugat tidak ada hubungan hukum yang sah atas tanah Luas : 1.669m2, sehingga secara hukum tidak mempunyai hak untuk menuntut keabasaan sewa-menyewa dan menuntut pembatalan sewa-menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, karena sewa-menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan didasarkan pada alas hak yang sah secara hukum ;

13. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat poin 15, yang mendalilkan dengan penguasaan dan pemilikan Tergugat I atas tanah Luas : 1.789m2, dimana Penggugat mengalami kerugian adalah dalil tanpa dasar hukum yang sah, dengan fakta dan alasan ;

a. Bahwa Penggugat tidak ada menunjukkan bukti yang sah sebagai pemilik atas tanah luas 1.789Ha. sedangkan Penggugat mengkaitkan dengan tanah Luas :1,49Ha adalah merupakan dalil yang salah sasaran dan salah obyek, sehingga dalam hal ini justru Penggugat yang menggugat obyek yang salah, serta mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang jelas dan sah ;

b. Bahwa Tergugat I menguasai tanah luas : 1.789m2, sekarang Luas : 1.669m2 adalah didasarkan pada alas hak kepemilikan yang sah, sehingga sangatlah keliru Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangatlah



bertentangan dengan hukum jika Penggugat mengaku mengalami kerugian ;

- c. Bahwa permasalahan yang menyangkut tanah luas : 1,49 ha. Adalah bukan ranah dalam perkara ini. Sebagaimana beberapa dalil Penggugat bahwa tanah Luas ; 1,49Ha diakui secara tegas adalah tanah milik negara, maka secara hukum yang menyangkut permasalahan kepemilikan, penguasaan atas tanah luas : 1,49 Ha, adalah merupakan hak dari negara/pemerintah dan bukan hak dari Penggugat ;

14. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 16, yang menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan "tanah sengketa" kepada Pihak Penggugat adalah merupakan dalil yang tanpa alasan dan tanpa dasar hukum dan patut ditolak, dengan fakta dan alasan ;

- a. Bahwa "tanah sengketa" yang dimaksudkan Penggugat adalah rancu dan kabur, karena tanah Luas : 1,49Ha dimana Tergugat I tidak pernah ada memiliki dan menguasai, sedangkan tanah Luas : 1.789M2, luasnya telah berubah menjadi 1.669m2 adalah didasarkan pada Sertifikat No. 80 atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa yang merupakan alas hak yang sah dan otentik secara hukum ;
- b. Bahwa tidak ada dasar penguasaan dan kepemilikan yang sah dari penggugat terhadap tanah luas : 1,49Ha, maupun tanah Luas : 1,789m2 ;
- c. Bahwa jika tanah luas : 1.789m2 dihubungkan dengan tanah luas : 1,49Ha, adalah merupakan dalil yang keliru dan salah subyek maupun obyek, karena Tergugat tidak ada menguasai tanah Luas : 1,49Ha. ;

15. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 17 yang menuntut peletakan conservatoir-beslag adalah dalil yang keliru, rancu dan tidak jelas dan patut ditolak, karena secara yuridis formal Penggugat tidak mempunyai dasar hak maupun alas hak yang sah atas tanah Luas : 1.669m2 ;

16. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak perlu Tergugat I menanggapi secara khusus, Tergugat I menyatakan menolak seluruhnya ;

#### **Dalam Rekonpensi :**

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi dan Konpensi adalah merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian dari dalil-dalil dalam rekonpensi ini ;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi ada menguasai dan memiliki tanah terletak di Tanjung Benoa Luas : 1.669M2, Sertifikat Hak Milik Nomor : 80



atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa, dengan batas-batas ;

- Utara : tanah milik
- Timur : pantai
- Selatan : tanah milik
- Barat : jalan Pratama

Yang selanjutnya disebut obyek sengketa.

3. Bahwa atas obyek sengketa tersebut, Tergugat I telah menguasai dan memiliki lebih dari 30 an tahun berdasarkan pipil 210, persil No. 61, yang luas dalam pipil adalah 1,100m<sup>2</sup>, sehingga pada tahun 2003 dimohonkan Sertifikat serta pengukuran, yang ternyata ada tanah lebih/tanah timbul, sehingga dalam Sertifikat No. 80 atas nama : Pura Penataran Desa Adat Benoa tercantum Luas : 1.789m<sup>2</sup>. selanjutnya karena ada kepentingan dari Pelindo, maka Penggugat Rekonpensi memberikan tanah luas : 120m<sup>2</sup> dan pada tahun 2012 diterbitkan Sertifikat Pengganti No. 80, sehingga luas tanah yang Penggugat Rekonpensi kuasai dan milik sekarang adalah : 1.669 m<sup>2</sup> ;
4. Bahwa sejak Penggugat Rekonpensi menguasai obyek sengketa, sampai terbitnya Sertifikat No. 80 dan Sertifikat Pengganti, tidak ada pihak-pihak baik perorangan maupun pemerintah yang mengajukan keberatan atas penguasaan dan kepemilikan tanah obyek sengketa ;
5. Bahwa Sertifikat No. 80 atas obyek sengketa telah terbit tahun 2003, sehingga hak tersebut sudah berjalan selama 14 tahun tanpa ada keberatan dari pihak manapun, yang karenanya berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka hak kepemilikan tersebut adalah sah secara hukum dan tidak ada satupun pihak yang dapat menuntut atas pelaksanaan hak tersebut ;
6. Bahwa oleh karena penguasaan dan pemilikan Tergugat I atas obyek sengketa didasarkan pada alas yang sah dan otentik, maka Tergugat I adalah sah secara hukum menguasai dan memiliki obyek sengketa, serta sah secara hukum melakukan tindakan-tindakan hukum terhadap obyek sengketa ;
7. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2017 muncul suatu gugatan dari Tergugat Rekonpensi atas obyek sengketa dengan Register perkara Nomor : 1008/PDT.G/2017/PN.Dps. ;
8. Bahwa dalam gugatan Tergugat, dimana Tergugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah terdapat kesalahan obyek, yang mendalilkan obyek



sengketa adalah merupakan tanah bagian Penguasaan Tergugat Rekonpensi Luas : 1,49Ha. Sedangkan dalam dalil gugatan Tergugat Rekonpensi mendalilkan menguasai tanah negara Luas : 1,49Ha. Adalah sebagai “penggarap” berdasarkan Surat Ijin Gubernur No. 1827, tanggal 1 Januari 1972 ;

9. Bahwa secara fakta dan yuridis Surat Ijin Gubernur Bali No. 1827 tanggal 1 Januari 1972, adalah memberikan ijin menggarap kepada alm. I Sarna dan bukan kepada Tergugat Rekonpensi, serta surat ijin menggarap tersebut hanya berlaku 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 1972 ;

10. Bahwa secara yuridis formal kedudukan Tergugat Rekonpensi sebagai Penggugat atas obyek sengketa maupun menghubungkan dengan tanah negara Luas : 1,49Ha, adalah merupakan pelanggaran hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum, dengan fakta dan alasan ;

a. Bahwa hak Tergugat rekonpensi untuk menuntut keberadaan tanah sengketa adalah telah tertutup berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 ;

b. Bahwa dasar dan alasan Tergugat Rekonpensi mengajukan tuntutan adalah terkait dengan tanah negara Luas : 1,49Ha. Dimana terkait permasalahan atas keberadaan tanah negara Luas : 1,49Ha. adalah bukan merupakan hak dari Tergugat Rekonpensi, melainkan adalah merupakan hak dari negara/pemerintah, serta secara hukum antara tanah negara Luas : 1,49Ha dengan Tergugat Rekonpensi adalah tidak ada hubungan hukum yang sah dan jelas ;

11. Bahwa dengan adanya gugatan Tergugat Rekonpensi atas tanah sengketa yang menghubungkan tanah negara Luas : 1,49Ha, tetapi secara hak dan hukum Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hubungan hak, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi nyata dan jelas merupakan perbuatan melawan hak dan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi ;

12. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hak dan melawan hukum dari Tergugat Rekonpensi maka warga Desa Adat Tanjung Benoa telah dirugikan secara material dan imaterial, secara material dimana Desa Adat Tanjung Benoa telah mengeluarkan biaya dan terhambat untuk melakukan perbuatan hukum atas hak milik Penggugat Rekonpensi, baik perpanjangan kontrak dan perbuatan hukum lainnya akibat adanya sengketa yang tidak jelas hubungan hukumnya , secara imaterial adalah



terjadinya kegelisahan dan ketidaknyamanan warga Desa Adat Tanjung Benoa, dimana dalam konsep adat selalu mengupayakan kondisi ; trepti, kerta dan jagadhita;

13. Bahwa kerugian material Desa Adat Tanjung Benoa telah dirugikan sekitar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), akibat pengeluaran biaya dan keuntungan yang seharusnya didapat dari perpanjangan kontrak, serta secara inmaterial karena terjadi ketidaknyamanan, kekhawatiran dari warga Desa Adat Tanjung Benoa, yang dalam hal ini Penggugat rekonsensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) ;

14. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonsensi, yang dapat menimbulkan kerugian material dan inmaterial, maka sudah sah dan sepatutnya Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan in materiil sebesar Rp. 53.000.000.000,- (lima puluh tiga milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi, yang dibayarkan paling lambat 1 (satu) bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ( *incracht van de gewijsde* ) ;

15. Berdasarkan fakta dan alasan tersebut di atas, maka sudah cukup fakta dan alasan bagi Penggugat Rekonsensi untuk mengajukan gugatan rekonsensi ini ;

Demikianlah Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonsensi yang dapat Tergugat Rekonsensi/Penggugat Rekonsensi ajukan dalam perkara Nomor : 1008/PDT.G/2017/PN.DPS, untuk dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim Pimpinan Sidang Pengadilan Negeri Denpasar dalam memeriksa perkara ini, yang selanjut mohon perkenan Majelis Hakim dapat memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

**DALAM EKSEPSI.**

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;
2. Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena bagian tuntutan dalam gugatan adalah bukan wewenang mengadili Pengadilan Negeri, melainkan wewenang mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara ;
3. Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena gugatan telah kedaluwarsa, tidak jelas dan kabur ;

**DALAM POKOK PERKARA**

**Dalam Konpensasi :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



**Dalam Rekonpensi :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah yang terletak di Tanjung Benoa Luas : 1.669 m<sup>2</sup>, SHM. No. 80 atas nama : Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa adalah sah milik Penggugat dalam Rekonpensi;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik atas obyek sengketa berhak dan sah melakukan segala perbuatan hukum menyangkut obyek sengketa;
4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonpensi menghambat Penggugat Rekonpensi melakukan perbuatan hukum atas tanah sengketa dengan cara mengajukan gugatan yang tidak mempunyai hubungan hak yang jelas dan sah dengan obyek sengketa adalah sah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk memberikan ganti rugi materiil dan imateriil sebesar Rp. 53.000.000.000,- (lima puluh tiga milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi yang dibayarkan paling lambat 1 (satu) bulan sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht van de gewijsde);

**DALAM EKSEPSI, KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum kepada Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban **Tergugat II** sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa penyebutan dan penulisan nama seseorang maupun tanggal lahir seseorang adalah sangat penting, karena berhubungan dengan kebenaran identitas seseorang, apalagi dalam kaitannya dijadikan sebagai Tergugat di Pengadilan seperti halnya Tergugat II saat ini, dimana dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 27 Nopember 2017, I Made Sudiana telah didudukkan sebagai Tergugat II oleh Penggugat, akan tetapi dengan menyebutkan tanggal lahirnya 11 Agustus 1987, sedangkan I Made Sudiana pemilik-KTP dengan NIK: 5103051108570002, tanggal lahirnya adalah 11 Agustus 1957 dan bukan tanggal 11 Agustus 1987 seperti yang tercantum dalam Surat gugatan Penggugat tersebut, sehingga siapakah yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Tergugat II dalam hal ini? Hal ini telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kabur ;
2. Bahwa selain itu gugatan Penggugat tertanggal 27 Nopember 2017 tidak memiliki subyek gugatan yang lengkap, oleh sebab Notaris I Gede Semester Winarno, SH, dimana Akta Sewa Menyewa nomor 36, tertanggal 19 Desember 2009, antara



Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris tersebut di atas, tidak diikutsertakan dalam subyek gugatan Penggugat sebagai Turut Tergugat, padahal Penggugat menyebutkan tentang Pembatalan Akta tersebut, sehingga hal ini telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak sempurna, oleh sebab .itu sudah sepatutnya gugatan tersebut tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai sebidang tanah dengan Persil No 54. Klas II, Luas 1,49 Ha, sedangkan obyek sewa-menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah atas tanah dengan SHM No. 80/Desa Tanjung Benoa dengan Pipil No. 210, Persil No. 61, Klas I, Luas 1789 m<sup>2</sup>, yang sudah pasti sangat jelas berbeda dengan obyek tanah sebagaimana dalil Penggugat diatas yaitu Persil No 54, Klas II dengan Luas 1,49 Ha, sehingga hal ini telah menunjukkan semakin kaburnya gugatan Penggugat, oleh sebab mengenai obyek tanah yang jelas-jelas berbeda.
4. Bahwa begitu juga dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 27 Nopember 2017, Penggugat telah menyebutkan bahwa Tergugat I telah menyewakan tanah seluas 1789 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali kepada Tergugat II berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 80, dengan Pipil nomor : 210, Persil nomor : 61, Kelas I, sedangkan pada dalil nomor : 14 dalam gugatannya tersebut, justru Penggugat telah menyebutkan lain yaitu bahwa "Tergugat II memperoleh hak sewa atas tanah tersebut didasarkan atas sebuah Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor : 80 tanggal 28 April 2003. Sehingga hal tersebut telah menunjukkan adanya kontradiksi antara dalil-dalil dalam gugatan Penggugat itu sendiri, oleh sebab yang satu berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM), sedangkan yang lain berdasarkan Sertifikat Hak Pakai (SHP), padahal antara Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) sangat jelas memiliki pengertian hukum yang berbeda, sehingga hal ini telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat sangat kabur;
5. Bahwa demikian juga dalam tuntutan (petitum) gugatan Penggugat tanggal 27 Nopember 2017 pada nomor 10, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat I secara sendiri-sendiri atau bersama-sama secara tanggung renteng dengan Tergugat II untuk melaksanakan kewajiban membayar kerugian yang timbul kepada Penggugat, akan tetapi dalam uraian sebelumnya (posita), Penggugat tidak menyebutkan dalilnya yang demikian, terkecuali hanya membebaskan kepada Tergugat I untuk mengganti kerugian kepada Penggugat, seperti tertera pada nomor 15, tanpa menyebutkan Tergugat II, hal ini telah menunjukkan bahwa antara posita dan petitum tidak selaras, sehingga gugatan Penggugat tidak sempurna;
6. Bahwa oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi dipakai lagi dalam pokok perkara ini, sehingga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan legas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 Nopember 2017, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 Nopember 2017 pada nomor 1,2,3,4,5,6,7,8 dan 9, karena sangat tidak benar dan sangat tidak berdasar, oleh sebab tidak ada kaitannya antara obyek tanah yang di dalilkan oleh Penggugat dalam penguasaannya sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat diatas yaitu dengan Persil Nomor 54, Kelas II, Luas 1,49 H yang terletak di Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan obyek tanah sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu atas tanah dengan Senifikat Hak Milik (SHM) Nomor 80 / Desa Tanjung Benoa, Tertanggal 28 April 2003, dengan Persil Nomor 61, Pipil Nomor 210, Kelas I, luas 1789 m<sup>2</sup>, karena antara kedua obyek tanah tersebut sudah sangat berbeda Persil, Kelas dan Luasnya, sehingga haruslah ditolak;
4. Bahwa adalah sangat tidak benar dan sangat tidak berdasar dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 11, 12, 13, dan 14, oleh sebab faktanya Tergugat II telah menyewa tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 80/Desa Tanjung Benoa, tertanggal 28 April 2003 dengan Pipil No : 210, Persil No : 61, Kelas I, luas 1789 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa dari Tergugat I adalah sudah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia (legal) yaitu berdasarkan Akta Autentik yang dibuat di hadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH di Denpasar sebagaimana Akta Sewa Menyewa No : 36, tertanggal 19 Desember 2009;
5. Bahwa begitu juga sewa menyewa tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan terhadap obyek tanah yang sangat jelas sudah bersertifikat Hak Milik yang sah yaitu SHM No : 80 / Desa Tanjung Benoa yang telah dikeluarkan oleh Kantor Resmi di Indonesia yang berhak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung (Turut Tergugat), sebagai tanda bukti kepemilikan hak yang sah atas obyek tanah tersebut yaitu Hak Milik dari Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa (Tergugat I), dan terhadap SHM No : 80 / Desa Tanjung Benoa tersebut faktanya juga belum pernah dibatalkan, oleh sebab adanya kesalahan obyek, karenanya SHM No. 80/ Desa Tanjung Benoa tersebut masih berlaku sah sampai dengan saat sekarang.;
6. Bahwa sewa menyewa tanah SHM No : 80 / Desa Tanjung Benoa tersebut telah diperoleh Tergugat II dari pihak yang berhak menyewakan menurut hukum yaitu

*Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS*



Tergugat I (Bendesa Adat Desa Tanjung Benoa) berdasarkan Risalah Rapat Desa Pakraman Tanjung Benoa tertanggal 14 Nopember 2009, sehingga sewa menyewa tanah SHM No : 80 / Desa Tanjung Benoa antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta No.: 36, tertanggal 19 Desember 2009 tersebut sudah dilakukan secara sah menurut hukum;

7. Bahwa selama Tergugat II menyewa tanah tersebut, baik ketika sudah bersertifikat Hak Milik yaitu SHM No : 80 / Desa Tanjung Benoa tertanggal 28 April 2003 dan bukan Sertifikat Hak Pakai (SHP) seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada no : 14, dengan berdasarkan pada Akta Sewa Menyewa No : 36, tertanggal 19 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH maupun Sewa menyewa sebelumnya atas tanah tersebut dengan Persil No.61, dan Pipil No : 210, Kelas I sebagaimana Akta No : 41, tanggal 18 Mei 1999 yang dibuat dihadapan Notaiis Amir Sjarifuddin di Denpasar dengan masa sewa 10 (Sepuluh) tahun dari sejak 18 Mei 1999 sampai dengan 18 Mei 2009, Tergugat II tidak pernah mendapat gangguan, keberatan ataupun komplain dari siapapun, termasuk dari Penggugat sendiri yang juga merupakan penduduk Desa Tanjung Benoa. Kalau memang benar Penggugat merasa Haknya dilanggar, seharusnya Penggugat sudah mengajukan keberatan dari sejak dulu kala, dan anehnya kenapa baru sekarang ???.

Padahal nyata - nyata obyek tanah yang di Sewa oleh Tergugat II dari Tergugat I sangat berbeda dengan obyek tanah yang didalilkan Penggugat sebagai obyek tanah yang dalam penguasaan Penggugat yaitu mengenai Pipilnya, Kelasnya, dan luasnya. Obyek tanah yang disewa Tergugat II sangat jelas sudah bersertifikat yaitu SHM No. 80/ Desa Tanjung Benoa, dengan Persil No. 61 dan Pipil No. 210, Kelas I, Luas 1789 m<sup>2</sup>, sedangkan obyek tanah yang didalilkan Penggugat dalam penguasaannya adalah dengan Persil No. 54, Kelas II, Luas 1,49 Ha, sehingga semua ini telah menunjukkan dengan jelas bahwa faktanya obyek tanah yang disewa Tergugat II dari Tergugat I sangat berbeda dengan obyek tanah yang dalam penguasaan Penggugat, dengan demikian telah menunjukkan pula bahwa tidak ada Hak Penggugat yang di langgar atas terjadinya Sewa menyewa obyek tanah antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sangat tidak benar dan sangat tidak berdasar dalil - dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa telah terjadi kesalahan obyek (error in objecto), atas SHM No. 80 / Desa Tanjung Benoa, Tanggal 28 April 2003, karenanya sudah seharusnya ditolak;

8. Bahwa dengan demikian faktanya Sewa menyewa obyek tanah SHM No: 80 / Desa Tanjung Benoa yang telah dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta No : 36, tertanggal 19 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH di Denpasar sudah berdasar hukum, sehingga sudah sah dan sama sekali tidak mengandung cacat hukum, sehingga tidak seharusnya dibatalkan, karenanya Tergugat II adalah Penyewa yang



beritikad baik, sehingga harus dilindungi menurut hukum. Dan oleh sebab itu sangat tidak benar dan tidak ada dasar bagi Penggugat menyebutkan dalam dalil-dalil gugatannya bahwa sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga harus dibatalkan, karena tidak sah dan cacat hukum, karenanya dalil-dalil tersebut sudah seharusnya ditolak ;

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegae dalil-dalil gugatan Penggugat pada No : 15, 16, dan 17, karena sangat tidak benar dan tidak berdasar hukum, oleh sebab perjanjian sewa menyewa tanah SHM No : 80 / Desa Tanjung Benoa yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II sudah melalui prosedur yang benar menurut hukum, yaitu terhadap obyek tanah yang sudah bersertifikat Hak Milik yang sah yang sampai dengan saat ini masih berlaku sah, karena belum pernah ada pembatalan terhadap berlakunya SHM No : 80/Desa Tanjung Benoa tersebut, oleh sebab adanya kesalahan obyek, sehingga keberadaannya tidak melanggar hak orang lain yang dalam hal ini Penggugat. Oleh sebab itu perbuatan sewa menyewa tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut sudah sah menurut hukum, dan tidak mengandung cacat hukum serta sama sekali bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak pernah merugikan Penggugat, dan tidak ada kewajiban bagi Tergugat II untuk membayar ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng bersama-sama dengan Tergugat I kepada Penggugat, serta tidak ada kewajiban juga untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, apalagi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut yaitu pada Akta No : 36, tanggal 19 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH di Denpasar pada pasal 4 akta tersebut sangat jelas menyebutkan bahwa :

Yang menyewakan menjamin Penyewa bahwa bangunan yang dipersewakan tersebut di atas;

- a. Benar-benar milik Yang Menyewakan sendiri
- b. Tidak tersangkut sesuatu perkara, tidak dikenakan sesuatu sitaan dan tidak dibebani sebagai jaminan sesuatu utang atau beban-beban lainnya;
- c. Baik sekarang maupun dikemudian hari Penyewa tidak akan mendapat gugatan ataupun gangguan / rintangan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai sesuatu hak atas bangunan tersebut;

dan karenanya Penyewa dengan ini dibebaskan oleh yang Menyewakan dari segala tuntutan / gugatan pihak lain mengenai hal-hal itu,

Sehingga menurut hukum Penyewa adalah Penyewa yang baik, karenanya patut mendapat perlindungan hukum. Begitu juga, oleh sebab sewa menyewa tanah tersebut sudah sah menurut hukum, maka tidak ada dasar bagi Penggugat untuk mohon Sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap



obyek tanah sewa menyewa tersebut, sehingga sudah seharusnya terhadap dalil-dalil tersebut diatas ditolak;

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena tidak benar dan tidak relevan;

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, maka bersama ini kami mohon kepada Majelis Hakim setelah memeriksa perkara ini dengan adil lagi bijaksana, berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

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

Jawaban **Turut Tergugat** sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Eksepsi Kompetensi Absolut.

Eksepsi ini disebut juga *exemptio declinatoire* atau *absolute competency*, yang mana pengadilan tidak berwenang mengadili perkara yang bersangkutan, tetapi merupakan ranah pengadilan lain yang berwenang untuk mengadilinya, ketentuan ini diatur dalam Pasal 145 ayat (2) RBg, pasal 132 Rv dan Pasal 160 RBg.

Memperhatikan amandemen Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 10 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 dan sekarang diganti dengan pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 2004 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang No. 48 Tahun 2009; Kekuasaan Kehakiman (*Judicial Power*) yang berada dibawah Mahkamah Agung dilakukan dan dilaksanakan oleh beberapa lingkungan peradilan, yaitu Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara. Undang-Undang sendiri telah menentukan batas yurisdiksi dan ruang lingkup kewenangan masing-masing lembaga peradilan tersebut.

Memperhatikan uraian tersebut di atas, ditinjau dari segi pembagian lingkungan kekuasaan kehakiman, sengketa atau perkara yang dapat diajukan pada Pengadilan Negeri sesuai keberadaan dan kedudukannya sebagai lingkungan Peradilan Umum, hanya terbatas pada perkara pidana dan perdata umum, sedangkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada Sengketa Tata Usaha Negara.

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyimak Petitem Penggugat angka 5(1ima) yang menerangkan :

"Menyatakan hukum bahwa obyek tanah dari, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 M<sup>2</sup> "bukanlah terletak pada obyek tanah yang dikuasai/ditempati oleh Penggugat I (Desa Adat Tanjung Benoa)" yang selanjutnya disewakan kepada Tergugat II yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung (*error in objecto*)".

Dan memperhatikan Hasil Rapat Kamar Candra Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diselenggarakan pada tanggal 11 s/d 13 April 2012 di Karawaci Tangerang, antara lain telah merumuskan suatu kesimpulan :

"Bahwa untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN kriterianya adalah :

- a. Apabila yang menjadi obyek sengketa (*objectum litis*) adalah tentang keabsahan KTUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempelmasalahkan keabsahan penerbitan KTUN maka merupakan sengketa TUN"

Petitem yang meminta supaya Seniiikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 M<sup>2</sup>, diatas dinyatakan Bukanlah Terletak Pada Obyek Tanah Yang Dikuasai/Ditempati oleh Penggugat I (Desa Adat Tanjung Benoa), merupakan sengketa dalam lapangan Hukum Tata Usaha Negara (bukan Peradilan Umum), sehingga pengajuan gugatan dalam perkara aquo melanggar batas kompetensi absolute yang digariskan Undang-Undang.

Petitem sebagaimana dimaksud diatas, menurut hemat Turut Tergugat dapat dipersamakan arti dan pengertian-nya bahwa Penggugat meminta Pengadilan dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan memutuskan hubungan hukum atau Keputusan Pembatalan Sertifikat, Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar umum lainnya atau Surat Pemberitahuan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 M<sup>2</sup>.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan bahwa :

Pasal 24

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



- (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 :
  - a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
  - b. Keputusan Pembatalan Serifikat;
  - c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
  - d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).
- (2) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut.
- (3) Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya.
- (4) Keputusan Perubahan Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yang menyebabkan perlu adanya pembaharuan data pada Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan Konversi/penegasan/pengakuan, maka :
  - a. Menteri, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak;
  - b. Kepala Kantor Wilayah, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak atau keputusan konversi/penegasan/pengakuan hak dimaksud.
- (5) Penerbitan Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk Kepala Kantor Wilayah BPN, atau paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk Menteri, sejak Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik diterima.
- (6) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, Keputusan Pembatalan Sertifikat, Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar umum lainnya atau Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat sesuai dengan hormat sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVI dan Lampiran XVII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (7) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai



kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.

Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berhak atas pemutusan Hubungan Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 M<sup>2</sup> adalah Kepala BPN RI.

Petitem Penggugat yang meminta agar sertifikat hak milik (SHM No. 80) atas obyek sengketa yang dinyatakan "bukanlah terletak pada obyek tanah yang dikuasai/ ditempati oleh Penggugat I (Desa Adat Tanjung Benoa)" merupakan tuntutan dalam lapangan hukum Tata Usaha Negara, yang berada dalam kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena itu menjadi tidak tepat dan keliru jika petitem tersebut diajukan di Pengadilan Umum.

Selain dengan uraian diatas, maka sudah sepatutnya apabila yang memeriksa dan mengadili perkara aquo secara *Ex Officio* menyatakan diri tidak berwenang, berdasarkan ketentuan Pasal 132 Rv yang menegaskan:.... Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidak-wenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang"

Dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*).

1) Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 8 No. 3 RV yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat :

- a) Identitas para pihak;
- b) Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (*posita/fundamentum petendi*);
- c) Tuntutan (*petitum*).

Fundamentum petendi atau dasar tuntutan memuat dua hal :

- a) Bagian yang mengurai, tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa, dan;



b) Bagian yang menguraikan tentang hukum.

Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduk perkaranya/kasus posisi, sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan.

2) Penggugat dalam posita gugatan ternyata tidak menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat (**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung**) yang menjadi dasar diajukannya gugatan dalam perkara a quo.

3) Menurut M. Yahya Harahap, SH, Posita atau Fundamentum Petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum (*recht grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau dasar hukum jelas tetapi tidak menjelaskan fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duideljik en bepaalde conclusie*).

M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Gratika, Jakarta; April 2005, Cetakan Pertama).

4) Berdasarkan uraian dan pendapat ahli tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dengan kata lain gugatan Penggugat kabur karena dalam gugatan tidak ada uraian hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (vide Putusan MA No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 dan putusan MA No. 1145 K/Pdt/1984).

5) Bahwa letak Tanah Sengketa yang disengketakan oleh Penggugat seluas 1789 M<sup>2</sup> **sangat kabur tidak ielas serta tidak terang mengenai batas dan letak tanah sengketa** yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls 1, Luas 1789 M<sup>2</sup>, diatas dinyatakan BUKANLAH TERLETAK PADA OBYEK TANAH YANG DIKUASAI/DITEMPATI OLEH PENGGUGAT I (DESA ADAT TANJUNG BENOA).

Dengan demikian, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio temporis*)

1) Pasal 1946 KUH Perdata menyatakan Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan



dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

2) Pasal 1967 KUH Perdata Menyebutkan : “ semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya daluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada etikad buruk”

3) Pasal 1963 KUH Perdata menyebutkan:

“Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu.

Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya.”

4) *Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur: ayat (2) :*

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

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

“Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data



yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika **selama 5 (lima) tahun sejak** dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).”

- 5) Berdasarkan ketentuan di atas telah jelas disebutkan bahwa terhadap suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan.
- 6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 M<sup>2</sup>, tertanggal 28 April 2003, sedangkan Penggugat mengajukan pertama kali gugatan atas obyek perkara a quo di Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 4 Desember 2017 ( ± 14 tahun kemudian). Hal ini berarti untuk pengajuan keberatan terhadap obyek perkara a quo telah lewat dari jangka waktu/daluarsa yakni telah lewat dari 5 tahun (vide Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dengan demikian, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat di dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari jawaban terhadap pokok perkara;

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Tumt Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;



2. Bahwa Turut Tergugat menyatakan dengan tugas menolak seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya secara hukum;
3. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, oleh karena Turut Tergugat didalam memproses/menerbitkan sertifikat selain memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, juga terhadap obyek yang dimohonkan sertifikat tidak disengketakan oleh-pihak-pihak lain.
4. Bahwa dalam rangkaian proses pendaftaran hak sebagaimana dimohonkan oleh Tergugat I, dalam fase/Tahap Pengumuman berdasarkan ketentuan Pasal 26 dan pasal 27 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pihak Turut Tergugat telah melakukan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis sejak tanggal 3 Pebruari 2003 dengan penjelasan dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengumuman ini, kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang tanah dimaksud dalam pengumuman ini diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai pengumuman ini kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dalam hal ini Turut Tergugat, karena tidak adanya keberatan sehingga dibuat Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 630.61 232 BD tanggal 7 April 2003. Penggugat sama sekali tidak mengajukan keberatan berkaitan dengan permohonan hak sebagaimana dimohonkan oleh Tergugat I.

Berdasarkan Pasal 26 :

- (1) Daftar Isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadic untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pasal 27 :

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah secara sporadic mengusahakan agar



secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

(2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian dimaksud mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) perubahan tersebut, diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan,

(3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Memperhatikan tentang nihilnya upaya dari Penggugat, maka pengajuan gugatan dalam perkara aquo nyata-nyata tidak dilandasi pada itikad baik, bila senyatanya Penggugat memang memiliki dasar alas hak yang kuat atas bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam SHM No. 80, setidaknya Penggugat seharusnya menyatakan keberatannya pada saat Turut Tergugat (Badan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) mengumumkan pensertifikatan bidang tanah aquo.

5. Bahwa selanjutnya setelah proses dilalui dan syarat administrative dipenuhi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 M2, tertanggal 28 April 2003 letak Kelurahan Tanjung Benoa Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali atas nama : Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa (Tergugat I).

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 3 huruf a PP No. 24 Tahun 1997 :

Pendaftaran Tanah bertujuan :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-



hak yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,

Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 :

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Bahwa proses pendaftaran hak atas tanah sengketa, telah selesai dilakukan, dimana dalam sertifikat tanah tertera nama atau atas nama : Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa (Tergugat I) sebagai pemegang hak yang sah. Sertifikat Hak Milik No. 80 atas nama : Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa (Tergugat I) merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah oleh Tergugat.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur:

ayat (1) :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Selain sebagai tanda bukti sertifikat merupakan wujud pengakuan Negara terhadap hak-hak kebendaan perorangan yang dijamin konstitusi UUD 1945.

Pasal 28 g :

(1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

(2) Pasal 28 h.

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

6. Bahwa dalam tinjauan Hukum Administrasi Negara, Sertifikat Hak Milik tersebut diatas merupakan dokumen tertulis yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Pemerintah (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara) untuk dipergunakan sebagai tanda bukti hak dan alat pembuktian yang dikeluarkan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Oleh karenanya orang atau badan hukum yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh negara.



7. Bahwa selama kurun waktu 2003 sampai dengan tahun 2017, Tergugat I tidak pernah mendapatkan keberatan atau tuntutan hak dari Penggugat.

Bahwa kalau pun orang tua Penggugat yakni I Sarna / I Embul memiliki Surat Gubernur tentang Ijin Mengeljakan (menggarap) Tanah Nomor 1872 tanggal 1 Januari 1972 juga adanya Sertifikat/Buku Dasar Tanah Dana Bukti atas sebidang tanah Persil 54, Kls II, luas 1,49 Ha yang terletak di Desa Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta , Kabupaten Badung dengan nomor : 185 tertanggal 1 Juni 1979 atas nam I Darna/ I Darma yang memberikan hak kepada Penggugat untuk mengerjakan atau menggarap sekaligus menguasai secara fisik- berdasarkan alasan yang diuraikan di atas-maka I Sarna / I Embul dan selanjutnya I Darna / I Darma (Penggugat) telah menelantarkan tanah dimaksud, dari semula tidak menguasai secara fisik atau pun merawat tanah tersebut.

Bahwa menjadi sangat aneh dan tidak masuk akal I Darna /I Darma (Penggugat) yang mengaku memiliki Ijin Mengerjakan (Menggarap) sejak tahun 1972 oleh orang tua penggugat I Sarna/ I Embul dan dilanjutkan oleh Penggugat sejak tahun 1976 tidak tahu menahu tanah yang menjadi objek sengketa diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, K1s I, Luas 1789 M<sup>2</sup>, tertanggal 28 April 2003 letak Kelurahan Tanjung Benoa Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali atas nama : Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa (Tergugat I) kemudian objek sengketa aquo Tergugat I menyewakan kepada Tergugat II.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa : Penggugat telah secara hukum dinyatakan melepaskan haknya secara diam-dian (*recht verveking*).

Terhadap kaidah hukum (*recht verveking*) ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam salah satu putusannya No. 1091K/Pdt/2010 dalam pertimbangarmya menyebutkan :

“*judex factie* tidak salah menerapkan hukum, karena berdasarkan bukti Tergugat II, III dan I berupa : ..... dst, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan setelah kurang lebih 15 tahun kemudian, dengan demikian harus dipandang secara diam-diam Penggugat melepaskan haknya dan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi,”.....

8. Bahwa terhadap tuntutan/petitum Penggugat supaya :

“Menyatakan hukum bahwa obyek tanah dari, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 M<sup>2</sup> “bukanlah terletak pada obyek tanah yang dikuasai/ditempati oleh Penggugat I (Desa Adat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Bena) yang selanjutnya disewakan kepada Tergugat II yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung (*error in objecto*)”

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus yang berhak atas pemutusan Hubungan Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80, Pipil No. 210, Persil 61 dp, Kls I, Luas 1789 adalah Kepala BPN RI, bukan Ketua Pengadilan c/q Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Kalau tuntutan tersebut dikabulkan, itu berarti Ketua Pengadilan Negeri c/q Ketua Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo telah melampaui kewenangannya (*excess du pouvoir*) atau dengan kata lain telah bertindak *ultra vires*.

Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, bersama ini perkenankanlah kami Turut Tergugat mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* memberikan putusan, dengan amar sebagai berikut:

## **PRIMAIR**

### **Dalam Eksepsi:**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

## **SUBSIDAIR**

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

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 1008/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 11 Oktober 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSİ**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Benoa dengan luas 1.669 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 80 atas nama Pura Penataran Desa Adat Tanjung Benoa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi ;
3. Menyatakan Hukum bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik Obyek Sengketa berhak dan sah melakukan segala perbuatan hukum menyangkut obyek sengketa dengan terlebih dahulu meminta persetujuan dari warga Desa Adat yang bersangkutan dengan tanah tersebut ;
4. Menolak Gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya ;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

1. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.911.000,- (tiga juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1008/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 11 Oktober 2018 diucapkan telah dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1008/Pdt.G/2017/PN. Dps yang dibuat oleh Ni Nyoman Nata Suwartini, SH, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, bahwa isi putusan Nomor 1008/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 11 Oktober 2018 telah diberitahukan kepada Penggugat dan Tergugat II masing-masing pada tanggal 31 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 105/Akta.Pdt.Banding/2018/PN.Dps, tanggal 12 Nopember 2018, yang dibuat

*Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh DWI SETYO KUNCORO, SH. MH., Panitera pada Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding I, pada tanggal 26 Nopember 2018, kepada Tergugat II/Terbanding II, pada tanggal 26 Nopember 2018, kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding, pada tanggal 28 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 26 Nopember 2018 dan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding I, pada tanggal 26 Nopember 2018, kepada Tergugat II/Terbanding II, pada tanggal 26 Nopember 2018, kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding, pada tanggal 28 Nopember 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan Memori Banding, namun demikian karena Pengadilan Tinggi adalah merupakan pengadilan ulangan yang berkewajiban memeriksa kembali seluruh berkas yang diajukan, sehingga tidak tergantung ada tidaknya memori banding dari Pemohon banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya **dalam Eksepsi** : Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya, **dalam Kompensi** : Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya, dan **dalam Rekonpensi** : Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian yang amar selengkapnya telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 1008/Pdt.G/2017/PN Dps, tanggal 11 Oktober 2018;

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 1008/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 11 Oktober 2018 serta Berita Acara Pemeriksaan berkas perkara Nomor 1008/Pdt.G /2017/PN Dps, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, yang memutuskan **dalam Eksepsi** : Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya, **dalam Kompensi** : Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya, dan **dalam Rekonpensi** : Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian, sebagaimana terurai dalam isi putusan tersebut sudah tepat dan benar, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa karena majelis hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan majelis Hakim tingkat pertama, dengan demikian majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan majelis Hakim tingkat pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutuskan perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1008/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 11 Oktober 2018, harus dikuatkan;

Menimbang, karena Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1008/Pdt.G/2017/PN Dps, tanggal 11 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Senin, tanggal 11 Pebruari 2019 oleh kami I KETUT GEDE, SH. MH., Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Hakim Ketua Sidang dengan HIDAYATUL MANAN, SH. MH. dan SUBYANTORO, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 8 Januari 2019, Nomor 5/Pen.Pdt/2019/PT.DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 11 Pebruari 2019 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, DEWA MADE WIDIADNYANA, SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

T.t.d

T.t.d

Hidayatul Manan, S.H.,M.H.

I Ketut Gede, S.H.,M.H.

T.t.d

Subyantoro, S.H.

Panitera Pengganti

T.t.d

Dewa Made Widiadnyana, S.H.

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Nomor 5/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya perkara banding :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 139.000,

J u m l a h ..... Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Denpasar, Pebruari 2019  
Untuk salinan resmi  
Panitera,

Sugeng Wahyudi, S.H.,M.M.  
NIP 195903011985031006.