



PUTUSAN

Nomor 32 /Pdt.G/2020/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I DEWA KETUT ALIT DHARMAWAN, bertempat tinggal di jalan Ratna No. 43, Banjar Triwangsa, Desa Tegal Tugu, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

IDA AYU PUTU RATNA, bertempat tinggal di Dusun Cucukan, Desa Selat, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

LISA YANIE, bertempat tinggal di Jalan Dipenogoro Nomor 48, Lingkungan Mergan Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;

YUNIAWATI, bertempat tinggal di Jalan Dipenogoro Nomor 40, Lingkungan Mergan Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;

SILVIA, bertempat tinggal di Jalan Dipenogoro Nomor 48, Lingkungan Mergan, Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat V;

FAKHRUDIN AH, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor 132, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI;

MADE ARI WIBAWA SH., **MKn**, bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman Nomor 297, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

ISWANTI NUGROHO, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor 188 B, Sekayu, Semarang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat VIII;

I MADE MULIAWAN, bertempat tinggal di Lingkungan Budaga, Semarang Kauh, Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IX;

BUDI ARTHANA, bertempat tinggal di Jalan Dipenogoro Nomor 52, Lingkungan Mergan, Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat X;

Halaman 1 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



NI KOMANG SRIASIH LILAWATI, bertempat tinggal di Jalan Kartini Gang II, Nomor 3 Lingkungan Bucu, Klungkung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat XI;

Penggugat I sampai dengan Penggugat XI selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam hal ini memberikan kuasa kepada MHD.A.Raja Nasution, S.H., Ardi Salim, S.H., Amalia Rani, S.H., Refli Delasmarelan, S.H., R.A.A Sri Laksmidewi, S.H., Alfian Trenggana, S.H., M.H., C.P.L, Lily Sri Rahayu Lubis, S.H., Abu Anas, S.H., Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Raja Nasution & Associates yang beralamat di Jalan Danau Poso No.107 Sanur-Bali, berdasarkan surat kuasa tanggal 11 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor Reg: 49/SK/2020/PN Srp tertanggal 5 Mei 2020;

Lawan:

1. Bupati Kabupaten Klungkung, berkedudukan di Jalan Untung Surapati Nomor 2, Semarang, Kabupaten Klungkung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada Otto Sompotan, S.H., Kepala Kejaksaan Negeri Klungkung, beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 56 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung, berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 76, Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gede Yuda Setiawan, S.H., M.Kn., Anak Agung Alit Emi Yama Geni, S.H. dan I Gusti Ngurah Suryadi, S.H., memilih alamat berkedudukan di pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Jalan Gajah Mada No. 76 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor Reg: 50/SK/2020/PN Srp tertanggal 5 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I Konvensi;

3. Kepala Desa Lurah Semarang Klod Kangin, berkedudukan di Jl. Werkudara No. 32, Kel/desa Semarang Klod Kangin,

Halaman 2 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Kec. Klungkung, Kab. Klungkung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada dengan Hak Substitusi kepada Otto Sompotan, S.H., Kepala Kejaksaan Negeri Klungkung, beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 56 Semarapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2020 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 17 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura pada tanggal 20 April 2020 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah Para Pemilik Toko dan/atau Pedagang yang beralamat di Jl. Diponegoro dan di Jl. Nakula, Kabupaten Klungkung. Posisi toko PARA PENGGUGAT berdekatan dengan Pasar Klungkung. Selain itu lokasinya rata-rata hampir berdekatan dan/atau berdampingan satu sama lain.
2. Bahwa dari segi histories toko-toko tersebut dahulunya jalannya bernama Jalan Nirartha, kemudian berubah menjadi jalan Veteran dan kemudian sekarang menjadi Jalan Diponegoro;
3. Bahwa toko tersebut telah ditempati oleh PARA PENGGUGAT secara turun temurun sejak sekitar tahun 1950 dan peruntukannya sebagai tempat usaha, bahkan ada yang sekaligus dijadikan tempat tinggal hingga saat ini. Perolehannya pun bermacam-macam, ada melalui warisan, hibah, pelelangan dan pengoperan hak.
4. Bahwa batas-batas toko PARA PENGGUGAT tersebut diantaranya sebagai berikut:

Toko PENGGUGAT I (Toko Sandi Ushada) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula 20 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Toko milik Yuniawati

Timur : Jalan Nakula

Selatan : Toko Merdeka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Pasar Klungkung

Toko PENGGUGAT II (Toko Star) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 4 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Toko milik Lisayani

Timur : Jalan Nakula

Selatan : Toko milik Dayu Ratna No. 6

Barat : Pasar Klungkung

Toko PENGGUGAT II (Toko Star) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 6, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Toko Dayu Ratna No. 4

Timur : Jl. Nakula

Selatan : Toko milik Ariwibawa

Barat : Pasar Klungkung

Toko PENGGUGAT III (Toko Nusa Jaya) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula 48 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Jalan Dipenogoro

Timur : Jalan Nakula

Selatan : Pasar Klungkung

Barat : Toko Subur

Toko PENGGUGAT IV (Toko Nusa) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula 48 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Jalan Dipenogoro

Timur : Jalan Nakula

Selatan : Pasar Klungkung

Barat : Pasar Klungkung

Toko PENGGUGAT V (Toko Mas Nusa Dua) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak berada di Jl. Dipenogoro 34 RT 000 RW 00, Kec. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Jl. Diponegoro

Timur : Toko Kain No. 34 A

Selatan : Pasar Klungkung

Barat : Jalan gang ke pasar

Halaman 4 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Toko PENGGUGAT V (Toko Kain) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro 34 A RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Jl. Dipenogoro
Timur : Toko Notina
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Mas Nusa Dua

Toko PENGGUGAT VI (Toko Merdeka) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula 22 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Apotek Sandi Usadha
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Stasiun Radio Amatir
Barat : Pasar Klungkung

Toko PENGGUGAT VII (Toko Dhyana / Notaris Made Ariwibawa) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 8, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Toko Star
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Klinik Apotek Krishna
Barat : Pasar Klungkung

Toko PENGGUGAT VIII didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di, Jl. Dipenogoro No. 24 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Toko Milik Iswanti NugrohoJ No. 26
Selatan : Jl dalam pasar Klungkung
Barat : Toko N Natha

Toko PENGGUGAT VIII didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No. 26 Klungkung, dan berbatasan di sebelah;

Utara : Jl. Diponegoro
Timur : Toko Rosiana
Selatan : Jl. Dalam pasar Klungkung
Barat : Toko milik Iswanti No. 24

Toko PENGGUGAT IX (Toko N Natha) didapat melalui penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan oleh orang tua

Halaman 5 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT IX, berada di Jl. Diponegoro 22 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Jl. Diponegoro
Timur : Toko Iswanti Nugroho No. 24
Selatan : Jalan dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko Gana

Toko PENGGUGAT IX (Toko Sinar) didapat melalui lelang, berada di Jl. Diponegoro 36 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan di sebelah;

Utara : Jl. Diponegoro
Timur : Toko obat Jaya Makmur
Selatan : Jl dalam pasar Klungkung
Barat : Toko Notina

Toko PENGGUGAT X (Toko Subur) didapat melalui penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan, berada di Jl. Diponegoro 52 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, berbatasan di sebelah;

Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Nusa

Toko PENGGUGAT XI (Klinik dan Apotek Krishna atau Drg. Ni Luh Komang Sriasih Lilawati) didapat melalui hibah dari orang tua PENGGUGAT XI, berada di Jl. Nakula 10 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, berbatasan di sebelah;

Utara : Kantor Notaris I Made Ari Wibawa
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Lorong
Barat : Pasar Klungkung

5. Bahwa tanah yang dibangun toko di atasnya oleh Para Penggugat tersebut adalah TANAH NEGARA. Sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan (kutipan); Tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai sesuatu hak atas tanah;
6. Bahwa PARA PENGGUGAT telah berpuluh-puluh tahun menempati Toko dan/atau tanah tersebut dan tidak pernah ada persoalan, juga tidak ada

Halaman 6 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



pihak yang mempersoalkannya. Bahkan PARA PENGGUGAT pun selalu taat membayar ijin usaha serta pajak bumi dan bangunan (PBB);

7. Bahwa sekitar tahun 1984, pihak TERGUGAT dengan dalih melakukan “program untuk menyeragamkan model bangunan yang ada di sepanjang jalan Diponegoro dan jalan Nakula, dengan bangunan Ruko yang berasitektur Bali (Style Bali)” dan saat itu TERGUGAT tidak mempunyai dana untuk melakukannya;
8. Bahwa terkait permodalan untuk membiayai bangunan yang berasitektur Bali (Style Bali) tersebut, supaya program tersebut bisa dijalankan, dengan segala cara TERGUGAT membujuk, merayu, menekan dan mengiming-iming PARA PENGGUGAT bahwa TERGUGAT bisa membantu mendapatkan bantuan dana dari Bank BPD Bali, karenanya diminta kepada PARA PENGGUGAT untuk membuat Surat Perjanjian yang akan dijadikan sebagai Jaminan dan/atau untuk meyakinkan pihak Bank BPD Bali;
9. Bahwa kemudian supaya pihak Bank BPD bisa lebih yakin, TERGUGAT meminta kepada PARA PENGGUGAT supaya isi surat Perjanjiannya menyatakan seolah-olah TERGUGAT sebagai pemilik ruko tersebut. Padahal sesungguhnya TERGUGAT tidak pernah memiliki Ruko-Ruko dan/atau menguasai tanah tersebut. Jadi Ruko dan/atau tanah tersebut bukanlah aset dari TERGUGAT;
10. Bahwa karena PARA PENGGUGAT tidak mempunyai modal untuk merenopasi bangunan Ruko milik PARA PENGGUGAT tersebut sesuai arsitektur Bali (Style Bali) dan PARA PENGGUGAT sebagai warga Negara yang baik berusaha patuh kepada program pemerintah daerah Klungkung (TERGUGAT), maka PARA PENGGUGAT dengan kelugunya bersedia dengan itikad baik menandatangani surat perjanjian antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang isinya seolah-olah Ruko tersebut milik TERGUGAT dengan harapan mendapatkan bantuan dana dari Bank BPD Bali. PARA PENGGUGAT tidak paham secara hukum tentang niat TERGUGAT membuat surat perjanjian tersebut yaitu ingin menguasai dan memiliki tanah dan/atau toko tersebut
11. Bahwa surat perjanjian tersebut yang diberi judul: SURAT PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO-RUKO PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II KLUNGKUNG, dibuat pada tahun 1984 yaitu antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT.



PENGGUGAT I Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT II Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT III Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984 ;

PENGGUGAT IV Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT V Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT VI Surat Perjanjian dengan TERGUGAT aquo;

PENGGUGAT VII Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT VIII Surat Perjanjian dengan TERGUGAT aquo;

PENGGUGAT IX Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT X Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT XI Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

12. Bahwa terhadap pemilik toko lainnya di lokasi toko milik PARA PENGGUGAT tersebut, karena mereka mempunyai modal untuk merenopasi tokonya sesuai arsitektur Bali (Style Bali), maka mereka tidak membuat surat perjanjian dengan TERGUGAT dan/atau tidak melakukan pinjaman dana dari Bank BPD Bali;
13. Bahwa kompensasi atas dibuatnya surat perjanjian antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT bersedia membayar restribusi kepada TERGUGAT. Namun lama kelamaan kelihatannya TERGUGAT ingin menguasai tanah dan/atau memiliki ruko milik PARA PENGGUGAT tersebut. Bahkan mulai mengajukan Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) pada tanggal 31 Mei 2017 kepada TURUT TERGUGAT I. Padahal restribusi pun dibayar oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT dengan itikad baik dan tanah yang dibangun toko oleh PARA PENGGUGAT di atasnya adalah TANAH NEGARA (bukan milik/aset Tergugat). Jadi TERGUGAT memungut Restribusi kepada PARA PENGGUGAT terkait ruko tersebut pun tanpa punya dokumen



kepemilikan. Jelas hal inipun merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) secara Pidana dan/atau Perdata yang dilakukan oleh TERGUGAT. Kemudian puncaknya sejak tahun 2013 PARA PENGGUGAT tidak lagi membayar uang restribusi kepada TERGUGAT;

14. Bahwa TERGUGAT dalam membuat Surat Perjanjian dengan PARA PENGGUGAT tersebut tanpa didasari kepemilikan yang sah dan/atau bukan pihak yang berwenang melakukan perjanjian tersebut, karenanya cacat hukum sehingga tidak sah secara hukum;

15. Bahwa dengan demikian, surat perjanjian yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT tersebut adalah cacat hukum, karena dilakukan dengan tidak itikad baik dan/atau tipu muslihat sehingga perjanjian tersebut dianggap telah tidak ada, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata JO Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan, Pasal 1337 (Kutipan);

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik, atau ketertiban umum.”

Pasal 1321 (Kutipan);

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Lebih lanjut lagi diuraikan dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan, (Kutipan): “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat;

16. Bahkan ditinjau dari segi waktu, terhadap surat perjanjian tersebut yaitu sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang (tahun 2020) sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, karenanya sudah daluarsa sehingga tidak berlaku (hapus), sebagaimana ketentuan Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata JO Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1381 KUH Perdata (kutipan);

“Perikatan-perikatan hapus:..., karena lewatnya waktu.”

Pasal 1967 KUH Perdata (kutipan);

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tigapuluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak



dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

17. Bahwa selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun PARA PENGGUGAT mengelola tanah dan/atau menempati toko tersebut dengan itikad baik sehingga tidak pernah ada persoalan. Karenanya sudah sepantasnya PARA PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah tersebut dan hal tersebut sejalan dengan amanat Undang-Undang.

Sebagaimana Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan (*Kutipan*):

“Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun”

Begitu juga amanat Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus, dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Pasal 24 ayat (2) (*kutipan*):

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- (a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - (b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
18. Bahwa karenanya, berdasarkan hukum PARA PENGGUGAT berhak atas tanah yang di atasnya dibangun toko milik PARA PENGGUGAT tersebut, namun selama ini PARA PENGGUGAT berusaha untuk mengurus proses kepemilikan tanah aquo dengan melakukan pendaftaran kepemilikan kepada TURUT TERGUGAT I, tapi TURUT TERGUGAT I tidak mau memprosesnya karena adanya keberatan dari TERGUGAT. Juga TURUT

Halaman 10 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



TERGUGAT II tidak mau memproses dan/atau menandatangani dokumen pengurusannya (pendukung) karena adanya upaya menghalang-halangi dan/atau keberatan dari Pihak TERGUGAT. Sehingga sangat aneh dan mengakibatkan PARA PENGGUGAT tidak dapat mengurus proses kepemilikannya.

Sedangkan KEPALA LINGKUNGAN MERGAN yang merupakan Kepala Lingkungan dimana tanah dan/atau toko tersebut berada, bersedia menandatangani surat pendukung permohonan kepemilikan tersebut (surat sporadik). Jelas hal ini membuktikan bahwa KEPALA LINGKUNGAN MERGAN adalah pihak yang benar-benar mengetahui bahwa PARA PENGGUGAT sebagai warganya adalah benar sebagai pihak yang menempati dan/atau memiliki toko tersebut sejak lebih dari 20 (dua puluh) tahun;

19. Bahwa anehnya, bagaimana mungkin TERGUGAT melakukan penyewaan dan/atau mengutip Restribusi kepada PARA PENGGUGAT, sementara TERGUGAT tidak mempunyai dasar kepemilikan dan/atau bukan sebagai Pemegang Hak? TERGUGAT hanya mengklaim secara sepihak bahwa tanah dan/atau toko sengketa aquo adalah asset TERGUGAT dan masuk dalam Daftar Pengadaan sejak tahun 1984. Seolah-olah tanah dan/atau toko sengketa aquo adalah barang yang baru dianggarkan dan/atau dibeli serta direalisasikan oleh supplier (kontraktor) tahun 1984.

Bahkan TERGUGAT baru mengajukan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) 31 Mei 2017. Ini membuktikan bahwa TERGUGAT tidak mempunyai dasar kepemilikan dan/atau bukan sebagai pemegang hak. Jelas perbuatan TERGUGAT dengan mengakui tanah yang dibangun toko di atasnya oleh PARA PENGGUGAT dan/atau mengajukan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas tanah tersebut adalah Perbuatan Manipulasi dan/atau Perbuatan Melanggar Hukum.

Juga sudah sepantasnya perbuatan TERGUGAT tersebut diproses secara pidana oleh Kepolisian atau Kejaksaan atau Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK);

20. Bahwa perbuatan TERGUGAT dengan mengakui tanah dan/atau toko yang ditempati PARA PENGGUGAT selama ini adalah milik (asset) TERGUGAT, jelas hal ini juga bertentangan dengan azas kemanusiaan, keadilan, kepatutan dan moral yang dijunjung tinggi oleh manusia yang beradab, karenanya PARA PENGGUGAT dirugikan, sebab PARA



PENGGUGAT merasa terganggu dan merasa khawatir diserobot sehingga tidak bisa menikmati tanah dan/atau toko tersebut secara bebas lagi;

Sebagaimana pendapat Mantan Hakim Agung RI, Bismar Siregar, dalam bukunya; Catatan Bijak, Membela Kebenaran Menegakkan Keadilan, Hal. 103, Penerbit PT. Remaja Rosdakarya; *“Bukankah “kemanusiaan” itu tercantum dalam Sila Kedua Pancasila? Mengenyampingkan dan mengabaikan kemanusiaan hanya karena ingin menegakkan peraturan, hemat saya ungkapan itu sungguh bertentangan dengan TAP MPRS seperti yang dikutip di awal tadi. Apakah yang demikian itu tidak termasuk perbuatan mengkhianati Pancasila.”*

Lebih lanjut, menurut Jeremias Lemek, SH., (Mencari Keadilan, Pandangan Kritis Terhadap Penegakan Hukum di Indonesia, Hal. 25, Penerbit Galangpress, Tahun 2007); *“Keadilan itu berhubungan dengan hati nurani, bukan soal defenisi dan juga bukan soal formal-formalan. Ia sangat berhubungan erat dengan praksis kehidupan sehari-hari”;*

15. Bahkan Mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Bagir Manan, mengatakan: *“Antara keadilan prosedural dan keadilan substansial haruslah berjalan beriringan. Ketika keadilan substansial ingin dicapai tapi terkendala keadilan prosedural maka Hakim harus bisa melakukan terobosan hukum supaya tidak melukai keadilan procedural.*
16. Bahwa dengan adanya persoalan tersebut, pihak TURUT TERGUGAT I mengundang PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk melakukan mediasi di Kantor Turut TERGUGAT I, namun TERGUGAT selalu bersikukuh dengan pendapatnya bahwa tanah dan/atau toko tersebut adalah aset TERGUGAT, karenanya tidak ada hal yang bisa disepakati dalam mediasi tersebut;
17. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT telah melakukan perbuatan yang merugikan terhadap PARA PENGGUGAT, padahal Pemilik Toko lainnya di sekitar lokasi tersebut sudah (ada) yang mendapatkan Sertifikat Hak Milik dan mendapatkannya melalui Permohonan Hak;
18. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT dengan mengajukan Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) tersebut, dengan didasari oleh keterangan yang tidak benar (manipulasi), sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak memprosesnya, karena hal ini bisa menjadi persoalan hukum pidana dan/atau perdata terhadap TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;

Halaman 12 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



19. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT tersebut, maka unsur-unsur dari Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, telah terpenuhi, yang selengkapnya dikutip sebagai berikut: *“Tiap-tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;
20. Bahwa perkembangan hukum selanjutnya, dalam Praktek Peradilan Indonesia, telah mengikuti tafsiran secara luas terhadap Putusan Hoge Raad di Negeri Belanda, yaitu tanggal 31 Januari 1919, yang dikenal sebagai *“Linden Baum – Cohen Arrest.”* Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige daad*) diberikan penafsiran yang lebih luas, yaitu **tidak** saja hanya bertentangan dengan Undang-Undang, tetapi meliputi juga perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat, dan sejak itulah perihal *“Perbuatan Melanggar Hukum”* (*Onrechtmatige daad*) pada dasarnya mencakup pula pada perbuatan-perbuatan:
- Yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (*Rechts-plicht*); atau,
 - Melanggar hak subjektif orang lain (*Subyektifrecht*); atau,
 - Bertentangan dengan kesusilaan yang baik (*Goede zeden*); atau,
 - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat terhadap orang lain atau benda (*Indruist tegen de zorgvul digheid, welke in het maat schappelijk, Verkeer betaamtten aanzien van eens anderspersoon of ged*);
21. Bahwa oleh karenanya, TERGUGAT sebagai Pihak yang mampu bertanggung jawab secara hukum maka harus dibebani kewajiban secara hukum atas segala perbuatannya yang melawan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT;
22. Bahwa dengan demikian, akibat Perbuatan TERGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT dirugikan secara materiil dan immateriil yang harus ditanggung TERGUGAT dan membayarnya kepada PARA PENGGUGAT, sebagai berikut:
- KERUGIAN MATERIIL:**
- Toko tersebut berada di daerah yang strategis dan berada di pusat kota dan sangat terkenal sehingga bernilai ekonomis tinggi. Toko tersebut bisa



digunakan sebagai tempat tinggal karena aksesnya juga sangat mudah karena berada di Depan Pasar Klungkung.

Rincian kerugian:

- A. Biaya konsumsi dalam rapat-rapat Para Penggugat yang totalnya; Rp. 6.039.000.-
- B. Biaya pembuatan SKKD / Sporadik Para Penggugat yang totalnya; Rp. 5.000.000.-
- C. Biaya Jasa Hukum Advokat Non Litigasi sebesar; Rp.45.000.000.-
- D. Biaya Jasa Hukum Advokat Litigasi (Gugatan ke PN Semarang); Rp. 250.000.000.-

TOTAL KERUGIAN MATERIIL: Rp. 306.039.000.- (tiga ratus enam juta tiga puluh sembilan ribu rupiah).

KERUGIAN IMMATERIIL :

- Bahwa akibat Perbuatan TERGUGAT tersebut, nyata-nyata telah menyita waktu, tenaga dan pikiran yang membuat kalut/stress PARA PENGGUGAT yang seharusnya bisa dilakukan untuk melakukan hal-hal yang produktif dan lebih memikirkan untuk mengembangkan usaha tokonya, yang apabila dinilai dengan uang, maka adalah wajar tidak kurang dari Rp. 40.000.000.000.- (empat puluh milyar rupiah).

Jadi total kerugian Materiil dan Immateriil yang harus ditanggung TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 40. 306.039.000.- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh sembilan ribu rupiah).-

- 23. Bahwa oleh karena toko-toko tersebut merupakan tempat mencari nafkah (berdagang) dari PARA PENGGUGAT dan masih terdapat harta benda milik PARA PENGGUGAT di tanah dan/atau toko milik PARA PENGGUGAT tersebut, terlebih lagi adanya upaya pengakuan dan penguasaan dari TERGUGAT tersebut karenanya merupakan perbuatan melanggar hukum, sehingga terdapat kekhawatiran bahwa PARA PENGGUGAT kesulitan mencari nafkah (berdagang) dan terhadap harta benda milik PARA PENGGUGAT tersebut akan rusak dan/atau hilang apabila tidak dijaga, maka atas hal tersebut sudah sepatutnya demi keadilan agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Semarang CQ Yang Mulia Majelis Hakim perkara aquo menerbitkan Putusan Provisi dengan amar;

- 1. Menetapkan secara hukum bahwa TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II tidak memproses Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh TERGUGAT sampai perkara aquo



mempunyai Kepastian Hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisse*);

2. Menetapkan PARA PENGGUGAT berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik PARA PENGGUGAT tersebut sebagaimana PARA PENGGUGAT telah menghuni dan/atau menempatnya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun sampai perkara aquo mempunyai Kepastian Hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisse*);
24. Bahwa sudah sepatutnya terhadap surat perjanjian yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang isinya tentang pengelolaan toko yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT adalah milik TERGUGAT adalah cacat hukum dan karenanya bata demi hukum;
25. Bahwa karena tanah yang PARA PENGGUGAT tempati dan/atau mendirikan toko di atasnya tersebut sudah sejak lebih dari 20 (dua puluh) tahun tanpa ada pemiliknnya dan/atau tidak ada yang punya dan/atau tanah yang tidak dipunyai sesuatu hak atas tanah maka tanah tersebut adalah TANAH NEGARA;
26. Bahwa karena tanah yang dibangun toko di atasnya oleh PARA PENGGUGAT dan ditempati lebih dari 20 (dua puluh) tahun maka adalah wajar PARA PENGGUGAT berhak secara hukum untuk mengajukan permohonan hak tanah perkara aquo dan/ata memilikinya melalui TURUT TERGUGAT I;
27. Bahwa karenanya sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II memproses permohonan hak tanah perkara aquo dari PARA PENGGUGAT;
28. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didukung dan didasarkan oleh bukti-bukti otentik yang berdasarkan hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka itu berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* (RBG), PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara aquo, agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
29. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, maka sudah sepatutnya untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo.

Berdasarkan hal-hal ini tersebut di atas serta bukti-bukti yang sepatutnya diakui kebenarannya, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Ketua



Pengadilan Negeri Semarang cq. Yang Mulia Majelis Hakim Perkara aquo, berkenan menerima, memeriksa dan mengadili Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, sekaligus memberikan putusan yang Amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan tuntutan Provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT;
2. Menetapkan secara hukum bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II supaya tidak memproses Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh TERGUGAT sampai perkara aquo mempunyai Kepastian Hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*);
3. Menetapkan PARA PENGGUGAT berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik PARA PENGGUGAT tersebut sebagaimana PARA PENGGUGAT telah menghuni dan/atau menempatinnya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara aquo;
3. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap PARA PENGGUGAT;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Surat Perjanjian yang isinya tentang pengelolaan toko yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT adalah milik TERGUGAT yaitu;

PENGGUGAT I Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT II Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT III Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984 ;

PENGGUGAT IV Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT V Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT VI Surat Perjanjian dengan TERGUGAT aquo;

PENGGUGAT VII Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT VIII Surat Perjanjian dengan TERGUGAT aquo;

Halaman 16 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



PENGGUGAT IX Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT X Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

PENGGUGAT XI Surat Perjanjiannya bernomor: 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

adalah cacat hukum dan karenanya batal demi hukum;

5. Menyatakan secara hukum bahwa tanah-tanah yang dibangun toko di atasnya oleh Para Penggugat adalah Tanah Negara;
6. Menyatakan secara hukum bahwa PARA PENGGUGAT berhak secara hukum untuk mengajukan Permohonan Hak Tanah perkara aquo dan/atau memilikinya melalui TURUT TERGUGAT I;
7. Menyatakan secara hukum bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II supaya memproses permohonan hak tanah perkara aquo dari PARA PENGGUGAT;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil yang diderita PARA PENGGUGAT sebesar Rp. Rp. 306.039.000.- dan immateriil sebesar Rp. 40.000.000.000.- Jadi Total Kerugian sebesar Rp. Rp. 40. 306.039.000.- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh sembilan ribu rupiah).- secara tunai dan seketika;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo;
10. Menyatakan putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun TERGUGAT mengajukan perlawanan verzet, Banding dan Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa gugatan penggugat yang telah diubah sebagai berikut: pada halaman 11 di posita nomor 19 alenia pertama yang semula ditulis "Bahwa anehnya, bagaimana mungkin Tergugat melakukan penyewaan dan/atau mengutip Retribusi kepada Para Penggugat, sementara Tergugat tidak mempunyai dasar kepemilikan dan/atau bukan dan/atau bukan sebagai Pemegang Hak? Tergugat hanya mengklaim secara sepihak bahwa tanah dan/atau toko sengketa aquo adalah asset Tergugat dan masuk dalam daftar

Halaman 17 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



pengadaan sejak tahun **1984**. Seolah-olah tanah dan/atau toko sengketa aquo adalah barang yang baru dianggarkan dan/atau dibeli serta direalisasikan oleh supplier (kontraktor) tahun **1984**” **diperbaiki menjadi** “Bahwa anehnya, bagaimana mungkin Tergugat melakukan penyewaan dan/atau mengutip Retribusi kepada Para Penggugat, sementara Tergugat tidak mempunyai dasar kepemilikan dan/atau bukan dan/atau bukan sebagai Pemegang Hak? Tergugat hanya mengklaim secara sepihak bahwa tanah dan/atau toko sengketa aquo adalah asset Tergugat dan masuk dalam daftar pengadaan sejak tahun **1983**. Seolah-olah tanah dan/atau toko sengketa aquo adalah barang yang baru dianggarkan dan/atau dibeli serta direalisasikan oleh supplier (kontraktor) tahun **1983**”.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hanifa Feri Kurnia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terdapat perbaikan pada isinya sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, memberikan jawaban tertanggal 16 Juni 2020 pada pokoknya sebagai berikut: Terlebih dahulu Tergugat menyatakan bahwa Tergugat membantah semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat I s/d XI secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali yang diakui secara tegas.

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya telah menguraikan alasan-alasan/dalil-dalil Gugatan sejumlah 29 (dua puluh sembilan) alasan/dalil yang diuraikan dari halaman 3 (tiga) sampai dengan halaman 15 (lima belas). Terhadap 29 (dua puluh sembilan) alasan/dalil gugatan dari Para Penggugat tersebut, maka kami akan menanggapinya sebagai berikut:



1. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 1, 2, 3, 4 dan 5 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 1, 2, 3, 4 dan 5 akan ditanggapi secara bersama-sama karena dalil/alasan pada poin-poin tersebut saling berkaitan.

Bahwa Tergugat mengakui memang benar Para Penggugat adalah para penyewa toko dan atau pedagang yang beralamat di Jalan Diponegoro dan Jalan Nakula, Kabupaten Klungkung. Kepemilikan atas toko-toko tersebut tidaklah mutlak dimiliki oleh Para Penggugat, dikarenakan Para Penggugat hanya berhak menguasai toko-toko tersebut sebatas jangka waktu yang telah disepakati oleh masing-masing pihak sesuai dengan isi perjanjian / kontrak yang berjudul SURAT PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO-RUKO PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II KLUNGKUNG yang telah ditandatangani para pihak.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 dari perjanjian/kontrak tersebut menyatakan:

Pasal 3

- a. Masa berlaku perjanjian/kontrak ini terhitung mulai 1 Januari 1986 sampai dengan 31 Desember 2005 (selama 20 tahun) bagi bangunan yang berlantai dua, sampai dengan 31 Desember 2015 (selama 30 tahun) bagi bangunan yang berlantai tiga.
- b. Bahwa terhitung tanggal 1 Januari 1986 Pihak Kedua sanggup membayar sewa toko sebagai tersebut dalam pasal 1 diatas dengan sewa setiap tahun untuk lantai I sebesar Rp.100.000,-, lantai II sebesar Rp.100.000,- lantai III sebesar Rp.50.000,-.
- c. Besar sewa setiap tahun dan lain-lain selama masa kontrak akan disesuaikan sebesar 25% dari tingkat inflasi, selanjutnya akan diatur dalam surat perjanjian tersendiri.
- d. Hak milik toko tersebut sepenuhnya ada pada Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung.
- e. Kepada Pihak Kedua diberi hak mengelola sepenuhnya selama 20 tahun bagi bangunan yang berlantai dua dan selama 30 tahun untuk yang berlantai tiga.
- f. Apabila Pihak Kedua mengadakan perjanjian atau kerjasama dengan pihak lain harus sepengetahuan Pihak Pertama.



- g. Pihak Kedua dapat memindahkan haknya kepada keturunan langsung/ahli warisnya atas persetujuan Pihak Pertama, sepanjang dalam jangka kontrak pengelolaan.
- h. Apabila Pihak Kedua tidak sanggup mengelola dan atau tidak ada ahli warisnya maka toko tersebut harus dikembalikan kepada Pihak Pertama dengan mempertimbangkan persetujuan yang telah dibuat oleh Pihak Kedua dengan Pihak Lain selama masa pembangunan dan masa kontrak.

Pasal 4

Jika perjanjian/kontrak telah berakhir waktunya, Pihak Kedua menyerahkan toko tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Klungkung dan lanjut memberikan prioritas kepada Pihak Kedua untuk menyewa kembali toko tersebut selama Pihak Kedua berkondite baik.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 pada perjanjian tersebut diatas, sehingga sudah sangat jelas dan sah demi hukum jika Para Penggugat sudah tidak berhak untuk memiliki/menguasai toko-toko tersebut dikarenakan masa berlaku kontrak telah habis.

Dari segi historis toko-toko yang dikuasai oleh Para penggugat dahulunya jalannya bernama Jalan Nirartha, kemudian berubah menjadi Jalan Veteran dan sekarang menjadi Jalan Diponegoro. Selanjutnya Tergugat menyatakan bahwa memang benar posisi toko yang disewa oleh Para Penggugat berdekatan dengan Pasar Klungkung dan lokasinya rata-rata hampir berdekatan dan/atau berdampingan satu sama lainnya, sebagaimana batas-batas toko yang disewa oleh Para Penggugat yang telah diuraikan dalam gugatannya tersebut. Bahwa toko-toko tersebut telah ditempati oleh Para Penggugat yang peruntukannya sebagai tempat usaha, bahkan ada yang sekaligus dijadikan tempat tinggal hingga saat ini, yang perolehannya pun bermacam-macam ada melalui pemindahan hak dari pewaris dan/atau pengoperan hak. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 huruf f, huruf g dan huruf h, pada perjanjian yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas, secara tegas menyatakan sebagai berikut :

Pasal 3 huruf f : *Apabila Pihak Kedua mengadakan perjanjian atau kerjasama dengan pihak lain harus sepengetahuan Pihak Pertama.*

Pasal 3 huruf g : *Pihak Kedua dapat memindahkan haknya kepada keturunan langsung/ahli warisnya atas persetujuan Pihak Pertama, sepanjang dalam jangka kontrak pengelolaan.*

Halaman 20 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Pasal 3 huruf h : *Apabila Pihak Kedua tidak sanggup mengelola dan atau tidak ada ahli warisnya maka toko tersebut harus dikembalikan kepada Pihak Pertama dengan mempertimbangkan persetujuan yang telah dibuat oleh Pihak Kedua dengan Pihak Lain selama masa pembangunan dan masa kontrak.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf f, huruf g dan huruf h tersebut diatas, maka sudah jelas dan sah menurut hukum, dalam hal Para Penggugat memperoleh toko-toko tersebut melalui pemindahan hak dari pewaris dan/atau pengoperan hak, serta haruslah berdasarkan sepengetahuan dan atas persetujuan Pihak Pertama dalam perjanjian/kontrak tersebut (Bupati selaku Kepala Pemerintahan Kabupaten Klungkung).

Selanjutnya Tergugat menyatakan bahwa memang benar tanah yang dibangun toko diatasnya oleh Para Penggugat adalah TANAH NEGARA, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan Tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai sesuatu hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 maupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan tidak ada istilah tanah milik negara, yang ada adalah tanah yang dikuasai negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Selain itu, hak menguasai dari negara ini juga terdapat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut :

- (1) *Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.*
- (2) *Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :*



- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Mengenai Hak Pengelolaan, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur tentang hak pengelolaan secara *eksplisit*, namun di dalam UUPA menjelaskan hak pengelolaan berasal dari hak menguasai negara atas tanah. Dalam Penjelasan Umum Angka 2 UUPA menyatakan :

“ Negara sebagai pihak yang menguasai tanah (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat/bangsa) dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak-guna-usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing“.

Mengenai konversi hak menguasai atas negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya, disebutkan bahwa :

1. Hak atas penguasaan tanah oleh Negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah



*Swatantra yang hanya dipergunakan untuk instansi itu sendiri dikonversi menjadi **hak pakai**.*

- 2. Apabila dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dan juga dapat diberikan kepada pihak ketiga maka hak pengusaan tersebut menjadi **hak pengelolaan**.*

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat selaku Bupati Kabupaten Klungkung telah secara sah dan patut berdasarkan atas undang-undang, berdasarkan atas pengakuan masyarakat hukum adat yang dalam hal ini adalah masyarakat hukum adat Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, serta pengakuan dari Para Penggugat sebagaimana isi perjanjian/kontrak dan surat pernyataan siap membangun toko, untuk Bupati menguasai dan mengelola TANAH NEGARA tersebut.

2. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 akan ditanggapi secara bersama-sama karena dalil/alasan pada poin-poin tersebut saling berkaitan. Bahwa terhadap alasan/dalil yang telah disampaikan oleh Para Penggugat terhadap poin-poin tersebut, maka Tergugat secara tegas menyatakan alasan/dalil dari Para Penggugat tersebut tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak. Bahwa Tergugat memiliki dasar atau pertimbangan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan dalam menyatakan alasan/dalil dari Para Penggugat tersebut tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat telah berpuluh-puluh tahun menyewa dan menempati toko dan/atau TANAH NEGARA tersebut dan tidak pernah ada persoalan, serta tidak ada pihak yang mempersoalkannya, kemudian Para Penggugat pun selalu taat membayar ijin usaha serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal tersebut dikarenakan Para Penggugat mengakui secara tegas bahwa tanah yang akan dibangun toko-toko tersebut adalah TANAH NEGARA yang dalam pengelolaannya menurut undang-undang adalah dikuasai dan dikelola oleh Negara berdasarkan Hak Menguasai Negara atas Tanah, dalam hal ini adalah Tergugat sebagai Kepala Pemerintah Kabupaten Klungkung, yang merupakan

Halaman 23 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



organ dan bagian dari negara yang sah dan diatur berdasarkan undang-undang. Selanjutnya para pihak yakni Bupati Kabupaten Klungkung selaku Tergugat dan Para Penggugat mengakui dan mematuhi isi dari perjanjian/kontrak yang telah dibaca, dipahami dan ditandatangani tersebut dan tidak pernah Para Penggugat memperlakukan ketentuan-ketentuan atau substansi-substansi dari kontrak/perjanjian tersebut, namun setelah masa berlaku perjanjian atau kontrak tersebut habis, barulah kemudian Para Penggugat menyatakan alasan-alasan/dalil-dalil point 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 tersebut, sehingga sudah sepantasnya alasan/dalil dari Para Penggugat tidaklah dapat dipertanggungjawabkan.

3. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 13 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 13 tersebut tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

- (1) *Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.*
- (2) *Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :*
 - a. *status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;*
 - b. *status kepemilikan bangunan gedung; dan*
 - c. *izin mendirikan bangunan gedung.*
- (3) *Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.*

Bahwa dari ketentuan Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung tersebut, maka sudah sepantasnya Tergugat mengajukan permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) pada tanggal 31 Mei 2017 kepada Turut Tergugat I. Bahwa sejalan dengan alasan/dalil yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas, maka sesuai hak yang melekat pada

Halaman 24 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Negara adalah Hak Menguasai Negara dan diperkuat dengan pengakuan dari masyarakat hukum adat di wilayah Tanah Negara tersebut berada, serta pengakuan dari Para Penggugat sebagaimana isi perjanjian/kontrak, Surat Pernyataan sanggup membangun toko dan Berita Acara Serah Terima Toko dari pengelola toko (Para Penggugat) kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung selaku Pejabat Pengelola Barang Milik Daerah, Surat Mohon Sewa dari Para Penggugat kepada Bupati Klungkung, sehingga sudah sepatutnya Tergugat yang bertindak atas nama Pemerintah Kabupaten Klungkung mendaftarkan Tanah Negara tersebut demi sebuah kepastian hukum, selanjutnya seluruh tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas dasar undang-undang beserta peraturan pelaksanaannya, adalah merupakan perbuatan yang telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku guna mewujudkan sebuah kepastian hukum dan dalam rangka penyelamatan Tanah Negara yang merupakan aset dari pemerintah Kabupaten Klungkung yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat khususnya di Kabupaten Klungkung. Bahwa perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh Para Penggugat sejak tahun 2017 dengan tidak membayar uang retribusi kepada Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH) secara pidana dan atau perdata, karena Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 dan peraturan-peraturan terkait yang mengatur tentang hal tersebut.

4. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 14, 15 dan 16 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 14, 15 dan 16 tersebut **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak.** Bahwa berdasarkan faktanya Bupati Klungkung pada masa jabatan tahun 1984 dalam membuat surat perjanjian dengan para masyarakat prioritas yang menyewa Tanah Negara dibawah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung, telah didasari atas dasar Hak Menguasai Negara terhadap Tanah Negara. Selanjutnya Tanah Negara tersebut telah dibangun toko-toko oleh masyarakat prioritas penyewa, namun dengan seiring berjalannya waktu maka terhadap toko-toko tersebut terjadi pengalihan penguasaan hak terhadap toko-toko tersebut, ada yang melalui pengoperan dan pengalihan hak, melalui penguasaan fisik selama 20 (dua

Halaman 25 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



puluh) tahun, pemindahan hak turun temurun dan pengoperan hak, sehingga terhadap beberapa bentuk pengalihan penguasaan hak terhadap toko-toko tersebut, maka toko-toko tersebut saat ini dikuasai atau ditempati oleh Para Penggugat.

Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah sangat jelas menerangkan mengenai Hak Menguasai Dari Negara. Salah satu bentuk hak dari Hak Menguasai Dari Negara ini tercantum di dalam UUPA yaitu Hak Pengelolaan, yang dalam hal ini dimiliki oleh Tergugat sebagai Bupati Klungkung. Berdasarkan uraian tersebut maka Tergugat telah memiliki dasar hukum yang sah atau sebagai pihak yang sah untuk mewakili Negara (Pemerintah Kabupaten Klungkung) guna melakukan suatu perjanjian/kontrak.

Bahwa sudah sepantasnya perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa terhadap alasan/dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat yang merujuk kepada ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara Jo Pasal 1321 KUHPerdara dan Pasal 1328 KUHPerdara adalah hanya sebatas alasan/dalil yang tidak dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan kebenarannya, karena sebelumnya Para Penggugat telah menyepakati seluruh isi/substansi perjanjian/kontrak yang telah dibuat dan ditandatangani pada tahun 1984 tersebut.

Bahwa terhadap alasan/dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat yang menyatakan “ surat perjanjian tersebut yaitu sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang (tahun 2020) sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, karenanya sudah daluarsa sehingga tidak berlaku (hapus) sebagaimana ketentuan Pasal 1381 KUHPerdara Jo. Pasal 1967 KUHPerdara”. Terhadap dalil/alasan dari Para Penggugat tersebut, maka Tergugat menyatakan bahwa Para Penggugat telah keliru dalam mengkaitkan/menghubungkan pengertian daluarsa tersebut dengan fakta-fakta hukum yang terjadi.

Bahwa sebagai landasan atau dasar hukum yang sah dan yang utama untuk meluruskan kekeliruan pengertian daluarsa (masa berlaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian/kontrak) terhadap fakta-fakta hukum yang sebenarnya, adalah berpedoman kepada surat perjanjian yang diberi judul : SURAT PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO-RUKO PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II KLUNGKUNG. Sesuai dengan substansi ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 3

- a. Masa berlaku perjanjian/kontrak ini dihitung mulai 1 Januari 1986 sampai dengan 31 Desember 2005 (selama 20 tahun) bagi bangunan yang berlantai dua, sampai dengan 31 Desember 2015 (selama 30 tahun) bagi bangunan yang berlantai tiga.
- b. Bahwa dihitung tanggal 1 Januari 1986 Pihak Kedua sanggup membayar sewa toko sebagai tersebut dalam pasal 1 diatas dengan sewa setiap tahun untuk lantai I sebesar Rp.100.000,-, lantai II sebesar Rp.100.000,- lantai III sebesar Rp.50.000,-.
- c. Besar sewa setiap tahun dan lain-lain selama masa kontrak akan disesuaikan sebesar 25% dari tingkat inflasi, selanjutnya akan diatur dalam surat perjanjian tersendiri.
- d. Hak milik toko tersebut sepenuhnya ada pada Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung.
- e. Kepada Pihak Kedua diberi hak mengelola sepenuhnya selama 20 tahun bagi bangunan yang berlantai dua dan selama 30 tahun untuk yang berlantai tiga.
- f. Apabila Pihak Kedua mengadakan perjanjian atau kerjasama dengan pihak lain harus sepengetahuan Pihak Pertama.
- g. Pihak Kedua dapat memindahkan haknya kepada keturunan langsung/ahli warisnya atas persetujuan Pihak Pertama, sepanjang dalam jangka kontrak pengelolaan.
- h. Apabila Pihak Kedua tidak sanggup mengelola dan atau tidak ada ahli warisnya maka toko tersebut harus dikembalikan kepada Pihak Pertama dengan mempertimbangkan persetujuan yang telah dibuat oleh Pihak Kedua dengan Pihak Lain selama masa pembangunan dan masa kontrak.

Pasal 4

Jika perjanjian/kontrak telah berakhir waktunya, Pihak Kedua menyerahkan toko tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Klungkung dan lanjut memberikan prioritas kepada Pihak Kedua untuk menyewa kembali toko tersebut selama Pihak Kedua berkondite baik.

Halaman 27 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Bahwa terhadap ketentuan Pasal 4 tersebut diatas, maka Para Penggugat secara tegas telah mengetahui jika perjanjian/kontrak tersebut telah berakhir, kemudian Para Penggugat telah melaksanakan salah satu kewajibannya yaitu melakukan serah terima toko-toko dengan Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Para Penggugat kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung selaku Pejabat Pengelola Barang Milik Daerah pada tanggal 11 November 2015, dan selanjutnya Para Penggugat mengajukan Surat Permohonan Sewa kepada Bupati Klungkung, namun faktanya Para Penggugat tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Tergugat, karena Para Penggugat masih menguasai atau menempati toko-toko tersebut, atau dengan kata lain Para Penggugat tidak melaksanakan seluruhnya kewajiban sebagaimana isi perjanjian/kontrak tersebut. Terhadap fakta-fakta yang telah diuraikan oleh Tergugat tersebut, maka alasan/dalil terkait daluarsa yang dinyatakan oleh Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima ataupun tidak dapat dipergunakan sebagai alasan/dalil untuk menguasai toko-toko dibawah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung, karena Para Penggugat tidak melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana jangka waktu yang diperjanjikan dalam kontrak.

5. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 17, 18, 19 dan 20 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 17, 18, 19 dan 20 tersebut **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak.**

Bahwa model penguasaan tanah aset milik Pemerintah Daerah dalam hal penataan milik daerah terutama seperti yang diamanatkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 49 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, sehingga yang dimaksud Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Daerah berupa tanah yang kemudian dikenal dengan Tanah Aset sebagian besar cara perolehannya melalui peralihan kekuasaan dari Pemerintahan Swapraja kepada Pemerintahan Kabupaten, seperti Tanah Aset Pemerintah Kabupaten Klungkung yang saat ini sedang diurus pendaftarannya untuk memperoleh sertipikat Hak Pengelolaan (HPL),

Halaman 28 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur serta diikuti dengan adanya pengalihan pengelolaan aset yang dimiliki Daerah-Daerah Swapraja kepada Daerah-Daerah Tingkat II, baik berupa benda-benda tidak bergerak, benda bergerak dan barang-barang inventaris yang dulunya dipergunakan untuk keperluan pemerintahan Swapraja, maka seluruh barang yang dimaksud menjadi penguasaan Pemerintah Kabupaten (Pemerintah Kabupaten Klungkung). Oleh karena itu untuk lebih menjamin adanya kepastian hukum terhadap penguasaan aset sesuai dengan tuntutan perkembangan peraturan perundang-undangan, maka Pemerintah Kabupaten Klungkung telah melakukan inventarisasi, pencatatan, dan melakukan pendaftaran terhadap penguasaan tanah asetnya secara bertahap.

Pengelolaan aset daerah tidak terlepas dari keuangan daerah, dimana dalam pengelolaannya diperlukan anggaran dan sekaligus sebagai salah satu sumber pedapatan daerah. Aset Daerah adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial dimasa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Penguasaan secara konseptual mempunyai dua unsur, yaitu : unsur *faktual* dan adanya *sikap batin*. Artinya secara *faktual* adanya hubungan nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaan, sehingga pada saat itu ia tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada ditangannya. Sedangkan *sikap batin* artinya adanya maksud untuk menguasai atau menggunakannya.

Dari pendekatan konsep dan analitik, secara faktual terdapat hubungan secara nyata antara Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan tanah aset yang saat ini menjadi sengketa atas klaim pihak lain (Para Penggugat). Dengan kekuasaan atau kewenangan yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Klungkung dapat memanfaatkan tanah aset dimaksud sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui perjanjian **Hak**

Halaman 29 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Bangun Guna Serah (PP Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah). Selain itu juga terdapat unsur batin, yaitu berupa kewenangan sebagai maksud. **Dengan demikian Pemerintah Kabupaten Klungkung adalah memiliki Hak Penguasaan Atas Tanah aset yang sedang menjadi sengketa aquo (Toko-toko yang dikuasai Para Penggugat yang dibangun diatas Tanah Negara).** Hak penguasaan ini sudah ditatausahakan dan didaftar untuk memperoleh sertipikat agar ada peningkatan hak menjadi Hak Pengelolaan (HPL) sesuai tuntutan perkembangan hukum negara.

Pentingnya Penguasaan atas suatu barang merupakan modal yang penting dalam kehidupan manusia dan juga kehidupan masyarakat. Demikian pula bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Klungkung terhadap hak penguasaan atas tanah asetnya, oleh karena itu tidak bisa diabaikan oleh hukum. Sekalipun soal penguasaan adalah bersifat faktual, namun hukum pun dituntut untuk memberikan keputusan mengenai hal itu. Apabila hukum mulai masuk maka ia harus memutuskan apakah seseorang/badan hukum akan mendapat perlindungan atautakah tidak. Apabila ia memutuskan untuk memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap penguasaan seseorang/badan hukum atas suatu barang, maka ia akan melindungi orang/badan hukum tersebut dari gangguan orang-orang lain atau sebaliknya. Bahwa Pemerintah Kabupaten Klungkung sebagai salah satu badan hukum negara mesti mendapat perlindungan atas klaim tanah asetnya dari Para Penggugat.

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah untuk berada dalam kedudukan berkuasa, seseorang harus bertindak seolah-olah orang tersebut adalah pemilik dari benda yang berada di dalam kekuasaannya tersebut. Ini berarti hubungan hukum antara orang yang berada dalam kedudukan berkuasa dengan benda yang dikuasainya adalah suatu **hubungan langsung** antara subjek hukum dengan objek hukum yang melahirkan hubungan hukum kebendaan, yang memberikan kepada pemegang keadaan berkuasanya suatu hak kebendaan untuk mempertahankan terhadap setiap orang (*droit de suite*) dan untuk menikmati, memanfaatkan serta mendayagunakannya untuk kepentingan dari pemegang kedudukan berkuasa itu sendiri. Seperti seorang penyewa dalam keadaan sewa menyewa dengan pemilik barang, **tidaklah menyebabkan penyewa tersebut dalam kedudukan berkuasa.** Juga tidak melahirkan hubungan kebendaan, karena tidak ada hubungan langsung antara penyewa dengan

Halaman 30 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



bendanya, yang ada hanya **hubungan dalam lapangan perikatan** yang lahir dari perjanjian sewa menyewa atau perjanjian lain. Di samping itu penyewa tidak akan menjadi seorang yang akan memiliki benda tersebut. Oleh karena itu perlu dilakukan pencermatan terhadap kondisi sesungguhnya hubungan antara subjek dengan benda yang dikuasainya dalam perspektif historis, karena tidaklah selalu ada hubungan kedudukan berkuasa yang melahirkan hubungan kebendaan antara subjek dengan objek yang dikuasainya walaupun subjek dimaksud telah memanfaatkan dan menggunakan objek (tanah aset) dimaksud dalam waktu yang cukup lama.

Menurut Boedi Harsono dalam hubungannya dengan hak penguasaan atas tanah menyatakan :

"bahwa konsep penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, dan dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik".

Selanjutnya dinyatakan, bahwa **penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum** dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Walaupun dalam penguasaan secara yuridis memberi wewenang untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun dalam kenyataannya **penguasaan fisiknya dapat dilakukan pihak lain**, seperti tanah aset Pemerintah Kabupaten Klungkung yang secara riil disewakan kepada pihak lain atas dasar orientasi manfaat yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran. Atau jika tanah itu dikuasai secara fisik pihak lain **tanpa hak**, maka pemilik tanah berdasar hak penguasaan yuridisnya berhak menuntut diserahkan kembali tanah dimaksud secara fisik kepadanya. Juga dapat diinterpretasikan, bahwa konsep penguasaan ini berlaku terhadap pemberian **hak atas pemanfaatan melalui Hak Bangun Guna Serah**, yaitu Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Model penguasaan tanah aset oleh Pemerintah Kabupaten pada dasarnya mengikuti periodisasi waktu, sehingga pengukuran terhadap hak penguasaannya didasarkan pada pendekatan historis. Jadi hubungan hukum antara Pemerintah Kabupaten dengan individu akan ditentukan oleh

Halaman 31 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



histori perbuatan hukum yang dilakukan terhadap objek hukumnya berupa tanah aset dan benda yang ada di atasnya.

Terdapat beberapa bentuk hubungan hukum antara Pemerintah Kabupaten dengan Individu terhadap tanah (aset) Pemerintah Kabupaten sebagai objek perbuatan hukumnya, yaitu dapat berupa pemanfaatan dengan sewa, yaitu Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai; berupa sewa pakai dimana penyewa dapat memanfaatkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dengan kewajiban membayar uang sewa sesuai dengan yang disekati; Juga dapat berupa nilai kontrak atas pemanfaatan tanah untuk dibangun sendiri yang lebih dikenal dengan Hak Bangun Guna Serah, yaitu Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati.

Pada dasarnya hubungan hukum antara individu dengan objek berupa tanah dan bangunan sebagai Barang Milik Negara/Daerah dibatasi oleh waktu, sehingga dengan berakhirnya waktu yang diperjanjikan, maka berakhir pula kewenangan atau hak atas penguasaan objek dimaksud.

Bahwa sebagaimana fakta-fakta yang Tergugat telah uraikan sebelumnya, maka Para Penggugat yang telah mengelola tanah dan/atau menempati toko-toko tersebut tidak didasari itikad baik dan hal tersebut dapat dibuktikan ketika Para Penggugat yang telah mengetahui batas berlakunya kontrak/perjajian tersebut, namun Para Penggugat tidak mau meninggalkan ataupun mengosongkan toko-toko tersebut, namun disisi lain Para Penggugat telah menandatangani Berita Acara Serah Terima Toko-toko kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung pada tanggal 11 November 2015 dan telah mengajukan permohonan sewa kepada Bupati Klungkung. Selanjutnya Para Penggugat juga tidak bersedia membayar sewa dan melanjutkan kontrak/perjanjian sewa toko sebagai bentuk perpanjangan kontrak/perjanjian sewa toko yang baru atau yang telah ditetapkan besarnya sesuai dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016.

Bahwa sebagaimana alasan/dalil Para Penggugat yang mengacu atau berpedoman pada ketentuan Pasal 1963 KUHPerdara, Pasal 24 ayat

Halaman 32 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka sudah sepantasnya alasan/dalil dari Para Penggugat tidak dapat diterima karena tidak sesuai dengan fakta-fakta dan alat bukti yang sah serta tidak didasarkan dengan suatu alas hak dan itikad baik, karena Para Penggugat secara terang-terangan dan melawan hukum menunjukkan tindakan yang ingin menguasai Tanah Negara (aset Pemerintah kabupaten Klungkung) yang akan dipergunakan untuk kepentingan pribadi atau kelompok dari Para Penggugat dan mengenyampingkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Bahwa sesuai dengan faktanya Para Penggugat tidak mendapatkan persetujuan/pengakuan dari masyarakat hukum adat sekitar sebagaimana kewenangan yang sah yang dimiliki Turut Tergugat II (sebagai Kepala Desa/Lurah Semarapura Klod Kangin) serta para masyarakat penyewa toko yang berlokasi disekitar toko-toko yang dikuasai/ditempati oleh Para penggugat saat ini. Bahwa sudah sepantasnya dan sepatutnya jika Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mau memproses dan/atau menandatangani surat/dokumen permohonan kepemilikan atas Tanah Negara tersebut (Surat Sporadik) yang diajukan oleh Para Penggugat.

6. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 15, 16, 17, 18, 19 dan 20 pada halaman 12 s/d 13 yang mana seharusnya poin-poin tersebut sesuai dengan nomor urut selanjutnya adalah poin 21, 22, 23, 24, 25 dan 26 dapat kami tanggap sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada poin-poin tersebut diatas **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak**. Bahwa yang menjadi poin pokok atau dasar utama untuk menjawab alasan/dalil Para Penggugat pada poin-poin ini adalah kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat. Tergugat dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagai Bupati Klungkung adalah berdasarkan kewenangan yang dimilikinya dan diatur menurut Undang-Undang. Kewenangan adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang atau badan lain. Mengenai pengertian wewenang tersebut, menurut Ridwan HR dalam bukunya Hukum Administrasi Negara menyatakan :

“Wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan

Halaman 33 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik“.

Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara. Kewenangan merupakan kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menurut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat, sedangkan wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*). Kewenangan merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi.

Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Dari beberapa pengertian di atas mengenai kewenangan, maka kewenangan adalah hak atau kekuasaan pemangku jabatan dalam suatu pemerintahan. Wewenang pemerintah berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan. Secara teoritis kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu : atribusi, delegasi dan mandat.

Mengenai atribusi, delegasi dan mandat, H.D.Van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan sebagai berikut :

a. *Attribute : toekening van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*, atribusi adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang kepada organ atau lembaga pemerintahan.



b. *Delegatie* : *overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander*, delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.

c. *Mandaat* : *een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*, mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

Bahwa terhadap kewenangan yang dimiliki dan dilaksanakan oleh Tergugat tersebut juga tidak terlepas dari 3 (tiga) unsur efektifitas dalam sistem hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman mengemukakan :

“ bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung dari 3 (tiga) unsur sistem hukum, lalu sistem hukum (*legal system*) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari 3 (tiga) unsur yakni :

1. Struktur hukum (*structure of law / legal structure*)
2. Substansi hukum (*substance of the law / legal substance*)
3. Budaya hukum (*legal culture*).

Terhadap beberapa teori dan dasar-dasar hukum yang telah Tergugat uraikan tersebut, maka struktur hukum dan substansi hukum yang telah diciptakan dan dilaksanakan secara sah menurut undang-undang haruslah di dukung dengan budaya hukum yang baik pula.

Bahwa atas dasar dan pertimbangan tersebut diatas maka sudah sepantasnya Tergugat mempertahankan pendapatnya bahwa tanah dan/atau toko tersebut adalah aset Tergugat dan dimiliki berdasarkan ketentuan undang-undang bukan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum. Bahwa tidak ada hak yang bersifat mutlak yang dapat dimiliki oleh orang-perseorangan / kelompok untuk dapat memiliki / menguasai tanah Negara, dan Negara berwenang serta wajib melindungi seluruh tanah Negara tersebut. Bahwa sesuai dengan prosedur yang sah menurut undang-undang maka seluruh tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam menyelamatkan asset Pemerintah Kabupaten Klungkung adalah bukan suatu perbuatan melawan hukum, karena tidak bertentangan dengan kewajiban hukum yang dimiliki oleh tergugat, tidak melanggar hak subjektif orang lain, tidak bertentangan dengan kesusilaan yang baik, serta tidak bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat terhadap orang lain atau benda.



7. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 21 s/d 29 pada halaman 13 s/d 15 yang mana seharusnya poin-poin tersebut sesuai dengan nomor urut selanjutnya adalah poin 27 s/d 35 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 17, 18, 19 dan 20 tersebut **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak.** Terlebih dahulu secara tegas Tergugat menyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Klungkung tidak pernah menelantarkan tanah-tanah sengketa aquo (toko-toko yang dikuasai oleh Para Penggugat yang dibangun diatas Tanah Negara), sesuai dengan faktanya, bahwa Para Penggugat telah melakukan perjanjian / kontrak terkait sewa-menyewa toko diatas Tanah Negara dibawah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung kepada Tergugat, oleh karena itu secara tidak langsung Para Penggugat mengakui dan menyadari bahwa Tanah Negara tersebut adalah milik Pemerintah Kabupaten Klungkung dan dipergunakan untuk mensejahterakan masyarakat serta meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Hal ini juga didukung dengan adanya surat pernyataan dari Para Penggugat yang ditandatangani diatas materai pada tahun 2010 yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati Para Penggugat adalah tanah milik Pemerintah Kabupaten Klungkung.

Bahwa Para Penggugat telah keliru di dalam menyampaikan alasan/dalil pada point tersebut diatas, karena dengan serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara sengaja oleh Para Penggugat terhadap Tergugat, maka Tergugat berpotensi kehilangan pendapatan daerah/negara melalui penyewaan toko-toko diatas Tanah Negara tersebut. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut, maka Tergugat menjadi terhalang untuk memproses penerbitan sertifikat terhadap Tanah Negara tersebut, sehingga kepastian hukum tidak dapat terwujud. Bahwa **Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum gugatan atau *posita* atau *fundamentum petendi* yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mandasari tuntutan kerugian materiil maupun immaterial sebesar Rp.40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah) tersebut.** Sebagaimana rincian kerugian materiil dan immaterial yang telah diuraikan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 36 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



ini, hanyalah sebuah dalil-dalil/alasan-alasan dari Para Penggugat semata yang tidak dapat dipertanggungjawabkan serta ditujukan untuk memenuhi keuntungan pribadi atau kelompok dan mengenyampingkan kepentingan negara atau dalam hal ini kepentingan Pemerintah Daerah Kabupaten Klungkung.

Bahwa untuk menegaskan kembali alasan/dalil yang telah Tergugat uraikan secara jelas pada poin-poin tersebut diatas, Tergugat menyatakan seluruh perbuatan/tindakan hukum yang telah Tergugat lakukan sesuai dengan prosedur yang sah, serta didukung dengan bukti-bukti otentik yang berdasarkan hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya. Oleh karena itu sudah sepantasnya Para Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat mengajukan penerbitan sertifikat terhadap Tanah Negara yang saat ini menjadi sengketa dalam perkara aquo.

DALAM PROVISI

Dalam gugatan provisinya, Para Penggugat mengajukan permohonan provisi berupa :

1. Mengabulkan tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT;
2. Menetapkan secara hukum bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II supaya tidak memproses Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh TERGUGAT sampai perkara aquo mempunyai Kepastian Hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*);
3. Menetapkan PARA PENGGUGAT berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik PARA PENGGUGAT tersebut sebagaimana PARA PENGGUGAT telah menghuni dan/atau menempatnya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun.

Atas permohonan provisi dari Para Penggugat tersebut, maka kami akan berikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dapat dijelaskan terlebih dahulu berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 maupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak ada istilah tanah milik negara, yang ada adalah tanah yang dikuasai negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".



Selain itu, hak menguasai dari negara ini juga terdapat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut :

- (1) *Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi **dikuasai oleh Negara**, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.*
- (2) **Hak menguasai dari Negara** termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. *mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;*
 - b. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;*
 - c. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*
- (3) *Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.*
- (4) *Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.*

Mengenai hak pengelolaan, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur tentang hak pengelolaan secara eksplisit, namun di dalam UUPA menjelaskan hak pengelolaan berasal dari hak menguasai negara atas tanah. Dalam Penjelasan Umum Angka 2 UUPA menyatakan :

“ Negara sebagai pihak yang menguasai tanah (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat/bangsa) dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak-guna-usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah



Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing“.

Mengenai konversi hak menguasai atas negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya, disebutkan bahwa :

1. *Hak atas penguasaan tanah oleh Negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra yang hanya dipergunakan untuk instansi itu sendiri dikonversi menjadi **hak pakai**.*
2. *Apabila dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dan juga dapat diberikan kepada pihak ketiga maka hak penguasaan tersebut menjadi **hak pengelolaan**.*

Hak pengelolaan itu sendiri menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta pada ketentuan Pasal 1 Angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. **Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;**
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Badan-badan hukum di atas dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Departemen, Direktorat, dan Daerah Swatantra berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 berkewajiban mendaftarkan Hak Pengelolaannya kepada Kantor



Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan yang telah diuraikan tersebut, maka demi sebuah kepastian hukum, agar TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II segera memproses Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh TERGUGAT ketika perkara aquo telah mempunyai sebuah Kepastian Hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*).

Bahwa sebagaimana tuntutan provisi dari Para Penggugat pada poin 3, maka dapat kami tanggapi sebagai berikut : bahwa wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum tata pemerintahan (hukum administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperoleh. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*legaliteit beginselen*).

Suatu kewenangan harus didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, sehingga bersifat sah. Wewenang merupakan kemampuan bertindak yang diberikan kepada subyek hukum berdasarkan undang-undang untuk melakukan suatu hubungan hukum dan perbuatan hukum. Bahwa salah satu kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat selaku Bupati Klungkung adalah kewenangan atas tanah yang berada di wilayah Kabupaten Klungkung. Bahwa Tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Klungkung yang berstatus hak pengelolaan, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Klungkung mempunyai beberapa wewenang, antara lain :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah.

Pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang berupa merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan perumahan, industri, perdagangan, pertokoan atau perkantoran. Peruntukan dan penggunaan tanah yang direncanakan oleh pemerintah daerah berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

2. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanah hak pengelolaan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, misalnya perumahan, industri, perdagangan, pertokoan atau perkantoran.

Bahwa karena kewenangan yang dimiliki oleh Bupati Klungkung, guna menciptakan Kota Klungkung yang lebih tertib, nyaman dan indah sehingga

Halaman 40 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Bupati Kabupaten mengambil sebuah kebijakan dengan membangun pertokoan diatas Tanah Negara dibawah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung. Selanjutnya terjadi kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan masyarakat prioritas yang menyewa tanah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung tersebut. Setelah ada kesepakatan antara Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan masyarakat penyewa, maka pada bulan Oktober tahun 1984 ditandatanganinya Perjanjian Pembangunan Toko antara Bupati Klungkung dengan pihak masyarakat, dengan substansi-substansi perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa sesuai dengan isi/substansi perjanjian tersebut, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Klungkung sebagai Pihak Pertama, sedangkan masing-masing pihak masyarakat penyewa toko sebagai Pihak Kedua dan perjanjiannya masing-masing dibuat secara terpisah sesuai dengan jumlah pihak masyarakat penyewa toko. Adapun substansi perjanjiannya adalah sebagai berikut :

Pasal 1

Pihak Pertama memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk membangun toko milik Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung di Jalan, dengan ketentuan sesuai dengan isi pernyataan yang dibuatnya.

Pasal 2

Pihak Kedua dibebaskan untuk membayar sewa toko dimaksud dalam Pasal 1 selama satu tahun terhitung mulai tanggal 1 Januari 1985 sampai dengan 31 Desember 1985.

Pasal 3

- a. Masa berlaku perjanjian/kontrak ini terhitung mulai 1 Januari 1986 sampai dengan 31 Desember 2005 (selama 20 tahun) bagi bangunan yang berlantai dua, sampai dengan 31 Desember 2015 (selama 30 tahun) bagi bangunan yang berlantai tiga.
- b. Bahwa terhitung tanggal 1 Januari 1986 Pihak Kedua sanggup membayar sewa toko sebagai tersebut dalam pasal 1 diatas dengan sewa setiap tahun



untuk lantai I sebesar Rp.100.000,-, lantai II sebesar Rp.100.000,- lantai III sebesar Rp.50.000,-.

- c. Besar sewa setiap tahun dan lain-lain selama masa kontrak akan disesuaikan sebesar 25% dari tingkat inflasi, selanjutnya akan diatur dalam surat perjanjian tersendiri.
- d. Hak milik toko tersebut sepenuhnya ada pada Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung.
- e. Kepada Pihak Kedua diberi hak mengelola sepenuhnya selama 20 tahun bagi bangunan yang berlantai dua dan selama 30 tahun untuk yang berlantai tiga.
- f. Apabila Pihak Kedua mengadakan perjanjian atau kerjasama dengan pihak lain harus sepengetahuan Pihak Pertama.
- g. Pihak Kedua dapat memindahkan haknya kepada keturunan langsung/ahli warisnya atas persetujuan Pihak Pertama, sepanjang dalam jangka kontrak pengelolaan.
- h. Apabila Pihak Kedua tidak sanggup mengelola dan atau tidak ada ahli warisnya maka toko tersebut harus dikembalikan kepada Pihak Pertama dengan mempertimbangkan persetujuan yang telah dibuat oleh Pihak Kedua dengan Pihak Lain selama masa pembangunan dan masa kontrak.

Pasal 4

Jika perjanjian/kontrak telah berakhir waktunya, Pihak Kedua menyerahkan toko tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Klungkung dan lanjut memberikan prioritas kepada Pihak Kedua untuk menyewa kembali toko tersebut selama Pihak Kedua berkondite baik.

Bahwa surat perjanjian tersebut yang diberi judul : SURAT PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO-RUKO PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II KLUNGKUNG, dengan masing-masing surat perjanjian sebagai berikut:

- **PENGGUGAT I** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat I, yakni (Toko Sandi Usaha) yang berada di Jl. Nakula 20 RT.000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.
- **PENGGUGAT II** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya

Halaman 42 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat II, yakni Toko Star yang berada di Jl. Nakula No. 4 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung dan Toko Star yang berada di Jl. Nakula No.6 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.

- **PENGGUGAT III** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat III, yakni (Toko Nusa Jaya) yang berada di Jl. Nakula No. 48 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.
- **PENGGUGAT IV** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat IV, yakni Toko Nusa yang berada di Jl. Nakula No. 48 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.
- **PENGGUGAT V** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat V, yakni Toko Mas Nusa Dua yang berada di Jl. Diponegoro 34 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung dan Toko Kain yang berada di Jl. Diponegoro 34 A RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.
- **PENGGUGAT VI** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat VI, yakni Toko Merdeka yang berada di Jl. Nakula 22 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.
- **PENGGUGAT VII** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan

Halaman 43 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat VII, yakni Toko Dhyana / Notaris Made Ariwibawa yang berada di Jl. Jl. Nakula No.8, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.

- **PENGGUGAT VIII** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut terjadi pengoperan dan pengalihan hak, yang hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat VIII, yang berada di Jl. Diponegoro No.24 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung dan toko yang berada Jl. Diponegoro No.26 Klungkung.
- **PENGGUGAT IX** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut dan hingga saat ini toko berada dalam penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan oleh orang tua Penggugat XI yakni Toko N Natha yang berada di Jl. Diponegoro 22 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung dan Toko Sinar yang didapat Penggugat IX melalui lelang yang berada Jl. Diponegoro 36 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.
- **PENGGUGAT X** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut dan hingga saat ini toko berada dalam penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan, yakni Toko Subur yang berada di Jl. Diponegoro 52 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung.
- **PENGGUGAT XI** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984. Bahwa dalam perkembangannya sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut dan hingga saat ini toko berada dalam penguasaan Penggugat XI yang diperoleh melalui hibah dari orang tua Penggugat XI, yakni Toko Klinik dan Apotek Krishna atau Drg. Ni Luh Komang Sriasih Lilawati, yang berada di Jl. Nakula 10 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung.

Bahwa menindaklanjuti ketentuan Pasal 4 dari perjanjian tersebut khususnya terkait penyerahan toko, lalu Pemerintah Kabupaten Klungkung melalui Bagian Perlengkapan Setda Kabupaten Klungkung menyiapkan naskah Berita Acara serah Terima antara Penyewa Toko (Para Penggugat) dengan Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung selaku Pejabat Pengelola Barang Milik

Halaman 44 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Daerah dan para pihak telah membubuhkan tandatangannya masing-masing. Setelah aset toko diserahkan melalui Berita Acara serah terima, karena ada permintaan dari pengelola toko untuk menyewa kembali toko yang dikelola sebelumnya kepada Pemerintah Kabupaten Klungkung, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 4 dari perjanjian tersebut bahwa pengelola toko/ahli warisnya mendapat prioritas untuk menyewa kembali toko dimaksud.

Bahwa untuk menentukan besarnya sewa, sejalan dengan ketentuan Pasal 326 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sehingga Bupati Klungkung menetapkan Pejabat Penilai Publik (Tim Appriasal) untuk menilai besaran sewa toko-toko dimaksud. Bupati Klungkung dengan didampingi Tim Appriasal telah mensosialisasikan hasil penilaian Tim Appriasal kepada calon penyewa, setelah disepakati lalu besaran sewa ditetapkan dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan Toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan di Jalan Nakula, Kelurahan Semarapura klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung.

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima antara pengelola toko dan Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung, maka Pemerintah Kabupaten Klungkung telah mendaftarkan 16 (enam belas) bidang tanah kepada BPN Kabupaten untuk mendapatkan sertifikat. Terkait dengan hal tersebut maka dokumen yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Klungkung antara lain :

1. Perjanjian pembangunan toko
2. Surat Pernyataan sanggup membangun toko
3. Berita Acara serah terima toko
4. Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan Toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan di Jalan Nakula, Kelurahan Semarapura klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung.

Bahwa sesuai dengan fakta atau kebenaran formil serta materiil, jika Para Penggugat sebelumnya telah melakukan perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta dengan Bupati Klungkung, serta membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati adalah milik/asset Pemerintah Kabupaten Klungkung. Selanjutnya Para penggugat juga telah mengetahui dan menandatangani Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Para Penggugat kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung tertanggal 11 November 2015.



Bahwa sesuai dengan faktanya, hingga saat ini Para Penggugat masih menempati toko-toko yang sebelumnya pernah mereka tempati yang berada di Jalan Diponegoro dan Jalan Nakula, Kelurahan Semarang Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung tanpa memiliki dasar hukum serta alas hak yang sah menurut undang-undang yang berlaku. Bahwa Tergugat secara tegas menyatakan jika PARA PENGGUGAT tidak berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik dari TERGUGAT tersebut, serta gugatan provisi dari Para Penggugat yang tidak berdasar tersebut sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak.

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Terlebih dahulu Tergugat menyatakan bahwa Tergugat membantah semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat I s/d XI secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali yang diakui secara tegas.

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA

Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Srp terhadap Bupati Kabupaten Klungkung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat, maka terhadap gugatan dari Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima. Bahwa terdapat 2 (dua) macam gugatan yaitu :

1. Kumulatif subjektif

Yaitu para pihak lebih dari satu orang, sesuai dengan ketentuan Pasal 127 HIR adalah penggugat atau beberapa penggugat melawan beberapa tergugat, dalam hal demikian syaratnya bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan yang erat satu sama lain (koneksitas).

Menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415/K/Sip/1975, jika tidak ada hubungannya harus digugat secara tersendiri.

2. Kumulatif objektif

Yaitu penggabungan beberapa tuntutan dalam satu perkara sekaligus (penggabungan objek tuntutan) misalnya : A menggugat B selain minta dibayar juga menuntut pengembalian barang yang tadinya telah dipinjam.

Bahwa penggabungan objektif tidak boleh dilakukan dalam hal :

Halaman 46 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



1. Satu tuntutan tertentu diperlukan satu gugatan khusus, sedangkan tuntutan lainnya diperiksa menurut acara biasa.
2. Tuntutan tentang *bezit* tidak boleh diajukan bersama-sama dengan tuntutan tentang *eigendom* dalam satu gugatan.

Apabila di dalam suatu gugatan perdata dimana objek gugatan dan tergugatnya berbeda, maka gugatan tersebut harus diajukan terpisah terhadap masing-masing objek sengketa dan tergugatnya. Oleh karena itu, bila dalam sengketa penggugat mengajukan gugatan yang objek sengketa dan tergugatnya berbeda, kemudian digabungkan menjadi satu terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sebagaimana yurisprudensi Putusan MA Nomor : 243 K/Sip/1975 serta terurai di dalam buku karangan Ny. Retno Wulan Sutantio, SH yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, penerbit Alumni, 1986, Bandung, cetakan ke V, halaman 39 s/d 40, serta terurai pula dalam buku karangan Darwin Print, yang berjudul Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1992, Bandung, halaman 63 s/d 65.

Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Srp yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana alasan-alasan/dalil-dalil gugatan terkait dengan objek gugatan, sebagai berikut:

1. **Toko PENGGUGAT I** (Toko Sandi Ushada) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl.Nakula 20 RT.000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Toko milik Yuniawati
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Toko Merdeka
Barat : Pasar Klungkung
2. **Toko PENGGUGAT II** (Toko Star) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 4 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Toko milik Lisayani
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Toko milik Dayu Ratna No.6
Barat : Pasar Klungkung

Halaman 47 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



3. **Toko PENGGUGAT II** (Toko Star) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 6, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Toko Dayu Ratna No.4
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Toko milik Ariwibawa
Barat : Pasar Klungkung
4. **Toko PENGGUGAT III** (Toko Nusa Jaya) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 48 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Subur
5. **Toko PENGGUGAT IV** (Toko Nusa) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 48 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Pasar Klungkung
6. **Toko PENGGUGAT V** (Toko Mas Nusa Dua) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro 34 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Toko Kain No.34 A
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Jalan gang ke pasar
7. **Toko PENGGUGAT V** (Toko Kain) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro 34 A RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Toko Notina
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Mas Nusa Dua



8. **Toko PENGGUGAT VI** (Toko Merdeka) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula 22 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Apotik Sandi Usadha
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Stasiun Radio Amatir
Barat : Pasar Klungkung
9. **Toko PENGGUGAT VII** (Toko Dhyana / Notaris Made Ariwibawa) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No.8, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Toko Star
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Klinik Apotek Krishna
Barat : Pasar Klungkung
10. **Toko PENGGUGAT VIII** didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro No.24 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Toko Milik Iswanti Nugroho J No.26
Selatan : Jl. dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko N Natha
11. **Toko PENGGUGAT VIII** didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No.26 Klungkung, dan berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Toko Rosiana
Selatan : Jl. Dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko milik Iswanti No.24
12. **Toko PENGGUGAT IX** (Toko N Natha) didapat melalui penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan oleh orang tua PENGGUGAT IX, berada di Jl. Dipenogoro 22 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Toko Iswanti Nugroho No.24
Selatan : Jalan dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko Gana

Halaman 49 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



13. **Toko PENGGUGAT IX** (Toko Sinar) didapat melalui lelang, berada di Jl. Diponegoro 36 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Toko obat Jaya Makmur
Selatan : Jl dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko Notina
14. **Toko PENGGUGAT X** (Toko Subur) didapat melalui penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan, berada di Jl. Diponegoro 52 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Nusa
15. **Toko PENGGUGAT XI** (Klinik dan Apotek Krishna atau Drg. Ni Luh Komang Sriasih Lilawati) didapat melalui hibah dari orang tua PENGGUGAT XI, berada di Jl. Nakula 10 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Kantor Notaris I Made Ari Wibawa
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Lorong
Barat : Pasar Klungkung

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah jelas Para Penggugat dalam mengajukan gugatan yang objek sengketa dan tergugatnya berbeda, kemudian digabungkan menjadi satu terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut. Tergugat meminta kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32 / Pdt.G / 2020 / PN.Srp, menyatakan **Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena Para Penggugat mengajukan Gugatan yang objek sengketa dan tergugatnya berbeda, kemudian digabungkan menjadi satu.**

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT **OBSCUUR LIBEL**

Bahwa syarat gugatan diatur dalam Pasal 8 Rv angka 3 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 :

- Bagian yang mengurai tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yaitu uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara/kasus posisi.
- Bagian yang menguraikan tentang hukum yaitu ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan.

Posita atau Fundamentum Petendi yang lengkap memenuhi syarat memuat dua unsur :

1. Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*)

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara;

- Penggugat dengan materi dan atau objek yang di sengkatakan.
- Antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

2. Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai :

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat.
- Penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat.

(M. Yahya Harahap, SH, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta : Januari 2010, cetakan kesepuluh).

Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor: 32/Pdt.G/2020/PN.Srp terhadap Bupati Klungkung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat, maka terhadap gugatan dari Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang *Obscuur Libel*, oleh karena dalam gugatan tersebut tidak terang atau isinya tidak jelas serta tidak jelas objek sengketanya, dan akan diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Kuasa Hukum dari Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2020, sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Srp adalah MHD. A. RAJA NASUTION, SH, ARDI SALIM, SH, AMALIA RANI, SH,

Halaman 51 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



R.A.A SRI LAKSMIDEWI, SH, ALFIAN TRENGGANA, SH.,MH.,CPL DAN ABU ANAS, SH., namun pada halaman terakhir gugatan ini salah satu Kuasa Hukum dari Para Penggugat yakni R.A.A SRI LAKSMIDEWI, SH tidak terdapat nama dan tandatangannya, sehingga gugatan ini adalah cacat formil.

2. Bahwa terhadap beberapa toko yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, Para Penggugat tidak secara jelas dalam menyebutkan/menguraikan nama toko dari : **PENGGUGAT V (Toko Kain)** didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro 34 A RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec.Klungkung, kemudian **Toko PENGGUGAT VIII** yang didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro No.24 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, serta **Toko PENGGUGAT VIII** yang didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No.26 Klungkung. Bahwa salah satu syarat untuk mendirikan usaha berupa toko/ruko adalah usaha tersebut haruslah memiliki nama atau identitas yang jelas.
3. Bahwa terhadap keseluruhan toko dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berjumlah 15 (lima belas) unit toko yang dimiliki oleh Para Penggugat, namun berdasarkan uraian batas-batas toko Para Penggugat serta uraian keseluruhan dalam gugatan ini, tidak mencantumkan ukuran masing-masing toko yakni luas/ukuran yang sah menurut hukum sebagai objek perkara dalam gugatan ini.
4. Bahwa terhadap beberapa toko yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, Para Penggugat tidak secara cermat dalam mencantumkan nama jalan/alamat dari beberapa toko milik penggugat serta batas-batas dari toko tersebut, yaitu : terdapat alamat toko atau batas toko pada **Jalan Dipenogoro**, namun juga terdapat alamat atau batas toko pada **Jalan Diponegoro**. Bahwa dengan ketidakcermatan dalam mencantumkan alamat yang jelas, maka dapat membingungkan untuk menentukan secara sah suatu objek gugatan.
5. Bahwa Para Penggugat tidak secara cermat mengkonstruksikan dan menguraikan keseluruhan alasan-alasan/dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, yakni sebagai berikut : berdasarkan tata urutan penomoran alasan-alasan/dalil-dalil secara keseluruhan dalam gugatan ini, sebagaimana halaman 11 dalil/alasan yang diuraikan adalah dalil nomor

Halaman 52 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



19 dan 20, namun pada halaman 12 Para Penggugat kembali mencantumkan nomor urut dalil/alasan nomor 15,16,17,18 dan 19, padahal dalil/alasan tersebut sudah tertuang pada halaman sebelumnya yakni halaman 9 s/d halaman 11.

6. Bahwa Para Penggugat menyatakan dalam gugatannya jika Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil dan kerugian tersebut harus ditanggung Tergugat dan membayarnya kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- Total kerugian materiil sebesar Rp. 306.039.000,- (tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah).
- Total kerugian immateriil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah).

Total kerugian materiil dan immateriil yang harus ditanggung Tergugat kepada Para Tergugat sebesar Rp.40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah). Bahwa Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum gugatan atau *posita* atau *fundamentum petendi* yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mandasari tuntutan kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp.40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah) tersebut. Bahwa sebagaimana rincian kerugian materiil dan immateriil yang telah diuraikan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, hanyalah sebuah dalil/alasan dari Para Penggugat semata yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 616 K/Sip/1973 yang menyatakan :

“ Mengenai gugatan terhadap hasil sawah terperkara, walaupun tentang hal ini tidak ada bantahan dari tergugat, yang seharusnya dengan demikian gugatan dapat dikabulkan, tetapi karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun, maka gugatan harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Sebelum Tergugat menyatakan bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan di dalam Eksepsi, Provisi serta jawaban/tanggapan terhadap alasan-alasan/dalil-dalil gugata Para Penggugat, secara *Mutatis Mutandis* dianggap terbaca pula dalam uraian pokok perkara ini.

Halaman 53 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



1. Terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 1, 2 dan 3 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi :

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

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (*Rechts-plicht*)
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain (*Subyektifrecht*)
3. Bertentangan dengan kesusilaan (*Goede zeden*)
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat terhadap orang lain atau benda (*Indruist tegen de zorgvul digheid, welke in het maat schappelijk, Verkeer betaamten aanzien van eens anderspersoon of ged*).

Sedangkan, dalam konteks hukum pidana, menurut pendapat dari Satochid Kartanegara, "melawan hukum" (*Wederrechtelijk*) dalam hukum pidana dibedakan menjadi :

1. *Wederrechtelijk* formil, yaitu apabila sesuatu perbuatan dilarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang.
2. *Wederrechtelijk* Materil, yaitu sesuatu perbuatan "mungkin" *wederrechtelijk*, walaupun tidak dengan tegas dilarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang. Melainkan juga asas-asas umum yang terdapat di dalam lapangan hukum (*algemen beginsel*).

Mengenai perbedaan perbuatan "melawan hukum" dalam konteks Hukum Pidana dengan dalam konteks Hukum Perdata adalah lebih dititikberatkan pada perbedaan sifat Hukum Pidana yang bersifat publik dan Hukum Perdata yang bersifat privat. Mengutip pendapat dari Munir Fuady dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, terbitan PT. Citra Aditya Bakti (Bandung: 2005), hal. 22, yang menyatakan :

Halaman 54 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



“ Hanya saja yang membedakan antara perbuatan (melawan hukum) pidana dengan perbuatan melawan hukum (perdata) adalah bahwa sesuai dengan sifatnya sebagai hukum publik, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar (disamping mungkin juga kepentingan individu), sedangkan dengan perbuatan melawan hukum (perdata) maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi saja.”

Pada ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut :

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Bila dilihat dari model pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum lainnya, dan seperti juga di Negara-negara dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum di Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), seperti terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian seperti terdapat dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas seperti dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Menurut Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 4 Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bias juga merupakan suatu kecelakaan.



3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia buka suatu fisika atau matematika

Jadi berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yakni :

1. Unsur “adanya perbuatan yang melawan hukum”

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut :

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata)

Halaman 56 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

2. Unsur “adanya kesalahan”

Menurut Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002) hal.73, kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain, sedangkan kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain, namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila).

3. Unsur “adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)”

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul, misalnya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

4. Unsur “adanya kerugian”

Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu materil dan imateril.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, yang menerangkan bahwa Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Dalam melaksanakan ketentuan tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, maka Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan

Halaman 57 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Bahwa Tergugat dalam jabatannya sebagai Bupati Klungkung dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya berdasarkan Undang-Undang.

Bahwa benar pada tahun 1984 dalam rangka penataan Kota Klungkung agar lebih tertib, nyaman dan indah, maka Bupati Klungkung yang menjabat saat itu mengambil kebijakan membangun pertokoan/penyeragaman toko diatas tanah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan arsitektur Bali, namun karena kemampuan keuangan daerah pada saat itu terbatas, maka Bupati Klungkung mengambil kebijakan pembangunan toko dimaksud melalui kerjasama dengan masyarakat prioritas yaitu masyarakat yang menyewa tanah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung pada saat itu, melalui kerjasama pembangunan toko yang diawali dengan penandatanganan surat pernyataan siap membangun, dengan gambar dan RAB yang dibuatkan oleh Dinas Pekerjaan Umum saat itu. Setelah ada kesepakatan antara Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan masyarakat penyewa tanah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung, maka pada bulan Oktober 1984, dengan memperhatikan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga dilangsungkannya penandatanganan perjanjian Pembangunan Toko antara Bupati dan pihak masyarakat penyewa dengan substansi perjanjiannya yang terkait dalam perkara ini.

Bahwa pada tahun 2015, menindaklanjuti ketentuan Pasal 4 dari perjanjian Pembangunan Toko antara Bupati dan pihak masyarakat penyewa, khususnya terkait dengan penyerahan toko, maka Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan para penyewa toko melakukan serah terima toko dengan Berita Acara Serah Terima antara penyewa toko dengan Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung selaku Pejabat Pengelola Barang Milik Daerah dan para pihak telah membubuhkan tandatangannya masing-masing. Bahwa setelah asset toko diserahterimakan melalui Berita Acara Serah Terima, karena adanya permintaan dari penyewa/ Para Penggugat untuk menyewa kembali toko yang dikelola sebelumnya kepada Pemerintah Kabupaten Klungkung, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 4 dari perjanjian, bahwa penyewa toko/ahli warisnya mendapat prioritas untuk menyewa kembali toko dimaksud, sehingga untuk menentukan besarnya sewa sejalan dengan ketentuan Pasal 326 Peraturan Menteri Dalam Negeri

Halaman 58 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, maka Bupati menetapkan Pejabat Penilai Publik (Tim Appraisal) untuk menilai besaran sewa toko dimaksud. Bupati dengan didampingi Tim Appraisal telah mensosialisasikan hasil penilaian Tim Appraisal kepada calon penyewa, setelah disepakati lalu besaran sewa ditetapkan dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan Toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan di Jalan Nakula, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung.

Berdasarkan uraian singkat kronologi pembangunan toko-toko tersebut dan dikaitkan dengan unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yaitu : unsur “adanya perbuatan yang melawan hukum”, unsur “adanya kesalahan”, unsur “adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)” dan unsur “adanya kerugian” maka Tergugat dalam melaksanakan tugasnya tidak melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum melainkan telah sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku.

2. Terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 4 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Menyatakan secara hukum bahwa surat perjanjian yang isinya tentang pengelolaan toko yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah milik Tergugat yaitu :

- **PENGGUGAT I** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT II** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT III** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT IV** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT V** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT VI** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;
- **PENGGUGAT VII** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT VIII** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;

Halaman 59 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



- **PENGGUGAT IX** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT X** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT XI** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

Adalah merupakan perjanjian-perjanjian atau persetujuan-persetujuan yang sah demi hukum, sehingga Tergugat secara tegas menolak dan membantah dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 4 tersebut.

Bahwa perjanjian/persetujuan yang dilakukan oleh Para Penggugat telah memenuhi syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila :

1. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak diperbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPPerdata, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap

Halaman 60 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata.

Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu. Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada. Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdata. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian. Akibat pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan, dan kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat obyektif perjanjian yang batal demi hukum. Akibat terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan.

Hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Sedangkan akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan

Halaman 61 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

3. Terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 5, 6 dan 7 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa secara tegas Tergugat menyatakan bahwa tanah-tanah yang dibangun toko di atasnya oleh Para Penggugat adalah Tanah Negara, serta demi sebuah kepastian hukum dan sebagai dasar hukum yang sah, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II supaya tetap memproses permohonan hak tanah dan penerbitan sertifikat terhadap Tanah Negara dalam perkara *aquo*, sebagaimana permohonan dari Tergugat guna mensejahterakan masyarakat di Kabupaten Klungkung.

Bahwa salah satu hak penguasaan atas tanah adalah Hak Menguasai Negara Atas Tanah. Hak Menguasai Negara Atas Tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA. Wewenang Hak Menguasai Negara Atas Tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Pelaksanaan Hak Menguasai Negara Atas Tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Pernyataan ini dapat diselaraskan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah maupun Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang perorang dari Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, beberapa orang secara bersama-sama, badan hukum Indonesia atau badan hukum asing

Halaman 62 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dan badan hukum privat atau badan hukum publik.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan macamnya oleh Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Perseorangan dimungkinkan memperoleh atau mendapatkan hak atas tanah. Hak atas tanah tersebut tidak bersifat absolut, tetapi mempunyai fungsi sosial, seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UUPA. Dalam mempergunakan tanah harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dalam mempergunakan tanah tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan, sifat dari haknya, dan penggunaan tanah bermanfaat bagi pemegang haknya maupun masyarakatnya.

Pemberian sesuatu hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum dilekati dengan wewenang yang ada pada hak penguasaan atas tanah tersebut. Menurut Sumardji, wewenang dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*), sehingga dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Oleh karena itu, konsep wewenang merupakan konsep dalam hukum publik. Yudhi Setiawan dan Boedi Djatmiko H, menyatakan bahwa :

“wewenang atau kompetensi diartikan sebagai suatu hak untuk bertindak atau suatu kekuasaan untuk membuat keputusan, memerintah atau melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain”.

Kewenangan juga diartikan sebagai hak atau kekuasaan yang dipunyai untuk mendapatkan sesuatu wewenang tersebut menjadi dasar bagi pemegang hak penguasaan atas tanah untuk mempergunakan tanah menurut keperluan dan peruntukannya. Status tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah hak pakai dan hak pengelolaan. Hak pakai dan hak pengelolaan sebagai bagian dari hak penguasaan atas tanah di dalamnya dimuat wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemerintah daerah. Pemberian hak pakai dan hak pengelolaan kepada pemerintah daerah dilekati dengan wewenang yang ada pada kedua hak tersebut.

Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum tata pemerintahan (hukum administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperoleh. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*legaliteit beginselen*). Suatu kewenangan harus didasarkan pada aturan hukum yang berlaku, sehingga bersifat sah.

Halaman 63 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Wewenang merupakan kemampuan bertindak yang diberikan kepada subyek hukum berdasarkan undang-undang untuk melakukan suatu hubungan hukum dan perbuatan hukum.

Tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah apabila berstatus hak pengelolaan, maka pemerintah daerah mempunyai beberapa wewenang antara lain:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah.

Pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang berupa merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan perumahan, industri, perdagangan, pertokoan atau perkantoran. Peruntukan dan penggunaan tanah yang direncanakan oleh pemerintah daerah berpedoman pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota yang ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten / kota.

2. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanah hak pengelolaan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, misalnya perumahan, industri, perdagangan, pertokoan atau perkantoran.

3. Menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pemerintah daerah sebagai pemegang Hak Pengelolaan tidak berwenang menyewakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga. Pemegang Hak Pengelolaan, apabila menyewakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka bertenangan dengan ketentuan Pasal 44 UUPA, yaitu tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain hanya tanah yang berstatus hak milik. Wewenang yang dimiliki oleh pemerintah daerah sebagai pemegang hak pengelolaan adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diserahkan oleh pemegang haknya kepada pihak ketiga harus sudah bersertifikat hak pengelolaan. Dengan telah bersertifikat hak pengelolaan, maka pemegang hak pengelolaan sudah mempunyai wewenang untuk mengadakan hubungan hukum dengan pihak ketiga.

4. Terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 8 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Halaman 64 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Bahwa Para Penggugat menyatakan telah mengalami kerugian materiil dan immateriil dan kerugian tersebut harus ditanggung Tergugat dan membayarnya kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- Total kerugian materiil sebesar Rp. 306.039.000,- (tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah).
- Total kerugian immateriil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah).

Total kerugian materiil dan immateriil yang harus ditanggung Tergugat kepada Para Tergugat sebesar Rp.40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah).

Bahwa **Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum gugatan atau posita atau fundamentum petendi yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mandasari tuntutan kerugian materiil maupun immaterial sebesar Rp.40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah) tersebut.** Sebagaimana rincian kerugian materiil dan immateriil yang telah diuraikan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, hanyalah sebuah dalil-dalil/alasan-alasan dari Para Penggugat semata yang tidak dapat dipertanggungjawabkan serta ditujukan untuk memenuhi keuntungan pribadi atau kelompok dan mengenyampingkan kepentingan negara atau dalam hal ini kepentingan Pemerintah Daerah Kabupaten klungkung.

5. Terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 9, 10 dan 11 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa untuk dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 9, maka antara Para Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat II sudah sepatutnya untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Incracht van gewisse*) atau sudah mempunyai sebuah kepastian hukum, karena itu merupakan amanat atau perintah Undang-Undang.

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 10, maka terhadap Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) secara tegas Tergugat menolak dan membantahnya, karena hal tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo. Oleh karena itu sudah selayaknya dalil gugatan Para Penggugat tentang Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) harus ditolak dan dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Halaman 65 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 11, maka Tergugat tidak perlu kami menanggapi secara lebih lanjut, karena biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo wajib dibayar oleh pihak yang dinyatakan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk dibebani membayar biaya perkara (*Incracht van gewisde*) atau sudah mempunyai sebuah kepastian hukum.

DALAM REKONVENSİ

Sebelumnya Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat dalam Konvensi menyatakan bahwa apa yang telah diuraikan dalam Provisi, Eksepsi dan Jawaban pokok perkara, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap terbaca kembali dalam Rekonvensi.

1. Bahwa dalam perkara ini Tergugat dalam Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi, dimana Tergugat dalam Konvensi mohon dinilai sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat I s/d XI secara bersama-sama maka selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Konvensi mohon dinilai sebagai Tergugat I s/d XI secara bersama-sama maka selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonvensi.
2. Bahwa dikarenakan objek sengketa perkara aquo berupa barang tidak bergerak (Tanah Negara yang di atasnya terdapat toko-toko), sehingga Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini menetapkan secara hukum Para Tergugat dalam Rekonvensi yang menempati objek sengketa perkara aquo agar sementara dikosongkan sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*).
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini menetapkan secara hukum Para Tergugat dalam Rekonvensi tidak berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko yang menjadi objek perkara aquo yang saat ini masih ditempati/dihuni oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi serta untuk prioritas penyewaan toko-toko yang menjadi objek perkara aquo dialihkan kepada pihak lain (selain Para Tergugat dalam Rekonvensi) sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan mengingat Para Tergugat dalam Rekonvensi memiliki itikad yang tidak baik (ingin memiliki/menguasai) Tanah Negara yang menjadi objek sengketa aquo.
4. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini menetapkan secara hukum agar Para Tergugat dalam Rekonvensi

Halaman 66 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera membayar tunggakan sewa toko sesuai dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan Toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan di Jalan Nakula, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung sampai dengan Putusan Sela maupun Putusan Akhir dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarapura.

Berdasarkan uraian diatas, kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisionil dari Penggugat I s/d XI untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSII

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat I s/d XI tidak dapat diterima.
2. Menyatakan gugatan Penggugat I s/d XI Kabur (*obscur libel*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat I s/d XI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat I s/d XI tidak berhak mengajukan permohonan Hak Atas Tanah sengketa aquo.
3. Menyatakan secara hukum surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat I s/d XI dengan Tergugat adalah sah dan tidak cacat hukum, sebagaimana surat perjanjian antara lain :
 - **PENGGUGAT I** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT II** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT III** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT IV** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT V** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT VI** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;
 - **PENGGUGAT VII** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT VIII** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;

Halaman 67 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



- **PENGGUGAT IX** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT X** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT XI** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
4. Menyatakan secara hukum, setelah berakhirnya surat perjanjian antara Penggugat I s/d XI dengan Tergugat sebagaimana Berita Acara Serah Terima Penerimaan Asset, maka Penggugat I s/d XI tidak berhak atas objek sengketa aquo.
 5. Menyatakan Penggugat I s/d XI tidak berhak secara hukum untuk mengajukan permohonan Hak atas Tanah sengketa aquo.
 6. Menyatakan bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II supaya tidak memproses permohonan Hak atas Tanah sengketa aquo yang disewa sesuai perjanjian dari Penggugat I s/d XI.
 7. Menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat I) tetap memproses permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh Tergugat.
 8. Menyatakan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat I s/d XI sebesar Rp. 40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah) tidak berdasar.
 9. Menghukum Penggugat I s/d XI untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo.
 10. Membebaskan Penggugat I s/d XI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo.

DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat (Tergugat dalam Konvensi).
2. Menetapkan secara hukum Penggugat (Tergugat dalam Konvensi) tetap melanjutkan proses pensertifikatan berupa sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) terhadap tanah perkara aquo yang merupakan Tanah Negara yang diajukan oleh Penggugat ketika perkara aquo mempunyai sebuah kepastian hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*), guna memenuhi ketentuan pengelolaan Barang Milik Daerah serta aset milik Pemerintah Kabupaten Klungkung.
3. Memerintahkan Tergugat I s/d XI yang secara bersama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat (Para Penggugat dalam Konvensi) untuk segera mengosongkan atau meninggalkan objek sengketa perkara aquo

Halaman 68 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



sampai dengan ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*).

4. Menetapkan Tergugat I s/d XI yang secara bersama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat (Para Penggugat dalam Konvensi) tidak berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko yang menjadi objek perkara aquo.
5. Memerintahkan Tergugat I s/d XI yang secara bersama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat (Para Penggugat dalam Konvensi) untuk segera membayar tunggakan sewa toko sesuai dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan Toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan di Jalan Nakula, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung sampai dengan Putusan Sela maupun Putusan Akhir dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarapura.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat I s/d XI secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Konvensi (Tergugat I s/d XI yang secara bersama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara seluruhnya.

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat I, memberikan jawaban tertanggal 16 Juni 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I dalam perkara ini adalah KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) hal tersebut dikarenakan dalam posita gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan secara terperinci hubungan antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I oleh karenanya gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I patut gugatan untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), yaitu tidak dimasukkannya **NI PUTU MITARI ASTUTI** sebagai pihak dalam gugatan yang membuat gugatan menjadi Error in

Halaman 69 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Persona, dimana Ni Putu Mitari Astuti adalah juga sebagai pihak yang memohon keberatan sesuai suratnya tanggal 22 Juni 2017 terhadap permohonan HPL oleh Pemda Klungkung yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sehingga Gugatan Para Penggugat patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa gugatan Para Penggugat KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), juga dapat dilihat pada posita gugatan pada point 4 (empat) halaman 3 sampai dengan 6 yang menyatakan perolehan obyek sengketa didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak maupun melalui Lelang yang sudah sangat jelas ada pihak-pihak lainnya yang harusnya juga dijadikan sebagai pihak dan menjadikan gugatan tidak lengkap, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 yang menyatakan : "Bahwa karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikuti sertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat", serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan : "agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat", sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat patutlah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan hak keperdataan terhadap obyek perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat dan tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I hanya melaksanakan tugas dan fungsi pendaftaran dan pencatatan administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan yang berlaku dan dengan demikian Turut Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I.

Halaman 70 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



4. Bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Klungkung mengajukan permohonan Hak atas bidang tanah yang terletak di jalan Diponegoro dan Nakula, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung atas dasar diantaranya surat pernyataan penguasaan fisik bidang Tanah Negara, tanggal 08 Mei 2017 dan Surat Pernyataan tanah-tanah yang dikuasai pemohon tanggal 08 Mei 2017.
5. Bahwa terhadap permohonan pada point 4 (empat) diatas belum bisa Turut Tergugat I tindaklanjuti karena adanya keberatan dari Iswanto Nugroho (Penggugat VIII), I Made Muliawan (Penggugat IX), Silvia (Penggugat V), Budi Arthana (Penggugat X), Lisayani (Penggugat III), Ida Ayu Putu Ratna (Penggugat II), Ni Luh Komang Sriasih (Penggugat XI), **NI PUTU MITARI ASTUTI (TIDAK SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN)**, Yuniawati (Penggugat IV), I Dewa Ketut Alit Dharmawan (Penggugat I), dan Fakrudin (Penggugat VI) sesuai suratnya tanggal 22 Juni 2017.
6. Bahwa terhadap keberatan tersebut telah dilaksanakan mediasi antara para pihak pada tanggal 17 Oktober 2017, namun tidak ada kata musyawarah mufakat.
7. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Para Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat I.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat II, memberikan jawaban tertanggal 16 Juni 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

Terlebih dahulu Turut Tergugat II menyatakan bahwa Turut Tergugat II membantah semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat I s/d XI secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali yang diakui secara tegas.

Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya telah menguraikan alasan-alasan/dalil-dalil Gugatan sejumlah 29 (dua puluh sembilan) alasan/dalil yang diuraikan dari halaman 3 (tiga) sampai dengan halaman 15 (lima belas). Terhadap 29 (dua puluh sembilan) alasan/dalil gugatan dari Para Penggugat tersebut, maka kami akan menanggapi sebagai berikut :

1. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 1, 2, 3, 4 dan 5 dapat kami tanggap sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Turut Tergugat II sampaikan, jika tanggapan dari Turut Tergugat II adalah saling berkaitan dan tidak terlepas dari tanggapan yang telah diberikan oleh Tergugat dalam jawaban Tergugat, serta Turut Tergugat II membenarkan seluruhnya tanggapan yang telah diberikan oleh Tergugat dalam jawabannya. Selanjutnya Turut Tergugat II akan menegaskan kembali poin-poin tanggapan yang telah ditanggapi sebelumnya oleh Tergugat. Terhadap dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 1, 2, 3, 4 dan 5 akan ditanggapi secara bersama-sama karena dalil/alasan pada poin-poin tersebut saling berkaitan.

Bahwa Turut Tergugat II mengakui memang benar Para Penggugat adalah para penyewa toko dan atau pedagang yang berlatam di Jalan Diponegoro dan Jalan Nakula, Kabupaten Klungkung. Bahwa Turut Tergugat II mengakui bahwa toko-toko yang ditempati oleh Para Penggugat adalah terletak di wilayah Kelurahan Semarang Klod Kangin yang merupakan wilayah kerja dari Turut Tergugat II. Bahwa Turut Tergugat II membenarkan sebagaimana tanggapan yang telah diberikan oleh Tergugat terkait Kepemilikan atas toko-toko tersebut tidaklah mutlak dimiliki oleh Para Penggugat, dikarenakan Para Penggugat hanya berhak menguasai toko-toko tersebut sebatas jangka waktu yang telah disepakati oleh masing-masing pihak sesuai dengan isi perjanjian / kontrak yang berjudul SURAT

Halaman 72 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO-RUKO PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II KLUNGKUNG yang telah ditandatangani para pihak.

Selanjutnya Turut Tergugat II menyatakan bahwa memang benar tanah yang dibangun toko di atasnya oleh Para Penggugat adalah TANAH NEGARA, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan Tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai sesuatu hak atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Turut Tergugat II selaku Lurah Semarapura Klod Kangin telah secara sah dan patut berdasarkan atas undang-undang, berdasarkan atas pengakuan masyarakat hukum adat yang dalam hal ini adalah masyarakat hukum adat Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, serta pengakuan dari Para Penggugat sebagaimana isi perjanjian/kontrak dan surat pernyataan siap membangun toko, untuk Bupati Kabupaten Klungkung selaku Tergugat wajib menguasai dan mengelola TANAH NEGARA tersebut.

2. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Turut Tergugat II sampaikan, jika tanggapan dari Turut Tergugat II adalah saling berkaitan dan tidak terlepas dari tanggapan yang telah diberikan oleh Tergugat dalam jawaban Tergugat, serta Turut Tergugat II membenarkan seluruhnya tanggapan yang telah diberikan oleh Tergugat dalam jawabannya. Selanjutnya Turut Tergugat II akan menegaskan kembali poin-poin tanggapan yang telah ditanggapi sebelumnya oleh Tergugat. Bahwa terlebih dahulu dapat Turut Tergugat II sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 akan ditanggapi secara bersama-sama karena dalil/alasan pada poin-poin tersebut saling berkaitan. Bahwa terhadap alasan/dalil yang telah disampaikan oleh Para Penggugat terhadap poin-poin tersebut, **maka Turut Tergugat II secara tegas menyatakan alasan/dalil dari Para Penggugat tersebut tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak.** Bahwa Turut Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat telah memiliki dasar atau pertimbangan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan dalam menyatakan alasan/dalil dari Para Penggugat tersebut tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Halaman 73 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



3. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 13 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Turut Tergugat II sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 13 tersebut **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan :

- (1) *Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.*
- (2) *Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :*
 - a. *status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;*
 - b. *status kepemilikan bangunan gedung; dan*
 - c. *izin mendirikan bangunan gedung.*
- (3) *Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.*

Bahwa dari ketentuan Pasal 8 ayat (1), ayat (2), ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung tersebut, maka sudah sepantasnya Tergugat mengajukan permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) pada tanggal 31 Mei 2017 kepada Turut Tergugat I. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan jika seluruh tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas dasar Undang-Undang beserta peraturan pelaksanaannya, adalah merupakan perbuatan yang telah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku guna mewujudkan sebuah kepastian hukum dan dalam rangka penyelamatan Tanah Negara yang merupakan aset dari pemerintah Kabupaten Klungkung yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat khususnya di Kabupaten Klungkung. Bahwa perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh Para Penggugat sejak tahun 2015 dengan tidak membayar uang retribusi kepada Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH) secara pidana dan atau perdata, karena Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya atas dasar kontrak/perjanjian yang telah disepakati dan peraturan-peraturan terkait yang mengatur tentang hal tersebut.

Halaman 74 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



4. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 14, 15 dan 16 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Turut Tergugat II sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 14, 15 dan 16 tersebut **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak.** Bahwa berdasarkan faktanya Bupati Kabupaten Klungkung pada masa jabatan tahun 1984 dalam membuat surat perjanjian dengan para masyarakat prioritas yang menyewa Tanah Negara dibawah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung, telah didasari atas dasar Hak Menguasai Negara terhadap Tanah Negara.

5. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 17, 18, 19 dan 20 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Turut Tergugat II sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 17, 18, 19 dan 20 tersebut **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak.**

Bahwa terlebih dahulu Terut Tergugat II akan menjelaskan mengenai kedudukan dan tugas Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab sebagai Lurah Semarang Klod Kangin sesuai dengan ketentuan Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2005 Tentang Kelurahan, yang menyatakan :

Pasal 3

- (1) Kelurahan merupakan perangkat daerah Kabupaten/Kota yang berkedudukan di wilayah kecamatan.
- (2) Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh Lurah yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Bupati/Walikota melalui Camat.
- (3) Lurah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul Camat dari Pegawai Negeri Sipil.
- (4) Syarat-syarat lurah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. Perangkat/golongan minimal Penata (III/c).
 - b. Masa kerja minimal 10 tahun.
 - c. Kemampuan teknis dibidang administrasi pemerintahan dan memahami sosial budaya masyarakat setempat.

Halaman 75 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Pasal 4

- (1) Lurah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai tugas pokok menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan.
- (2) Selain tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Lurah melaksanakan urusan pemerintahan yang dilimpahkan oleh Bupati / Walikota.
- (3) Urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), disesuaikan dengan kebutuhan kelurahan dengan memperhatikan prinsip efisiensi dan peningkatan akuntabilitas.
- (4) Pelimpahan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan sarana, prasarana pembiayaan dan personil.
- (5) Pelimpahan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati / Walikota dengan berpedoman pada Peraturan Menteri.

Pasal 5

- (1) Dalam melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Lurah mempunyai tugas :
 - a. pelaksanaan kegiatan pemerintahan kelurahan;
 - b. pemberdayaan masyarakat;
 - c. pelayanan masyarakat;
 - d. penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum;
 - e. pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum, dan
 - f. pembinaan lembaga kemasyarakatan.

Bahwa Turut Tergugat II sebagai Lurah Semarapura Klod Kangin memiliki tata kerja sebagaimana ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 73 Tahun 2005 Tentang Kelurahan, yang menyatakan :

Pasal 7

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, lurah melakukan koordinasi dengan Camat dan instansi vertikal yang berada di wilayah kerjanya.

Bahwa sesuai dengan kedudukan, tugas dan fungsi Turut Tergugat II tersebut diatas, maka seluruh kegiatan yang Turut Tergugat II telah lakukan terkait dengan pengurusan proses kepemilikan tanah aquo dari Para Penggugat adalah sudah sesuai dengan prosedur yang benar dan yang seharusnya, serta telah dilakukan koordinasi kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Klungkung. Sehingga berdasarkan fakta dan alat bukti

Halaman 76 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



yang sah yang Turut Tergugat II ketahui, maka sudah sepantasnya Turut Tergugat II tidak mau memproses serta menandatangani dokumen-dokumen terkait pendaftaran kepemilikan tanah aquo dari Para Penggugat tersebut. Bahwa Turut Tergugat II juga memiliki alat bukti yang sah demi hukum guna mendukung tanggapan/jawaban yang telah disampaikan sebelumnya yakni Turut Tergugat II berpedoman kepada Buku Inventarisasi Barang Milik/ Kekayaan Daerah Kabupaten Klungkung. Bahwa menurut Turut Tergugat II seharusnya Kepala Lingkungan Mergan yang merupakan Kepala Lingkungan dimana tanah dan/atau toko tersebut berada, seharusnya tidak menandatangani surat pendukung permohonan kepemilikan tersebut (surat sporadik), dikarenakan Kepala Lingkungan Mergan seharusnya berkoordinasi terlebih dahulu secara berjenjang terutama kepada Turut Tergugat II terkait tindakan-tindakan yang akan dilakukannya guna meminimalisir terjadinya permasalahan-permasalahan hukum yang bisa terjadi dilingkungannya.

Bahwa sesuai dengan faktanya Para Penggugat tidak mendapatkan persetujuan/pengakuan dari masyarakat hukum adat sekitar sebagaimana kewenangan yang sah yang dimiliki Turut Tergugat II (sebagai Kepala Desa/Lurah Semarang Klod Kangin) serta para masyarakat penyewa toko yang berlokasi disekitar toko-toko yang dikuasai/ditempati oleh Para penggugat saat ini. Bahwa sudah sepantasnya dan sepatutnya jika Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mau memproses dan/atau menandatangani surat/dokumen permohonan kepemilikan atas Tanah Negara tersebut (Surat Sporadik) yang diajukan oleh Para Penggugat.

6. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 15, 16, 17, 18, 19 dan 20 pada halaman 12 s/d 13 yang mana seharusnya poin-poin tersebut sesuai dengan nomor urut selanjutnya adalah poin 21, 22, 23, 24, 25 dan 26 dapat kami tanggap sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat II menyatakan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada poin-poin tersebut diatas **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak.** Bahwa yang menjadi poin pokok atau dasar utama untuk menjawab alasan/dalil Para Penggugat pada poin-poin ini adalah kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat dan Turut Tergugat II. Bahwa khususnya dalam hal ini Tergugat dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagai Bupati Klungkung adalah berdasarkan kewenangan yang dimilikinya dan diatur

Halaman 77 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



menurut Undang-Undang. Atas dasar dan pertimbangan tersebut diatas, maka sudah sepantasnya Turut Tergugat II mempertahankan pendapat yang telah diberikan oleh Tergugat jika tanah dan/atau toko tersebut adalah aset Tergugat dan dimiliki berdasarkan ketentuan undang-undang bukan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum. Bahwa tidak ada hak yang bersifat mutlak yang dapat dimiliki oleh orang-perseorangan/kelompok untuk dapat memiliki/menguasai Tanah Negara, dan Negara berwenang serta wajib melindungi seluruh Tanah Negara tersebut. Bahwa sesuai dengan prosedur yang sah menurut undang-undang maka seluruh tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam menyelamatkan aset Pemerintah Kabupaten Klungkung adalah bukan suatu perbuatan melawan hukum, karena tidak bertentangan dengan kewajiban hukum yang dimiliki oleh tergugat, tidak melanggar hak subjektif orang lain, tidak bertentangan dengan kesusilaan yang baik, serta tidak bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat terhadap orang lain atau benda.

7. Terhadap alasan/dalil dari Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 21 s/d 29 pada halaman 13 s/d 15 yang mana seharusnya poin-poin tersebut sesuai dengan nomor urut selanjutnya adalah poin 27 s/d 35 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu dapat Turut Tergugat II sampaikan jika dalil/alasan yang disampaikan oleh Para Penggugat pada point 17, 18, 19 dan 20 tersebut **tidak berdasar serta tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak.** Terlebih dahulu secara tegas Turut Tergugat II menyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Klungkung tidak pernah menelantarkan tanah-tanah sengketa aquo (toko-toko yang dikuasai oleh Para Penggugat yang dibangun diatas Tanah Negara), sesuai dengan faktanya, bahwa Para Penggugat telah melakukan perjanjian / kontrak terkait sewa-menyewa toko diatas Tanah Negara dibawah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung kepada Tergugat, oleh karena itu secara tidak langsung Para Penggugat mengakui dan menyadari bahwa Tanah Negara tersebut adalah milik Pemerintah Kabupaten Klungkung dan dipergunakan untuk mensejahterakan masyarakat serta meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Bahwa Para Penggugat telah keliru di dalam menyampaikan alasan/dalil pada point tersebut diatas, karena dengan serangkaian

Halaman 78 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara sengaja oleh Para Penggugat terhadap Tergugat, maka Tergugat mengalami kerugian atau hilangnya potensi pendapatan daerah/negara melalui penyewaan toko-toko diatas tanah Negara tersebut. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut maka Tergugat menjadi terhalang untuk memproses penerbitan sertifikat terhadap Tanah Negara tersebut, sehingga kepastian hukum tidak dapat terwujud.

Bahwa Turut Tergugat II menyatakan seluruh perbuatan/tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah telah sesuai dengan prosedur yang sah, serta didukung dengan bukti-bukti otentik yang berdasarkan hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya. Oleh karena itu sudah sepatasnya Para Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat mengajukan penerbitan sertifikat terhadap Tanah Negara yang saat ini menjadi sengketa dalam perkara aquo.

DALAM PROVISI

Dalam gugatan provisinya, Para Penggugat mengajukan permohonan provisi berupa :

1. Mengabulkan tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT;
2. Menetapkan secara hukum bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II supaya tidak memproses Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh TERGUGAT sampai perkara aquo mempunyai Kepastian Hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*);
3. Menetapkan PARA PENGGUGAT berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik PARA PENGGUGAT tersebut sebagaimana PARA PENGGUGAT telah menghuni dan/atau menempatnya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun.

Atas permohonan provisi dari Para Penggugat tersebut, maka kami akan berikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan fakta atau kebenaran formil serta materiil, jika Para Penggugat sebelumnya telah melakukan perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dengan Bupati Klungkung, serta membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati adalah milik/asset Pemerintah Kabupaten Klungkung. Selanjutnya Para penggugat juga telah mengetahui dan menandatangani Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Para Penggugat kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung tertanggal 11 November 2015.

Halaman 79 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Bahwa sesuai dengan faktanya, hingga saat ini Para Penggugat masih menempati toko-toko yang sebelumnya pernah mereka tempati yang berada di Jalan Diponegoro dan Jalan Nakula, Kelurahan Semarang Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung tanpa memiliki dasar hukum serta alas hak yang sah menurut undang-undang yang berlaku. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menyatakan jika PARA PENGGUGAT tidak berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik dari TERGUGAT tersebut, serta gugatan provisi dari Para Penggugat yang tidak berdasar tersebut sehingga sudah seharusnya untuk tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak.

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

Terlebih dahulu Turut Tergugat II menyatakan bahwa Turut Tergugat II membantah semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat I s/d XI secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali yang diakui secara tegas.

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA

Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Srp terhadap Bupati Kabupaten Klungkung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat, maka terhadap gugatan dari Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima. Bahwa terdapat 2 (dua) macam gugatan yaitu :

1. Kumulatif subjektif

Yaitu para pihak lebih dari satu orang, sesuai dengan ketentuan Pasal 127 HIR adalah penggugat atau beberapa penggugat melawan beberapa tergugat, dalam hal demikian syaratnya bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan yang erat satu sama lain (koneksitas).

Menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415/K/Sip/1975, jika tidak ada hubungannya harus digugat secara tersendiri.

2. Kumulatif objektif

Yaitu penggabungan beberapa tuntutan dalam satu perkara sekaligus (penggabungan objek tuntutan) misalnya : A menggugat B selain minta dibayar juga menuntut pengembalian barang yang tadinya telah dipinjam.

Bahwa penggabungan objektif tidak boleh dilakukan dalam hal :

Halaman 80 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



1. Satu tuntutan tertentu diperlukan satu gugatan khusus, sedangkan tuntutan lainnya diperiksa menurut acara biasa.
2. Tuntutan tentang *bezit* tidak boleh diajukan bersama-sama dengan tuntutan tentang *eigendom* dalam satu gugatan.

Apabila di dalam suatu gugatan perdata dimana objek gugatan dan tergugatnya berbeda, maka gugatan tersebut harus diajukan terpisah terhadap masing-masing objek sengketa dan tergugatnya. Oleh karena itu, bila dalam sengketa penggugat mengajukan gugatan yang objek sengketa dan tergugatnya berbeda, kemudian digabungkan menjadi satu terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sebagaimana yurisprudensi Putusan MA Nomor : 243 K/Sip/1975 serta terurai di dalam buku karangan Ny. Retno Wulan Sutantio, SH yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, penerbit Alumni, 1986, Bandung, cetakan ke V, halaman 39 s/d 40, serta terurai pula dalam buku karangan Darwin Print, yang berjudul Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1992, Bandung, halaman 63 s/d 65.

Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Srp yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana alasan-alasan/dalil-dalil gugatan terkait dengan objek gugatan, sebagai berikut:

1. **Toko PENGGUGAT I** (Toko Sandi Ushada) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl.Nakula 20 RT.000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Toko milik Yuniawati
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Toko Merdeka
Barat : Pasar Klungkung
2. **Toko PENGGUGAT II** (Toko Star) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 4 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Toko milik Lisayani
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Toko milik Dayu Ratna No.6
Barat : Pasar Klungkung

Halaman 81 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



3. **Toko PENGGUGAT II** (Toko Star) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 6, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Toko Dayu Ratna No.4
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Toko milik Ariwibawa
Barat : Pasar Klungkung
4. **Toko PENGGUGAT III** (Toko Nusa Jaya) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 48 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Subur
5. **Toko PENGGUGAT IV** (Toko Nusa) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No. 48 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Jl. Nakula
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Pasar Klungkung
6. **Toko PENGGUGAT V** (Toko Mas Nusa Dua) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro 34 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Toko Kain No.34 A
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Jalan gang ke pasar
7. **Toko PENGGUGAT V** (Toko Kain) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro 34 A RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Toko Notina
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Mas Nusa Dua



8. **Toko PENGGUGAT VI** (Toko Merdeka) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula 22 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
- Utara : Apotik Sandi Usadha
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Stasiun Radio Amatir
Barat : Pasar Klungkung
9. **Toko PENGGUGAT VII** (Toko Dhyana / Notaris Made Ariwibawa) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Nakula No.8, yang berbatasan disebelah ;
- Utara : Toko Star
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Klinik Apotek Krishna
Barat : Pasar Klungkung
10. **Toko PENGGUGAT VIII** didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Dipenogoro No.24 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
- Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Toko Milik Iswanti Nugroho J No.26
Selatan : Jl. dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko N Natha
11. **Toko PENGGUGAT VIII** didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No.26 Klungkung, dan berbatasan disebelah ;
- Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Toko Rosiana
Selatan : Jl. Dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko milik Iswanti No.24
12. **Toko PENGGUGAT IX** (Toko N Natha) didapat melalui penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan oleh orang tua PENGGUGAT IX, berada di Jl. Dipenogoro 22 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
- Utara : Jalan Dipenogoro
Timur : Toko Iswanti Nugroho No.24
Selatan : Jalan dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko Gana



13. **Toko PENGGUGAT IX** (Toko Sinar) didapat melalui lelang, berada di Jl. Diponegoro 36 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Toko obat Jaya Makmur
Selatan : Jl dalam Pasar Klungkung
Barat : Toko Notina
14. **Toko PENGGUGAT X** (Toko Subur) didapat melalui penguasaan fisik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan diwariskan, berada di Jl. Diponegoro 52 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Jalan Diponegoro
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Pasar Klungkung
Barat : Toko Nusa
15. **Toko PENGGUGAT XI** (Klinik dan Apotek Krishna atau Drg. Ni Luh Komang Sriasih Lilawati) didapat melalui hibah dari orang tua PENGGUGAT XI, berada di Jl. Nakula 10 RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, yang berbatasan disebelah ;
Utara : Kantor Notaris I Made Ari Wibawa
Timur : Jalan Nakula
Selatan : Lorong
Barat : Pasar Klungkung

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah jelas Para Penggugat dalam mengajukan gugatan yang objek sengketa dan tergugatnya berbeda, kemudian digabungkan menjadi satu terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut. Turut Tergugat II meminta kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32 / Pdt.G / 2020 / PN.Srp, menyatakan **Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena Para Penggugat mengajukan Gugatan yang objek sengketa dan tergugatnya berbeda, kemudian digabungkan menjadi satu.**

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT **OBSCUUR LIBEL**

Bahwa syarat gugatan diatur dalam Pasal 8 Rv angka 3 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 :

- Bagian yang mengurai tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yaitu uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara/kasus posisi.
- Bagian yang menguraikan tentang hukum yaitu ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan.

Posita atau Fundamentum Petendi yang lengkap memenuhi syarat memuat dua unsur :

1. Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*)

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara;

- Penggugat dengan materi dan atau objek yang di sengkatakan.
- Antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

2. Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai :

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat.
- Penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat.

Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Srp terhadap Bupati Klungkung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat, maka terhadap gugatan dari Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang *Obscuur Libel*, oleh karena dalam gugatan tersebut tidak terang atau isinya tidak jelas serta tidak jelas objek sengketanya, dan akan diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Kuasa Hukum dari Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2020, sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Srp adalah MHD. A. RAJA NASUTION, SH, ARDI SALIM, SH, AMALIA RANI, SH, R.A.A SRI LAKSMIDEWI, SH, ALFIAN TRENGGANA, SH.,MH.,CPL DAN ABU ANAS, SH., namun pada halaman terakhir gugatan ini salah

Halaman 85 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



satu Kuasa Hukum dari Para Penggugat yakni R.A.A SRI LAKSMIDEWI, SH tidak terdapat nama dan tandatangannya, sehingga gugatan ini adalah cacat formil.

2. Bahwa terhadap beberapa toko yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, Para Penggugat tidak secara jelas dalam menyebutkan/menguraikan nama toko dari : **PENGGUGAT V (Toko Kain)** didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro 34 A RT 000 RW 00, Kel. Semarang Klod Kangin, Kec.Klungkung, kemudian **Toko PENGGUGAT VIII** yang didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No.24 RT 000 RW 00 Kel. Semarang Klod Kangin, Kec. Klungkung, serta **Toko PENGGUGAT VIII** yang didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No.26 Klungkung. Bahwa salah satu syarat untuk mendirikan usaha berupa toko/ruko adalah usaha tersebut haruslah memiliki nama atau identitas yang jelas.
3. Bahwa terhadap keseluruhan toko dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berjumlah 15 (lima belas) unit toko yang dimiliki oleh Para Penggugat, namun berdasarkan uraian batas-batas toko Para Penggugat serta uraian keseluruhan dalam gugatan ini, tidak mencantumkan ukuran masing-masing toko yakni luas/ukuran yang sah menurut hukum sebagai objek perkara dalam gugatan ini.
4. Bahwa terhadap beberapa toko yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, Para Penggugat tidak secara cermat dalam mencantumkan nama jalan/alamat dari beberapa toko milik penggugat serta batas-batas dari toko tersebut, yaitu : terdapat alamat toko atau batas toko pada **Jalan Diponegoro**, namun juga terdapat alamat atau batas toko pada **Jalan Diponegoro**. Bahwa dengan ketidakcermatan dalam mencantumkan alamat yang jelas, maka dapat membingungkan untuk menentukan secara sah suatu objek gugatan.
5. Bahwa Para Penggugat tidak secara cermat mengkonstruksikan dan menguraikan keseluruhan alasan-alasan/dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, yakni sebagai berikut : berdasarkan tata urutan penomoran alasan-alasan/dalil-dalil secara keseluruhan dalam gugatan ini, sebagaimana halaman 11 dalil/alasan yang diuraikan adalah dalil nomor 19 dan 20, namun pada halaman 12 Para Penggugat kembali mencantumkan nomor urutan dalil/alasan nomor 15,16,17,18 dan 19,

Halaman 86 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



padahal dalil/alasan tersebut sudah tertuang pada halaman sebelumnya yakni halaman 9 s/d halaman 11.

6. Bahwa Para Penggugat menyatakan dalam gugatannya jika Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil dan kerugian tersebut harus ditanggung Tergugat dan membayarnya kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- Total kerugian materiil sebesar Rp. 306.039.000,- (tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah).
- Total kerugian immateriil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah).

Total kerugian materiil dan immateriil yang harus ditanggung Tergugat kepada Para Tergugat sebesar Rp.40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah). Bahwa Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum gugatan atau *posita* atau *fundamentum petendi* yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mandasari tuntutan kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp.40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah) tersebut.

Bahwa sebagaimana rincian kerugian materiil dan immateriil yang telah diuraikan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, hanyalah sebuah dalil/alasan dari Para Penggugat semata yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

DALAM POKOK PERKARA

Sebelum Turut Tergugat II menyatakan bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan di dalam Eksepsi, Provisi serta jawaban/tanggapan terhadap alasan-alasan/dalil-dalil gugatan Para Penggugat, secara *Mutatis Mutandis* dianggap terbaca pula dalam uraian pokok perkara ini.

1. Terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 1, 2 dan 3 dapat kami tanggap sebagai berikut :

Bahwa Tergugat dalam jabatannya sebagai Bupati Klungkung dan Turut Tergugat II sebagai Lurah Semarapura Klod Kangin dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya berdasarkan Undang-Undang. Bahwa benar pada tahun 1984 dalam rangka penataan Kota Klungkung agar lebih tertib, nyaman dan indah, maka Bupati Kabupaten Klungkung yang menjabat saat itu mengambil kebijakan membangun pertokoan/penyeragaman toko diatas tanah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan arsitektur Bali, namun karena kemampuan

Halaman 87 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



keuangan daerah pada saat itu terbatas, maka Bupati Kabupaten Klungkung mengambil kebijakan pembangunan toko dimaksud melalui kerjasama dengan masyarakat prioritas yaitu masyarakat yang menyewa tanah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung pada saat itu, melalui kerjasama pembangunan toko yang diawali dengan penandatanganan surat pernyataan siap membangun, dengan gambar dan RAB yang dibuatkan oleh Dinas Pekerjaan Umum saat itu. Setelah ada kesepakatan antara Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan masyarakat penyewa tanah penguasaan Pemerintah Kabupaten Klungkung, maka pada bulan Oktober 1984, dengan memperhatikan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga dilangsungkannya penandatanganan perjanjian Pembangunan Toko antara Bupati dan pihak masyarakat penyewa dengan substansi perjanjinya yang terkait dalam perkara ini.

Bahwa pada tahun 2015, menindaklanjuti ketentuan Pasal 4 dari perjanjian Pembangunan Toko antara Bupati dan pihak masyarakat penyewa, khususnya terkait dengan penyerahan toko, maka Pemerintah Kabupaten Klungkung dengan para pengelola toko melakukan serah terima toko dengan Berita Acara Serah Terima antara pengelola toko dengan Sekretaris Daerah Kabupaten Klungkung selaku Pejabat Pengelola Barang Milik Daerah dan para pihak telah membubuhkan tandatangannya masing-masing. Bahwa setelah asset toko diserahterimakan melalui Berita Acara Serah Terima, karena adanya permintaan dari pengelola untuk menyewa kembali toko yang dikelola sebelumnya kepada Pemerintah Kabupaten Klungkung, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 4 dari perjanjian, bahwa penyewa toko/ahli warisnya mendapat prioritas untuk menyewa kembali toko dimaksud, sehingga untuk menentukan besarnya sewa sejalan dengan ketentuan Pasal 326 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, maka Bupati menetapkan Pejabat Penilai Publik untuk menilai besaran sewa toko dimaksud. Bupati dengan didampingi Tim Appraisal telah mensosialisasikan hasil penilaian Tim Appraisal kepada calon penyewa, setelah disepakati lalu besaran sewa ditetapkan dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan Toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan di Jalan Nakula, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung.

Halaman 88 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Berdasarkan uraian singkat kronologi pembangunan toko-toko tersebut dan dikaitkan dengan unsur-unsur perbuatan melanggar hukum yaitu : unsur “adanya perbuatan yang melawan hukum”, unsur “adanya kesalahan”, unsur “adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)” dan unsur “adanya kerugian” maka menurut Tergugat II jika Tergugat dalam melaksanakan tugasnya tidak melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum melainkan telah sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku.

2. Terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 4 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Menyatakan secara hukum bahwa surat perjanjian yang isinya tentang pengelolaan toko yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah milik Tergugat yaitu :

- **PENGGUGAT I** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT II** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT III** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT IV** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT V** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT VI** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;
- **PENGGUGAT VII** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT VIII** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;
- **PENGGUGAT IX** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT X** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- **PENGGUGAT XI** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

Adalah merupakan perjanjian-perjanjian atau persetujuan-persetujuan yang sah demi hukum, sehingga Turut Tergugat II secara tegas menolak dan membantah dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 4 tersebut.



3. Terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 5, 6 dan 7 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa secara tegas Turut Tergugat II menyatakan bahwa tanah-tanah yang dibangun toko di atasnya oleh Para Penggugat adalah Tanah Negara, serta demi sebuah kepastian hukum dan sebagai dasar hukum yang sah, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II supaya tetap memproses permohonan hak tanah dan penerbitan sertifikat terhadap Tanah Negara dalam perkara *aquo*, sebagaimana permohonan dari Tergugat guna mensejahterakan masyarakat di Kabupaten Klungkung.

4. Terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 9, 10 dan 11 dapat kami tanggapi sebagai berikut :

Bahwa untuk dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 9, maka antara Para Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat II sudah sepatutnya untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *aquo* yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Incracht van gewisde*) atau sudah mempunyai sebuah kepastian hukum, karena itu merupakan amanat atau perintah Undang-Undang. Terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 10, maka terhadap Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) secara tegas Turut Tergugat II menolak dan membantahnya, karena hal tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara *aquo*. Oleh karena itu sudah selayaknya dalil gugatan Para Penggugat tentang Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) harus ditolak dan dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan lagi. Terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada poin 11, maka Tergugat tidak perlu kami menanggapi secara lebih lanjut, karena biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo* wajib dibayar oleh pihak yang dinyatakan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk dibebani membayar biaya perkara (*Incracht van gewisde*) atau sudah mempunyai sebuah kepastian hukum.

Berdasar uraian diatas, kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisionil dari Penggugat I s/d XI untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat I s/d XI tidak dapat diterima.
2. Menyatakan gugatan Penggugat I s/d XI Kabur (*obscuur libel*).

Halaman 90 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat I s/d XI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat I s/d XI tidak berhak mengajukan permohonan Hak Atas Tanah sengketa aquo.
3. Menyatakan secara hukum surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat I s/d XI dengan Tergugat adalah sah dan tidak cacat hukum, sebagaimana surat perjanjian antara lain :
 - **PENGGUGAT I** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT II** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT III** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT IV** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT V** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT VI** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;
 - **PENGGUGAT VII** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT VIII** Surat Perjanjian dengan Tergugat aquo;
 - **PENGGUGAT IX** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT X** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
 - **PENGGUGAT XI** Surat Perjanjiannya bernomor : 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
4. Menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat I) tetap memproses permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh Tergugat.
5. Menyatakan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat I s/d XI sebesar Rp. 40.306.039.000,- (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah) tidak berdasar.
6. Menghukum Penggugat I s/d XI untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo.
7. Membebaskan Penggugat I s/d XI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo.

Halaman 91 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut di atas, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara tertulis yang dibacakan pada persidangan hari Selasa, tanggal 30 Juni 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik secara tertulis yang dibacakan pada persidangan hari Selasa, tanggal 7 Juli 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan PP-11, yaitu:

1. Fotokopi Perjanjian Nomor : 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984 atas nama I Nyoman Geribis, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-1A;
2. Fotokopi Akta Pengoperan Hak Nomor : 6 tanggal 06 September 2004 oleh Notaris I Gusti Nyoman Rupini, SH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-1B ;
3. Fotokopi Akta Pengoperan dan Pengalihan Hak Nomor: 14/2008, tanggal 22 April 2008 oleh Notaris I Wayan Regeg, SH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-1C;
4. Fotokopi Akta Pengoperan Hak Nomor 19/2011 tanggal 18 Oktober 2011 oleh Notaris I Wayan Regeg, SH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-1D ;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), tahun 2020 atas nama I Nyoman Geribis, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-2A ;
6. Fotokopi Catatan Pembayaran SPPT atas nama I Nyoman Geribis / TN atas nama I Nyoman Geribis, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-2B ;
7. Fotokopi Tanda Bukti Pembayaran atas nama I Nyoman Geribis, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-2C ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT I (I Dewa Ketut Alit Darmawan), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P1-3 ;
9. Fotokopi Surat Perjanjian Nomor : 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984 atas nama Wayan Dharma Suteja, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-1A ;
10. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Wayan Dharma Suteja tanggal 11 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-1B ;
11. Fotokopi Surat Perjanjian atas nama I Gusti Made Penida tanggal 1 April 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-1C ;
12. Fotokopi Surat perjanjian hibah pengelolaan toko milik pemerintah daerah tingkat II tanggal 3 desember 1991 dari Mellyana Dewi kepada Alex Cristianto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-1D ;
13. Fotokopi Salinan akta pengoperan dan penyerahan hak Nomor 36 tanggal 29 Mei 2008 oleh notaris Putu Puspajana, SH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-1E ;
14. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Alex Christianto/TN tahun 2007, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-2A ;
15. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah atas nama I A Ratna tanggal 6 Juli 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-2B ;
16. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT II (Ida Ayu Putu Ratna), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PII-3 ;
17. Fotokopi surat perjanjian pembangunan toko nomor 551.3/1545/Ekon tanggal 30 Juni 1995 atas nama Lisanyie, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIII-1 ;
18. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2001 atas nama Lisayani (BNI)/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIII-2A ;
19. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2020 atas nama Lisayani (BNI)/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIII-2B ;
20. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang PBB NOP.51.05030.010. 001-0036.0 tahun 2000 atas nama Lisayani (BNI)/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIII-3A ;

Halaman 93 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang PBB NOP.51.050030.010.001-0036.0 tahun 2018 atas nama Lisayani (BNI)/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIII-3B ;
22. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT III (Lisyanie), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIII-4;
23. Fotokopi Surat Persetujuan Bupati Kepala Daerah Klungkung nomor 511.3/726/Ekon/1999 oleh I Made Astika kepada Yuniawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIV-1;
24. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP.51.05.030.010.001-0042.0 tahun 2006 atas nama Yuniawati/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIV-2A;
25. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP.510503001000100670 tahun 2020 atas nama Yuniawati/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIV-2B;
26. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP.51.05.030.010.001/0067.0 tahun 2000 atas nama Yuniawati/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIV-3A;
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP.51.05.030.010.001/0067.0 tahun 2018 atas nama Yuniawati/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIV-3B;
28. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT IV (Yuniawati), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIV-4;
29. Fotokopi Surat perjanjian pembangunan toko pemerintah daerah Klungkung nomor 511.3/17/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 atas nama I Wayan Tjandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-1A;
30. Fotokopi Surat perjanjian pembangunan toko pemerintah daerah Klungkung nomor 511.3/17/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 atas nama I Wayan Tjandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-1B;
31. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko tanggal 11 Oktober 1984 atas nama I Wayan Tjandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-1C;
32. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko tanggal 11 Oktober 1984 atas nama I Wayan Tjandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-1D;

Halaman 94 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



33. Fotokopi Surat rekomendasi nomor 500/440/EK/1985 tanggal 29 Desember 1984 atas I Wayan Tjandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-1E;
34. Fotokopi surat perjanjian pengelolaan toko milik pemerintah daerah kabupaten Klungkung tanggal 7 Pebruari 1985 oleh I Wayan Tjandra kepada Silvia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-1F;
35. Fotokopi surat perjanjian pengelolaan toko milik pemerintah daerah kabupaten Klungkung tanggal 7 Pebruari 1985 oleh I Wayan Tjandra kepada Silvia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-1G;
36. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP 51.05.030.010.001/0025.0 tahun 2002 atas nama Silvia /toko nusa dua, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-2A;
37. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP 51.05.030.010.001/0025.0 tahun 2009 atas nama Silvia /toko nusa dua, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-2B;
38. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP 51.05.030.010.001/0026.0 tahun 2002 atas nama Silvia/BRI cab. Klungkung, , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-2C;
39. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah SSPD nomor referensi TL 14057750 atas nama Silvia /BRI. Cab.Klungkung tahun 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-3A;
40. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah SSPD nomor referensi TL 14057548 atas nama Silvia /toko nusa dua tahun 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-3B;
41. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT V (Silvia), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-4A;
42. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT V (Silvia), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PV-4B;
43. Fotokopi Satu Bundel Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Nomor Referensi TL 05562954 atas nama Saifudin/Toko Merdeka/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVI-1;
44. Fotokopi Satu Bundel Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB NOP. 51.05.030.010.001-0069.0 atas nama Saifudin/Toko Merdeka/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVI-2;
45. Fotokopi Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) Nomor: 51/Ret/2015 atas nama Fakhrudin/ Toko Merdeka, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVI-3;

Halaman 95 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah PENGGUGAT VI (Fakhrudin, AH), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVI-4;
47. Fotokopi Surat Perjanjian Pembangunan Toko-Toko Nomor 511.3/19/EK /1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVII-1A;
48. Fotokopi Surat Perjanjian Nomor 511.3/429 BAPEN atas nama I Made Muliawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVII-1B;
49. Fotokopi Kwitansi pembayaran tanggal 10 Mei 2006 sebesar Rp 285.000.000, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVII-1C;
50. Fotokopi Perjanjian I Made Muliawan dengan Made Ari Wibawa SH., M.Kn. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVII-1D;
51. Fotokopi Print Out Pembayaran Pajak Terhutang PBB atas nama Luh Putu Hartami, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVII-2;
52. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT VII (Luh Putu Hartami/Made Ari Wibawa SH., MKn), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVII-3;
53. Fotokopi Salinan akta pemindahan dan penyerahan hak nomor 62 tanggal 29 Agustus 1997 oleh notaris Putu Puspajana, SH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVIII-1A;
54. Fotokopi Salinan perjanjian nomor 81 tanggal 16 Juni 2000 oleh Notaris Susanna Siada, SH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVIII-1B;
55. Fotokopi Salinan perjanjian sewa menyewa nomor 5 tanggal 4 Juni 2003, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVIII-1C;
56. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT IX (Iswanti Nugroho), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PVIII-2;
57. Fotokopi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) tanggal 18 Nopember 1972, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-1A;
58. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Inspeksi Pajak Singaraja tanggal 6 Pebruari 1976 atas nama Nengah Natha, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-1B;
59. Fotokopi Surat Ijin Membangun Bangunan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Klungkung oleh Dinas Pekerjaan Umum Nomor 392 Tahun 1999

Halaman 96 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



- tanggal 6 Desember 1999 atas nama I Nengah Natha, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-1C;
60. Fotokopi Surat perjanjian pengelolaan toko milik Pemerintah Kabupaten Klungkung tanggal 4 Maret 1985 atas nama I Made Muliawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-1D ;
61. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dengan nomor NOP; 501503001000100210 tahun 2019 atas nama I Nengah Nata/Toko N Nata / TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-2A ;
62. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB, tahun 2009 atas nama Wajib Pajak I Nengah Nata/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-2B ;
63. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT IX (I Made Muliawan), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-3;
64. Fotokopi Petikan Risalah Lelang nomor 280/2000 tanggal 18 Oktober 2000 oleh kantor lelang Denpasar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-4 ;
65. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) nomor 59 Tahun 2006 atas nama I Made Muliawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-5;
66. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dengan nomor NOP 510503001000100280 tahun 2019 atas nama I Made Muliawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PIX-6 ;
67. Fotokopi Surat permohonan nomor 295271 atas nama perusahaan Toko "SUNG", selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-1A ;
68. Fotokopi Ketetapan Sumbangan Wajib Usaha tahun 1968 atas nama Soeng SangGie/Wj.bendul, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-1B;
69. Fotokopi Kwitansi pembayaran IPEDA tahun 1968 atas nama Toko Subur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-1C ;
70. Fotokopi Surat Ketetapan IPEDA sector perkotaan tahun 1975 atas nama Wajib IPEDA Toko Subur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-1D ;
71. Fotokopi Perjanjian Pembangunan Toko-toko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung nomor 551.3/04/EK/1984 atas nama I Nyoman Gadung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-1E ;

Halaman 97 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

72. Fotokopi Satu bundel perjanjian kredit investasi kecil nomor 362/BPD/KIK/1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-1F ;
73. Fotokopi Kartu Keluarga No.5105031807077834 atas nama kepala keluarga Budi Arthana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-1G ;
74. Fotokopi Surat Ketetapan Setoran Bulanan (Retribusi tahun 2002) atas nama Toko Subur/ Ni Nyoman Gandung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-2 ;
75. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1989 atas nama wajib pajak Ni Nyoman Gadung (Toko Subur), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-3A ;
76. Fotokopi Print out pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2000 sampai dengan 2019 atas nama wajib pajak Ni Nyoman Gadung/Toko Subur/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-3B ;
77. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2020 dan Surat Setoran Pajak Daerah nomor referensi TL 00902779 tahun pajak 2020 atas nama Ni Nyoman Gadung/Toko Subur/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-3C ;
78. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT X (Budi Arthana), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PX-4 ;
79. Fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) nomor : 22.03.0068/R/K/03/81, tanggal 23 Maret 1981 atas nama Toko Lila Astika, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1A ;
80. Fotokopi Surat perjanjian pembangunan toko-toko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung nomor 511.3/12/EK/1984 atas nama I Wayan Bawa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1B ;
81. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko tanggal 11 Oktober 1984 atas nama I Wayan Bawa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1C ;
82. Fotokopi Satu bundel kwitansi pembayaran pembangunan toko di Jl. Sedana (Nakula) tahun 1985 oleh DR. I Nyoman Sudira, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1D ;

Halaman 98 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



83. Fotokopi Surat kuasa dari I Wayan Bawa kepada Dr. I Nyoman Sudira tahun 1987, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1E ;
84. Fotokopi Surat nomor 511.3/209/EK/1988 tanggal 15 Januari 1988 perihal penghibahan hak pengelola toko Pemda di Jalan Nakula No. 10 Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1F ;
85. Fotokopi Surat kuasa tanggal 23 Pebruari 2009 dari Dr. I Nyoman Sudira kepada Drg. Ni Luh Komang Sriasih Lilawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1G ;
86. Fotokopi Silsilah keluarga I Wayan Bawa tanggal 10 Nopember 2009, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-1H ;
87. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) nomor SPPT 51.05.030.010.001 0039.0, Thun 2008 atas nama wajib pajak Pak Sudira/Bank Lippo/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-2A ;
88. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2017 Nomor 51.05.030.010.001-0039.0 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) tahun 2017 NOP 510503001000100390 atas nama Pak Sudira/Bank Lippo/TN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-2B ;
89. Fotokopi Surat Ketetapan retribusi Daerah (SKRD) nomor 64/ret/2015 atas nama Toko Sinar Nusa/ Drs. NL. KS. Lilawati/Bank Sinar Harapan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-3 ;
90. Fotokopi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah PENGGUGAT VIII (Ni Luh Komang Sriasih Lilawati), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PXI-4 ;
91. Fotokopi Surat Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung No. MP.01/7738-51.05/XII/2019 tanggal 12 Desember 2019 perihal panggilan dinas, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1A ;
92. Fotokopi Surat Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung No. MP.01-7906-51.05/XII/2019, tanggal 26 Desember 2019 perihal panggilan dinas II, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1B ;
93. Fotokopi Surat Perihal keberatan pengukuran tanggal 6 Desember 2019 oleh Dewa Ketut Alit dan kawan-kawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1C ;
94. Fotokopi Surat Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung perihal pernyataan keberatan tanggal 13 Januari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1D ;

Halaman 99 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



95. Fotokopi Surat perihal mohon perlindungan hukum tanggal 7 Pebruari 2020 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1E ;
96. Fotokopi Surat dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah No. 028/0129/BPKPD, tanggal 7 Pebruari 2017 perihal tambahan data untuk proses persertifikatan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1F ;
97. Fotokopi Surat Bupati Klungkung No. 028/827/BPKPD, tanggal 5 Oktober 2017 perihal klarifikasi permohonan HPL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1G ;
98. Fotokopi Surat kabar harian BALI POST tanggal 9 Oktober 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-1H ;
99. Fotokopi Sertifikat hak milik No. 219, Desa Semarapura Klod Kangin, Jl. Nakula No. 1 Kelurahan Semarapura atas nama pemegang hak EDDYANTO SAPUTRA (pemberian hak milik), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-2A ;
100. Fotokopi Sertifikat hak milik No. 335, Kelurahan Semarapura Kangin, Jl. Diponegoro No. 43 atas nama pemegang hak Ni Wayan Tini Asih, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-2B ;
101. Fotokopi Sertifikat hak milik No. 311, Kelurahan Semarapura Kangin, Jl. Diponegoro No. 45 atas nama pemegang hak Putu Suliantara (pemberian hak milik) selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-2C ;
102. Fotokopi Sertifikat hak milik No. 1265, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Jl. Diponegoro No.12 Semrapura atas nama pemegang hak Ni Ketut Mudani, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-2D ;
103. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama Ni Made Sari/PKD, tahun2003, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-2E ;
104. Fotokopi Surat keterangan No. 470/285/SPKK/XII/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Cahya Candra Wiguna, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-3A ;
105. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB atas nama wajib pajak Cahya Candra Wiguna – Toko Mekar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-3B ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

106. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Yuniawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.1 ;
107. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Lisayani, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.2 ;
108. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Silvia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.3 ;
109. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama I Dewa Ketut Alit Dharmawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.4 ;
110. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Ida Ayu Putu Ratna, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.5 ;
111. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama FakhrudinAh, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.6 ;
112. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Iswanti Nugroho, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.7 ;
113. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Made Mulyawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.8 ;
114. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Budhi Arthana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.9 ;
115. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pembuatan SKKD – sporadik atas nama Ni Komang Sriasih Lilawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4A.10 ;
116. Fotokopi Satu bundel kwitansi biaya konsumsi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP-4B ;
117. Fotokopi Kutipan Akta Kematian nomor : 5171-KM-17032015-0039 atas nama Ida Bagus Keniten, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP – 7B ;

Halaman 101 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



118. Fotokopi Sila-Sila Keluarga dari Tjandra Tjahaya Surya dengan Tjuatja Ratna Dewi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP – 9B ;
119. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Cahaya Jelita dengan Nomor NIK : 517104407500001, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP – 9C ;
120. Fotokopi Sertiifikat tanda bukti hak Nomor 5 dengan surat ukur nomor 16 Tahun 1961, Desa Klungkung atas nama Nengah Ranuh, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PP – 11 ;

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti PV-1E, PVII-1A, PVII-1B, PXI-1A, PP-1C, PP-1D, PP-1F, PP-1G, PP-1H, PP-2A, PP-2B, PP-2C, PP-2E PP-4B, merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan bukti sebanyak 7 (tujuh) orang saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. Saksi **I Nyoman Serigit**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:
 - Bahwa saksi tinggal di Jalan diponogoro nomor 14 Semarang, dan memiliki 2 Ruko di alamat tersebut. Ruko yang pertama merupakan tempat tinggal saksi sejak dulu, yang satu nya saksi peroleh dengan membeli pada tanggal 20 Desember 2012 dan sebelumnya sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik;
 - Bahwa selain ruko yang beralamat di jalan diponogoro nomor 12 dan 14 (berdempetan), saksi mempunyai 1 Ruko di jalan Nakula Nomor 34 atas nama almarhum ayah saksi, dan bukti kepemilikannya sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik;
 - Bahwa Ruko yang terletak di jalan diponogoro no 12 bukti kepemilikannya adalah berbentuk SHM, lalu yang terletak di jalan di ponogoro nomor 14 masih berstatus Tanah Negara yang saksi ketahui dari belakang nama toko berisi “TN”, pada lembar SPPT PBB di bagian “alamat”, namun sekarang sudah tidak ada lagi dan sudah Saksi tempati sejak sekitar tahun 1974 dengan cara perolehan dari orang tua saksi dan PBB atas nama Saksi, bangunan mana dibangun atas biaya sendiri;
 - Bahwa letak toko saksi berdekatan dengan toko Para Penggugat, Batas-batas toko-toko saksi adalah:

Toko 1 (jalan Diponogoro)



Utara : Jalan Diponogoro
Selatan : Rumah I.B Windia
Timur : Toko Saksi (Toko Melati)
Barat : Toko Merta (milik yuli)

Toko 2 (jalan Diponogoro):

Utara : Jalan Diponogoro
Selatan : Pasar
Timur : Toko Gapura (milik I.A. Savitri)
Barat : Toko saksi

Toko 3 (Jalan Nakula):

Utara : Jalan Masuk pasar
Selatan : Toko milik Jro Gria
Timur : Jalan Nakula
Barat : Pasar

- Bahwa saksi mengetahui beberapa toko yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yaitu diantaranya toko nusa jaya, toko nusa, Toko Nusa dua, Kantor Notaris, toko natha, toko sinar, toko subur, dan saksi tidak mengetahui dasar mereka menempati toko-toko tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui sejak SMA (1965-1968), Toko natha sudah berdiri di Jalan diponogoro;
- Bahwa toko-toko yang saksi ketahui menjadi bagian dari objek sengketa dalam perkara ini, beberapa ada yang belum beromamen Bali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya program dari Pemkab Klungkung terkait penyeragaman model bangunan berstyle bali, dikarenakan sejak dulu toko saksi sudah beromamen bali;
- Bahwa sepengetahuan saksi, gugatan diajukan dikarenakan ada hambatan saat para penggugat mengajukan hak milik, Dalam hal pengusaan fisik tanah yang seharusnya di tandatangani oleh Lurah dan Kepala lingkungan, namun Lurah tidak mau menandatangani;
- Bahwa selain toko milik saksi, ada juga yang memiliki SHM yaitu toko sentral, Ada juga yang HGB yaitu toko disebelahnya mekar jaya;
- Bahwa Toko saksi terletak diluar pasar klungkung;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi II **Gede Suantara**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:

- Bahwa saksi sejak tahun 1970 hingga saat ini tinggal di Jalan diponogoro nomor 81 klungkung, dalam bangunan berebentuk Ruko dengan status tanah SPPT PKD/Ayahan Desa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi memiliki toko bernama toko kartika sari, dengan batas-batas toko yaitu: Barat: Jalan Gunung agung, Utara: Rumah Gung aji, Timur: Salon Gloria, Selatan: Gang;
- Bahwa Sebelah utara yaitu rumah milik gung aji adalah status PKB, sedangkan salon gloria sudah SHM;
- Bahwa saksi mengetahui toko milik Pak Budi, bernama toko subur terletak di Jalan Diponegoro, yang sudah ditempati sejak sekitar tahun 1973;
- Bahwa saksi mengetahui toko milik Pak Made Mulyawan, bernama toko natha, bersebelahan dengan toko gapura, yang sudah ditempati sejak sekitar tahun 1976;
- Bahwa tampak depan toko Saksi sudah memiliki style Bali, yang saksi bangun sendiri bertingkat sejak tahun 2003;
- Bahwa selain toko saksi, terdapat toko lainnya yang sudah memiliki style Bali, contohnya toko gunaksa;
- Bahwa saksi saksi tidak mengetahui bahwa ada himbuan dari Pemda untuk penyeragaman bentuk bangunan toko memiliki style bali;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada bantuan dari Pemda untuk membangun toko berstyle bali;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada perjanjian antara pemilik toko dengan Pemkab Klungkung;
- Bahwa Toko saksi berdekatan dengan toko Para Penggugat karena merupakan satu jajaran dengan jarak sekitar 50 meter;
- Bahwa saksi mengetahui ada toko di jalan diponogoro dan nakula yang telah memiliki SHM yaitu toko sentral, yang lain saksi tidak mengetahui;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi III **Cahaya Candra Wiguna**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:

- Bahwa saksi lahir di ruko yang dibangun oleh orang tua saksi, dulu bernama Jalan Nirarta no 28 kemudian berubah menjadi Jalan veteran nomor 34 dan sekarang bernama Jalan diponogoro nomor 42;
- Bahwa ruko tersebut merupakan tempat tinggal sekaligus tempat usaha, yang menurut cerita orang tua saksi, orang tua saksi sudah menempati ru ko tersebut sejak tahun 1949 dengan status Tanah Negara, dan dibangun oleh orang tua saksi sendiri, bersamaan dengan beberapa tetangga;
- Bahwa tetangga-tetangga yang dimaksud adalah Sebelah kanan atau sebelah timur merupakan ruko milik paman saya yang pertama yang memiliki 2 Ruko yang sudah Hak guna bangunan, yang sekarang saya tahu

Halaman 104 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



sudah atas nama kakak misan saya yang bernama Candra Setiawan, yang sebelah kiri atau sebelah barat itu merupakan ruko milik paman nomor 2 yang sekarang atas nama bibi saya yang bernama Wirawati yang sudah berupa Sertifikat Hak Milik, kemudian disebelahnya wirawati tercatat atas nama dulunya atas nama Pak Made Parna dari padangbai, sekarang sudah dibeli oleh Wihakim dan sekarang menjadi toko obat;

- Bahwa saksi pernah membuat perjanjian sewa tanah dengan Pemkab Klungkung, dan selain terhadap perjanjian sewa tanah tersebut, saksi pernah diminta untuk menandatangani perjanjian oleh Pemda, terkait pemberian hak memakai Ruko tersebut selama 5 tahun, namun setelah 5 tahun tanah dan bangunan menjadi milik Pemda, namun hal tersebut saksi menolak untuk menandatangani;
- Bahwa saksi dengan beberapa rekan saksi lainnya, pernah menanyakan ke BPN, dan diberikan formulir untuk mengurus sampai hak penguasaan lahan sudah ditandatangani oleh kepala lingkungan, kemudian kami minta tandatangan ke Lurah, namun hingga saat ini Lurah tidak mau tandatangan;
- Bahwa seingat saksi, sejak SD (tahun 1965) saat itu di Jalan Diponegoro dan Jalan Nakula sudah ada Toko;
- Bahwa perkara ini terkait dengan para penggugat menggugat pemerintah daerah, terkait hak mereka. Dimana Pemkab pernah melakukan pengukuran terhadap tanah para penggugat tanpa persetujuan untuk dimohonkan HPL;
- Bahwa letak tanah dan toko para penggugat, Depan pasar klungkung, di Jalan Diponegoro 4 unit sebelah kiri pintu keluar dan 4 unit sebelah kanan pintu keluar, sedangkan yang menggugat adalah 6 Ruko. Kemudian di Jalan nakula dari toko subur ke selatan sampai toko merdeka milik bapak fakhruhin, sehingga total nya ada 11 orang;
- Bahwa saksi mengetahui nama penggugat beserta nama tokonya, yaitu toko sinar milik I Made Mulyawan, sebelah timur dari toko natha adalah milik Saudara Nugroho yaitu 2 blok toko, kemudian toko nusa milik Silvia dan toko baju. Di jalan Nakula ada toko subur milik Budiartana, selatan toko subur adalah milik Lisayani lalu toko sepatu Star milik Dayu Ratna 2 tempat, kemudian notaris, selatannya adalah Dokter Gigi Lilawati, Sebelah selatannya adalah milik Pak Dewa, yang paling selatan adalah milik Fakhruhin.
- Bahwa saksi mengenal baik saya kenal dengan I Made Mulyawan, dari orang tua nya yaitu pak natha saksi kenal sejak lama. Silvia, lisayani dan



Budiartana saksi kenal sejak kecil. Sedangkan Ibu Dayu Ratna saya kenal tahun 2015;

- Bahwa, saksi ketahui, toko obat jaya makmur menurut anak pemiliknya mereka membeli dari Pak Made Ratna dari padang bai. Lalu toko sinar, dibangun oleh sepupu saya kemudian dijual kepada Bank Aken, lalu dibeli lagi oleh Pak Made Mulyawan. Yang dijual diponogoro toko karya motor adalah hak guna bangunan;
- Bahwa saksi pernah membayar retribusi kepada Pemda dengan perjanjian sewa, serta tidak ada biaya lain yang saksi bayarkan. Namun sekarang tidak lagi, yang sekarang masih saya bayar hanya retribusi sampah ;
- Bahwa Ruko yang ditempati oleh para penggugat diperoleh karena turun temurun namun sebagian juga tidak diperoleh secara turun temurun, contohnya saja yaitu Toko sinar, karena yang membangun pertama adalah adik misan saya lalu beralih menjadi Toko dutaria, menjadi Bank Aken lalu menjadi toko sinar;
- Bahwa ruko yang saksi tempati awalnya belum beromamen bali akan tetapi sekarang sudah beromamen bali dengan biaya sendiri;
- Bahwa saksi pernah menandatangani sendiri perjanjian sewa dengan pemkab sekira Tahun 2011 sampai 2012 dan sudah membayar sewa hanya saja sampai 2012;
- Bahwa saksi tahu toko milik Wirawati yang ditempati sejak tahun 1949, pada tahun 2004 sebelumnya merupakan HGB kemudian dengan peningkatan hak berubah menjadi SHM, selebihnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa tahun 2017 saksi ada melakukan pengurusan surat penguasaan fisik, yang tujuannya untuk mengurus Hak milik atas Ruko yang saksi tempati, akan tetapi menurut Lurah akan dipelajari terlebih dahulu;
- Bahwa selain toko yang telah berstatus SHM, ada penguasaannya dilakukan tidak secara terus menerus dan turun temurun, yaitu toko sinar, toko star, sebelah timur nya toko natha, seingat saya dulu itu adalah toko gapura sekarang menjadi milik Nugroho;
- Bahwa Terkait pengukuran yang dilakukan oleh Pemda, saksi mengetahuinya, yang diukur adalah ruko yang ditempati oleh Para Penggugat, namun saat itu Para Penggugat tidak berada ditempat, karena semua Ruko nya tutup;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;



4. Saksi IV **Ida Ayu Savitri**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:
- Bahwa saksi memiliki 1 buah toko yang bernama Toko Gapura beralamat di Jalan Diponegoro, Semarang dan sudah ditempati sekira sejak tahun 1992 dengan batas Sebelah baratnya adalah toko melati milik pak Sregig, sebelah timur nya toko permai indah, pemiliknya saya lupa;
 - Bahwa kepemilikan tanah pak sregig sama seperti tanah saksi, yaitu TN (tanah negara) karena dulu mertua saksi dan orang tua pak sregig membangun bersama-sama;
 - Bahwa saat saksi menikah tahun 1987, saksi sudah melihat ada toko di sepanjang Jalan Diponegoro dan Nakula;
 - Bahwa toko saksi berada satu jajaran dengan toko milik para penggugat yang saksi kenal, mulai dari toko milik pak sregig, kemudian toko saya, lalu toko milik pak made dan pak candra, bu lisayani, bu silvia, baru pak budi. Sedangkan dokter gigi di Jalan Nakula;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui adanya program dari Pemkab Klungkung terkait penyeragaman tampilan toko-toko di jalan diponegoro dan nakula berstyle bali, karena saat saksi menempati toko tersebut tahun 1992, tampilan toko sudah berstyle bali;

Terhadap keterangan Saksi, Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi V I **Wayan Pujana**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:
- Bahwa saksi saat ini tinggal di Jalan Antosari 108X Klungkung;
 - Bahwa saksi mempunyai toko yang diperoleh dari orang tua saksi, di sekitar Jalan Diponegoro atau Jalan Nakula, Klungkung, tepatnya di terminal lama yang sekarang menjadi pasar sengol Klungkung, dengan status Tanah Negara karena pada PBB nya berisi "TN";
 - Bahwa sepengetahuan saksi gugatan yang diajukan penggugat adalah Para Penggugat menuntut Hak Milik atas Ruko yang mereka tempati;
 - Bahwa saksi sendiri pernah menandatangani sebuah kontrak dengan Pemkab Klungkung, tapi saksi lupa tahun berapa;
 - Bahwa toko saksi berbentuk Ruko, karena sebelum saksi tinggal di Jalan Antosari, saksi tinggal di Ruko tersebut Dari tahun 1989- 2000;
 - Bahwa saksi punya rencana melakukan pengurusan permohonan pensertifikatkan, tapi belum terlaksana. Tapi saksi dengar yang lain terhambat dan di tolak oleh Lurah;



- Bahwa saksi pernah membuat perjanjian sewa menyewa tentang kontrak rumah dengan pemda, yang dimulai semenjak saksi pakai, sejak tahun 1989, dengan kewajiban saksi untuk membayar sewa tanah tahunan;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

6. Saksi VI **I Komang Alit Sudiasna**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:

- Bahwa saksi memiliki sebuah toko bernama toko Indra beralamat di Jalan Diponegoro nomor 22, Semarang, yang saksi dapatkan melalui Orang Tua Saksi yang meninggal tahun 1980;
- Bahwa toko Indra diteruskan oleh saksi sebagai anaknya, dan terdapat renovasi-renovasi sekitar tahun 1974 karena ada himbauan dari pemerintah daerah untuk menyeragamkan bangunan dengan style bali, sedangkan biaya diperoleh dari pinjaman Bank, dan tidak ada bantuan dari Pemda;
- Bahwa saksi tahu dasar orang tua saksi menempati tanah tersebut, Menurut cerita orang tua saya dahulu toko kami tidak disana, toko kami ada didepan puri sekarang. Oleh Puri disuruh pindah, dan diberikan tanah ditempat yang sekarang;
- Bahwa untuk toko yang saksi tempati, ada pembayaran yang saksi bayarkan kepada pemerintah daerah akan tetapi Pemerintah tidak punya konsistensi dalam hal ini, dulu memang kami taat untuk membayar itu, karena kami mengakui menempati bukan tanah milik karena tidak ada sertifikat dan selama bertahun-tahun tidak ada gangguan. Belakangan kalau tidak salah silahkan di cek pernah ada dirumah menjadi hak guna usaha oleh bupati sebelum Pak Candra, kami hanya mengikuti pemerintah sebagai guru wisasa, sampai sekarang belakangan ada pergunjungan terkait siapa yang berhak, seluruh penghuni toko sepakat untuk tidak melakukan pembayaran karena pemerintah daerah tidak mempunyai hak atas tanah yang kami tempati, karena ini merupakan tanah negara;
- Bahwa saksi akhirnya mau membayar Karena ada ketakutan sudah lama, katanya bisa diusir, didenda dan diambil tokonya. Ketika dihantui seperti itu pasti akan memilih menyelamatkan diri dan akhirnya kami membayar;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

7. Saksi VII **Sosan Muliono**, yang memberikan keterangan pada pokoknya:

- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Nakula Nomor 5 Semarang, sejak lahir tahun 1974;
- Bahwa yang tinggal disana sebelumnya adalah Orang Tua saksi sejak sekitar tahun 1960;



- Bahwa saat saksi kecil atau Sekolah Dasar, di Jalan Diponegoro dan Jalan Nakula sudah ada toko, dengan bentuk masih bangunan yang beratap seng, bangunan lama 1 lantai;
- Bahwa sejak saksi kecil hingga sekarang saksi tidak ada mengetahui pernah ada Kantor Bupati di Jalan Diponegoro dan Nakula;
- Bahwa saksi tidak mengetahui toko-toko di Jalan Diponegoro dan Nakula yang memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak-Hak lainnya, sedangkan tempat Saksi sendiri statusnya masih PKD;
- Bahwa sejak saksi kecil hingga sekarang tidak pernah melihat ada pengurusan terhadap toko-toko di Jalan Nakula dan Diponegoro;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat dan saksi, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Ahli sebanyak 1 (satu) orang, bernama **Dr. Erikson Sihotang, S.H.,M.H.**, memberikan pendapat sesuai keahliannya dibawah janji, yang pada pokoknya adalah:

- Bahwa Perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian itu bahasa belandanya adalah *overeenkomst* itu adalah suatu hubungan antara seorang atau orang lain dengan seorang lain atas suatu prestasi;
- Bahwa Perjanjian tunduk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disana disebutkan suatu perjanjian sah apabila memenuhi 4 syarat yaitu yang pertama adanya kata sepakat (konsensus), yang kedua masing-masing pihak sudah dewasa atau cakap bertindak dalam hukum, yang ketiga ada suatu sebab tertentu, dan yang keempat adalah adanya suatu sebab yang halal;
- Bahwa Pada keempat syarat tersebut, yang pertama adalah kata sepakat itu mengenai orang, yang kedua mengenai kemampuan atau cakupnya disebut sebagai syarat subjektif, yang ketiga yaitu mengenai objeknya, dan yang keempat mengenai objek yang halal itu merupakan syarat objektif;
- Bahwa syarat subjektif artinya orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat objektif artinya syarat mengenai objek yang menjadi sasaran perjanjian tersebut. Apabila bila syarat subjektif tidak dapat dipenuhi maka konsekwensi hukum nya perjanjian itu dapat dibatalkan, sedangkan bila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum (*Nietigbaar*);
- Bahwa Perjanjian dapat dibatalkan itu maksudnya bahwa perjanjian itu tetap dianggap sah keberadaannya dan berjalan sebagaimana mestinya apabila



ada pihak yang keberatan maka pihak yang keberatan mengajukan pembatalan ke Pengadilan sehingga pembatalannya terjadi karena adanya putusan pengadilan tentang keberadaan perjanjian tersebut, sedangkan jika batal demi hukum yaitu objeknya artinya bahwa sejak dimulainya perjanjian itu maka perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sehingga akibat hukumnya tidak ada dan dianggap tidak pernah ada;

- Bahwa Tanah negara sebenarnya di Undang-Undang UUPA sudah diatur mengenai pengertian tanah negara. Tapi juga diatur dalam pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, disana dijelaskan bahwa tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati hak di atasnya;
- Bahwa yang dapat menjadi pemohon hak atas tanah negara tersebut bisa orang pribadi, kalau dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan yang termasuk subjek hukum itu adalah manusia dan badan hukum. Manusia perorangan bisa mengajukan permohonan hak atas tanah, kemudian juga bisa badan hukum. Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 itu disebutkan termasuk Pemerintah Daerah dan Badan Usaha bisa menjadi Pemohon hak atas tanah negara;
- Bahwa jika dilihat dari Pasal 9 sampai dengan 11 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 itu disebutkan disana bahwa permohonan diajukan kepada Menteri kemudian Menteri mendelegasikan kepada Badan Pertanahan yang meliputi wilayah tanah tersebut berada;
- Bahwa Terhadap masyarakat atau kah subjek hukum itu baik masyarakat maupun pemerintah daerah sebagai subjek hukum itu dalam pasal 4 Peraturan Menteri Agraria itu disebutkan disana seseorang sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, seseorang sebelumnya harus menguasai tanah tersebut. Atau dengan kata lain langkah pertama adalah kuasai tanah dulu, baru melanjutkan persyaratan yang ditentukan dalam pasal 9. Dalam pasal 9 itu disebutkan beberapa syarat supaya orang bisa mengajukan permohonan atas tanah negara tersebut atas hak miliknya. Misalnya permohonan pada Kepala Badan Pertanahan setempat sebagai yang didelegasikan BPN dimana wilayah tanah itu berada kemudian persyaratan selanjutnya adalah adanya data fisik dan data yuridisnya, dan kesaksian – kesaksian dari orang yang mempertegas keberadaan tanah tersebut, baru kemudian ada pembiayaan-pembiayaan yang diberikan oleh BPN kepada yang mengajukan permohonan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kebenaran data yuridis artinya data dimana tanah tersebut statusnya sedangkan data fisik artinya tentang batas-batas tanah tersebut termasuk surat-surat atas tanah;
- Bahwa tanah negara tidak secara otomatis menjadi milik pemerintah daerah. Harus ada pengajuan hak pengelolaan. Jadi undang-undang kita sekarang itu memang berbeda jauh dengan *Agrarische Wet* atau yang disebutkan *Domein Verklaring* tahun 1870 bahwa tanah menjadi milik negara, sekarang dia tidak pengelola tanah. Jadi tidak secara otomatis pemerintah daerah itu menjadi pemilik atau menguasai langsung tanah itu. Seperti yang saya sebutkan dalam UUPA itu ada syarat-syarat supaya dia memiliki hak pengelolaan atas tanah itu;
- Bahwa Ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disana sebutkan bahwa seseorang yang telah menguasai tanah tersebut selama 20 tahun dan merasakan sejarahnya boleh mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang bersangkutan. Dalam KUHP data pasal 1963 disebutkan seseorang yang telah menduduki tanah selama 20 tahun lebih boleh mengajukan kepemilikan atas tanah tersebut. Yang dalam bahasa hukum nya disebut *acquisitieve verjaring* (diperolehnya hak atas tanah karena lewat waktu);
- Bahwa seseorang bisa melakukan perjanjian sewa menyewa apabila seseorang memiliki hak atas tanah. Salah satu nya harus ada sertifikat nya baru boleh mengadakan perjanjian sewa menyewa, jika tidak ada berarti syarat yang ketiga objek tertentu itu tidak terpenuhi. Objek tertentu itu dibuktikan secara jelas dalam sertifikat. Sehingga perjanjian itu batal demi hukum;
- Bahwa Yang jelas tanah negara adalah tanah yang tidak ada hak di atasnya. Tanah negara itu tanah yang tidak bertuan sebetulnya. Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pengajuan dan perolehan serta pembatalan hak atas tanah, sudah dijelaskan pengertian tentang syarat-syarat bisa orang atau badan hukum mendapatkan atau mengajukan permohonan terhadap tanah negara. Jadi ada kemungkinan orang mengajukan permohonan hak atas tanah negara baik orang pribadi perorangan maupun badan hukum. Ketentuan mengenai penguasaan atas tanah negara itu menurut ketentuan pasal 24 PP 1997 itu jelas disebutkan bahwa dia harus menduduki tanah itu selama 20 tahun dan boleh mengajukan permohonan hak atas tanah negara;

Halaman 111 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



- Bahwa Terkait dengan syarat subjektif dan syarat objektif. Kalau syarat subjektif terpenuhi maka perjanjian itu tetap berlaku sepanjang tidak pernah dimohonkan pembatalannya ke Pengadilan. Tapi kalau syarat objektifnya tidak terpenuhi, maka sejak dibuatnya suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada disebut dengan batal demi hukum;
- Bahwa syarat utama adalah mengajukan permohonan hak atas tanah, para pihak siapa yang berwenang yang mengajukan permohonan, kemudian dilampirkan data yuridis dan data fisiknya. Yang ketiga atau ada pihak yang lain memberikan keterangan tentang keberadaan tanah tersebut. Baru setelah itu dinilai oleh BPN kemungkinan diberikan, jika timbul penolakan akan ada surat dari BPN apa yang menjadi sebab penolakan tersebut. Kalau diterima maka BPN mewajibkan untuk membayar biaya. Kalau itu sudah lunas maka keluarlah sertifikat;
- Bahwa ada pihak lain yang menguatkan atau orang lain yang tahu tentang tanah itu apabila ada keraguan tentang data fisik dan data yuridis ini, maka pihak-pihak lain yang dapat menjelaskan keberadaan tanah tersebut misalnya Kepala Desa disana, atau kepala lingkungan atau masyarakat yang terlama disana yang dapat menerangkan siapa yang menguasai tanah itu.

Terhadap Pendapat Ahli, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T.20I, yaitu:

1. Fotokopi Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H20/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan Jalan Nakula Kelurahan Semarapura Klod Kangin Kecamatan Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-1 ;
2. Fotokopi Undang-undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Dalam Wilayah Daerah-daerah tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-2 ;
3. Fotokopi Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah tanggal 1 Pebruari 2001, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3 ;
4. Fotokopi Keputusan Bupati Klungkung Nomor 267 Tahun 2001 tentang Pembentukan Tim Inventarisasi Barang Milik / Kekayaan Daerah Kabupaten



- Klungkung Tahun Anggaran 2001, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-4 ;
5. Fotokopi Laporan Proyek IKMD Tahun 2002, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-5 ;
 6. Fotokopi Inventarisasi Tahun 2001, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6 ;
 7. Fotokopi pengamanan aset Pemerintah Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7A ;
 8. Fotokopi Permohonan Hak kepada Sekda Kabupaten Klungkung tanggal 8 Desember 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7B ;
 9. Fotokopi Permohonan Hak kepada Lurah Semarang Klod Kangin tanggal 13 Nopember 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7C ;
 10. Fotokopi Surat Kuasa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7D ;
 11. Fotokopi Surat Bupati Klungkung tentang pemberian batas waktu pembayaran sewa tanggal 29 Mei 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-8 ;
 12. Fotokopi 1 (satu) lembar surat permohonan Pengajuan Hak Pengelolaan (HPL), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9A ;
 13. Fotokopi Surat Klarifikasi Permohonan HPL kepada Badan Pertanahan Klungkung tanggal 5 Oktober 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9B ;
 14. Fotokopi Surat Rapat Permohonan HPL tanggal 13 Oktober 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9C ;
 15. Fotokopi Notulen Rapat tanggal 17 Oktober 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9D ;
 16. Fotokopi Daftar Hadir Notulen Rapat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9E ;
 17. Fotokopi Pemberian HGB diatas HPL tanggal 24 Oktober 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9F ;
 18. Fotokopi Surat Pemberian HGB diatas HPL tanggal 17 Nopember 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9G ;
 19. Fotokopi Jawaban Hasil Rapat tanggal 14 Nopember 2017 dan lampirannya selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9H ;



20. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari I Dewa Ketut Alit Dharmawan, S.T. ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8691/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10A ;
21. Fotokopi Akta Pengoperan HAK dari Inyoman Geribis ke Ni Wayan Suartini pada Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini tanggal 6 September 2004, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10B ;
22. Fotokopi Akta Pengoperan Hak dari Ni Wayan Suartini ke Dra. Ni Kadek Sudiasih pada Notaris I Wayan Reeg S.H., MBA, Mkn tanggal 22 April 2008, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10C ;
23. Fotokopi Akta Pengoperan hak dari Ni Kadek Sudiasih ke I Dewa Ketut Alit pada Notaris I Wayan Regeg, SH, MBA, M.Kn. tanggal 18 Oktober 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10D ;
24. Fotokopi Permohonan rekonendasi pengurusan kredit an ni nyoman geribis, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10E ;
25. Fotokopi Rekomendasi dari bupati kepala daerah pengajuan KIK an ni nyoman geribis tgl 29 desember 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10F ;
26. Fotokopi Perjanjian Sewa tanggal 11 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10G ;
27. Fotokopi Surat Pernyataan Sangguo membangun toko tanggal 11 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10H ;
28. Fotokopi Tanda Bukti Penerimaan Tahun 1983, 2013, 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10I ;
29. Fotokopi Surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati milik pemerintah Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10J ;
30. Fotokopi Permohonan Sewa dari Dewa Ketut Alit Dharmawan, S.T. tanggal 25 Pebruari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10K ;
31. Fotokopi Surat Pernyataan bersedia menjaga dan memelihara toko milik Pemerintah Kabupaten Klungkung oleh Dewa Ketut Alit Dharmawan ST tanggal 25 Februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10L ;
32. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan Tahun 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11A ;



33. Fotokopi pindah sewa melalui notaris, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11B ;
34. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11C ;
35. Fotokopi Surat Sanggup membangun Toko, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11D ;
36. Fotokopi Surat Pernyataan akan menjaga dan memelihara toko, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11E ;
37. Fotokopi Mohon Sewa Surat permohonan sewa dari Ida Ayu Putu Ratna tanggal 19 Februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11F ;
38. Fotokopi permohonan pemindahan hak pengelolaan toko daerah dari mallyana Dewi ke Alex Christianto tgl 4 November 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11G ;
39. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah milik Pemkab Klungkung , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11H ;
40. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Ida Ayu Putu Ratna ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8700/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11I ;
41. Fotokopi Rekomendasi bupati kepala daerah TK II klungkung kepada I gusti made penida terkait permohonan KIK TGL 23 FEBRUARI 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11J ;
42. Fotokopi Surat Perjanjian nomor 511.3/20/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati Kepala Daerah Tk II Klungkung dengan I Gusti Made Penida selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11K ;
43. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko milik pemerintah daerah TK II klungkung oleh I Gusti Made Penida tahun 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11L ;
44. Fotokopi Surat setoran sewa tanah toko milik pemda TA 1997/1998 tanggal 20 agustus 1997, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11M ;
45. Fotokopi Surat pernyataan Ida Ayu Putu Ratna yg menyatakan bahwa akan menjaga dan memelihara toko milik pemkab klk tgl 19 februari 2016 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11N ;
46. Fotokopi Surat Pernyataan Alex Christianto yang menyatakan memang benar tanah yang ditempati milik pemerintah kabupaten Klungkung tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 22 Juli 2010 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11O ;
47. Fotokopi Surat permohonan Sewa dari Ida Ayu Putu Ratna tanggal 19 Februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11P ;
48. Fotokopi Permohonan persetujuan pemindahan hak sewa milik pemda dari mellyana dewi ke alex christianto tanggal 6 agustus 1997 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11Q ;
49. Fotokopi Permohonan persetujuan pemindahan hak sewa milik pemda dari mellyana dewi ke alex christianto tanggal 11 Nopember 1997 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11R ;
50. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari LISAYANIE ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8693/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12A ;
51. Fotokopi Surat Perjanjian Nomor 511.3/1545/EKON tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati Kepala Daerah TK II klungkung dengan I Ketut Mulus, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12B ;
52. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko dari I ketut Mulus tanggal 11 oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12C ;
53. Fotokopi Surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati milik pemerintah kabupaten klungkung oleh Lisayanie tanggal 28 Juli 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12D ;
54. Fotokopi Surat permohonan penambahan lantai toko milik pemda tk II klk oleh lisayanie tanggal 27 september 1999, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12E ;
55. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Yuniawati ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8686/Perl tanggal 11 November 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13A ;
56. Fotokopi Surat Bupati Kepala Daerah TK II klk nomor 511.3/726/Ekon/1999 tanggal 27 April 1999 hal persetujuan penyerahan pengelolaan dari I Made Astka Ke Yuniawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13B ;
57. Fotokopi Surat dari I made Astka kepada bupati Klungkung tanggal 16 April 1999 perihal mohon pengibahan/pemindahan hak sewa toko milik pemda tk II klungkung dari I Made Astka ke Yuniawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13C ;

Halaman 116 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



58. Fotokopi Surat mohon rekomendasi dari I made Astika kepada Bupati Klungkung utk pengurusan kredit di BPD Tanggal 1 february 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13D ;
59. Fotokopi Rekomendasi bupati Klungkung nomor 300/232/EK untuk mendukung permohonan I Made Astika mengajukan permohonan KIK, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13E ;
60. Fotokopi Surat Perjanjian nomor 511.3/10/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati Kepala Daerah TK II Klungkung dengan I Made Astika, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13F ;
61. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko dari I Made Astika tanggal 11 oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13G ;
62. Fotokopi Surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati milik pemerintah kabupaten klungkung oleh Yuniawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13H ;
63. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Silvia ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8699/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14A ;
64. Fotokopi Rekomendasi bupati klungkung kepada silvia utk menyewakan ke BRI Cabang Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14B ;
65. Fotokopi Surat dari silvia kepada bupati klungkung untuk memberikan persetujuan mengontrakkan ato menyewakan toko kepada BRI Cabang klk tgl 30 april 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14C ;
66. Fotokopi Surat Perjanjian nomor 511.3/17/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati Kepala Daerah TK II Klungkung dengan I Wayan Tjandra selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14D ;
67. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko dari I Wayan Tjandra tanggal 11 oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14E ;
68. Fotokopi RAB pemugaran tgl 13 Februari 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14F ;
69. Fotokopi Permohonan rekomendasi dari silvia utk mengurus kredit di BPD tgl 7 Agustus 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14G ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70. Fotokopi Perjanjian pimpinan BRI Cabang klk dengan silvia tgl 2 Desember 1991 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14H ;
71. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Silvia ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8689/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14I ;
72. Fotokopi Surat perjanjian nomor 511.3/1776/Ek/1983 tanggal 2 Januari 1983, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14J ;
73. Fotokopi Surat Perjanjian nomor 511.3/17/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati Kepala Daerah TK II Klungkung dengan I Wayan Tjandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14K ;
74. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko oleh I Wayan Tjandra tanggal 11 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14L ;
75. Fotokopi Surat Perjanjian pengelolaan Toko dari I Wayan Tjandra ke Silvia diketahui Bupati Klungkung tanggal 7 Februari 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14M ;
76. Fotokopi Rekomendasi bupati klk untuk I Wayan Tjandra mengajukan permohonan KIK nomor 500/440/EK/1985, tanggal 29 desember 1984 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14N ;
77. Fotokopi Surat permohonan rekomendasi I Wayan Tjandra untuk mengajukan permohonan KIK tgl 29 Desember 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14O ;
78. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Fakrudin AH ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8701/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15A ;
79. Fotokopi Surat Pernyataan Fakrudin AH yang menyatakan memang benar tanah yang ditempati milik pemerintah kabupaten Klungkung tanggal 28 Juli 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15C ;
80. Fotokopi Surat permohonan Sewa dari Fakrudin AH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15D ;
81. Fotokopi Surat Perjanjian nomor 511.3/1/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati kepala daerah TK II Klungkung dengan Pan Gde Nurasna, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15E ;
82. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 6 Juni 1985 antara Pan Gde Nurasna dengan Fakrudin AH diketahui oleh Bupati Kepala daerah TK II Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15F ;

Halaman 118 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



83. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Iswanti Nograho ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8696/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16A ;
84. Fotokopi Surat dari widyanto Putra kepada bupati klungkung tanggal 15 Mei 1997 perihal persetujuan pemindahan hak sewa tanah dan toko milik pemda tk II Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16B ;
85. Fotokopi Rekomendasi Bupati Klungkung nomor 511.3/1151/ekon/1997 tanggal 19 Mei 1997 perpindahan pengelolaan dari Widyanto Putra Ke Hartawan Suryadi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16C ;
86. Fotokopi Surat dari hartawan suryadi ke bupati klungkung untuk pengibahan toko ke Iswanti nugroho tgl 27 Mei 2000, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16D ;
87. Fotokopi Surat Bupati Klungkung nomor 5113/1178/Ekon/2000 tanggal 30 Mei 2000 hal persetujuan penyerahan pengelolaan dari hartawan suryadi ke Iswanti Nugroho, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16E ;
88. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Iswanti Nugroho ke Sekda Kabupaten Klungkung nomor 511.3/8695/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16G ;
89. Fotokopi Surat dari IB Keniten ke bupati klungkung permohonan pemindahan hak dari ib keniten ke silvia tgl 10 Mei 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16H ;
90. Fotokopi Surat sekwilda kepala daerah tk II klk nomor 511.3/1115/EK/1990 Tanggal 13 juni 1990 perihal pelimpahan hak pengelolaan toko pemda tk II Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16I ;
91. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko oleh ida bagus ngurah tanggal 11 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16J ;
92. Fotokopi Surat Perjanjian Pengelolaan Toko dari IB Ngurah ke IB Keniten diketahui Bupati Kepala Daerah TK II tanggal 4 Maret 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16K ;
93. Fotokopi Surat Perjanjian Pengelolaan Tokonomor 511.3/1059/EK/1990 dari IB Keniten ke Silvia diketahui Bupati Kepala Daerah TK II tanggal 15 juni 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16L ;



94. Fotokopi Surat permohonan penghibahan/pemindahan hak sewa dari silvia ke iswanti nugroho tgl 12 Mei 2003, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16M ;
95. Fotokopi Persetujuan bupati klungkung nomor 030/260/Bapen tanggal 19 mei 2003 Penghibahan/pemindahan hak sewa dari Silvia ke Iswanti Nugroho, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16N ;
96. Fotokopi Surat perjanjian pengelolaan toko antara silvia dengan iswanti nugroho diketahui bupati klk tgl 5 Juni 2003, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16O ;
97. Fotokopi Permohonan sewa dari iswanti nugroho tgl 25 februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16P ;
98. Fotokopi RAB pemugaran toko tgl 13 februari 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16Q ;
99. Fotokopi Surat pernyataan yang menyatakan bahwa bersedia menjaga dan memelihara toko milik pemkab Klungkung 3 Maret 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16R ;
100. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 2 Januari 1983, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16S ;
101. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 11 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16T ;
102. Fotokopi permohonan sewa tanggal 28 Desember 1983, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-17 ;
103. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari I Made Muliawan ke Sekda Kabupaten Klungkung nomor 511.3/8695/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17A ;
104. Fotokopi Rekomendasi bupati Klungkung nomor 500/31/Ek.1985 tanggal 16 Pebruari 1985 kepada I nengah Natha utk mengurus kredit di BPD Bali, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17B ;
105. Fotokopi Rekomendasi bupati Klungkung untuk nomor 500/31/Ek.1985 tanggal 16 Pebruari 1985 kepada I nengah Natha utk mengurus kredit di BPD Bali, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17C ;
106. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa nomor 511.3/1776/EK/1983 tanggal 2 Januari 1983 antara Bupati Kepala Daerah TK II Klungkung dengan I Nengah Nata, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17D ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

107. Fotokopi Surat Perjanjian nomor 511.3/14/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati Kepala Daerah TK II Klungkung dengan I Nengah Natha selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17E ;
108. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko dari I Nengah Natha tanggal 11 oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17F ;
109. Fotokopi Surat kuasa dari bupati klungkung ke I made Muliawan untuk menjaminkan bangunan toko untuk kredit di BPD BALI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17G ;
110. Fotokopi Surat Perjanjian Pengelolaan Toko dari I Nengah Natha ke I Made Muliawan diketahui Bupati Kepala Daerah TK II tanggal 4 Maret 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17H ;
111. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari I Made Muliawan ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8690/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17I ;
112. Fotokopi Surat perjanjian dari Gianto Budi Candra ke I Made Muliawan diketahui Bupati Klungkung tanggal 28 Agustus 2007, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17J ;
113. Fotokopi perjanjian tanggal 2 Januari 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-18 ;
114. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari Budi Arthana ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8692/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18A ;
115. Fotokopi Surat Perjanjian nomor 511.3/04/EK/1984 tanggal 11 oktober 1984 antara bupati kepala Daerah Tk II klungkung dengan Ni Nyoman Gadung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18B;
116. Fotokopi Surat pernyataan sanggup membangun toko milik pemerintah daerah TK II klungkung oleh Ni Nyoman Gadung tahun 11 Oktober 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18C ;
117. Fotokopi Surat Pernyataan Budi Arthana yang menyatakan memang benar tanah yang ditempati milik pemerintah kabupaten Klungkung tanggal 22 Juli 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18D ;
118. Fotokopi Sila sila keluarga dari Ni Nyoman Gadung ke Budi Arthana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18E ;

Halaman 121 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



119. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa nomor 511.3/1776e/EK/1983 tanggal 2 Januari 1983 antara bupati kepala Daerah Tk II klungkung dengan Ni Nyoman Gadung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18F ;
120. Fotokopi Rekomendasi bupati klungkung nomor 500/287/Ek tanggal 28 february 1985 kepada Ni Nyoman Gadung utk mengajukan permohonan KIK, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18G ;
121. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Gedung Bangunan dari drg. Ni Luh Komang Sriasih Lilawati ke Sekda Kab Klungkung nomor 511.3/8686/Perl tanggal 11 November 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-19A ;
122. Fotokopi Asli Surat Perjanjian nomor 511.3/12/EK/1984 tanggal 11 Oktober 1984 antara Bupati Kepala Daerah TK II Klungkung dengan I Wayan Bawa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-19B ;
123. Fotokopi Surat Kuasa meneruskan hak mengelola toko jalan nakula nomor 10 Klungkung dari Dr I Nyoman Sudira Sp Rad kepada drg. LKS Lilawati tanggal 23 Februari 2009, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-19D ;
124. Fotokopi Surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah yang ditempati milik pemerintah Kabupaten Klungkung oleh drg. Ni Luh Komang Sriasih Lilawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-19E ;
125. Fotokopi Perjanjian Sewa Tahun 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A1 ;
126. Fotokopi Perpindahan Sewa dari Ngakan Putu Mega ke Eddyanto Saputra Tahun 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A2 ;
127. Fotokopi Perpindahan Sewa dari Eddyanto Saputra ke I Nyoman Sesen Tahun 1987, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A3 ;
128. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A4 ;
129. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Tahun 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A5 ;
130. Fotokopi Surat Pernyataan bersedia dan memelihara toko, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A6 ;
131. Fotokopi Mohon Sewa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A7 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

132. Fotokopi Persetujuan Perpanjangan Sewa Kontrak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A8 ;
133. Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa atas tanah dan bangunan berupa toko / ruko aset Pengusaan Pemerintah Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 A9 ;
134. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa menyewa took (1983), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B1 ;
135. Fotokopi Surat Perjanjian Tahun 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B2 ;
136. Fotokopi Sanggup Membangun toko Tahun 1984, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B3 ;
137. Fotokopi Rekomendasi Permohonan KIK Tahun 1985, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B4 ;
138. Fotokopi Surat Pernyataan Perpindahan Pemanfaatan toko, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B5 ;
139. Fotokopi Permohonan Sewa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B6 ;
140. Fotokopi Persetujuan Perpanjangan Kontrak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B7 ;
141. Fotokopi Pernyataan menjaga dan memelihara toko milik Pemkab Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B8 ;
142. Fotokopi Surat Pernyataan tanah milik Pemerintah Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B9 ;
143. Fotokopi Perjanjian Sewa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 B10 ;
144. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 03/TK/KIk/Um/2009 Tanggal 9 Februari 2009 Kepada : Silvia Dari Bupati Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 C ;
145. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 04/TK/KIk/Um/2009 Tanggal 9 Februari 2009 Kepada : Wi Hakim Dari Bupati Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 D1 ;
146. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 593/2615/KIk/Um/2009 Tanggal 7 Desember 2011 Kepada : Mindra Wijaya Dari Bupati Kabupaten

Halaman 123 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Klungkung selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 D2 ;

147. Fotokopi Tanda Bukti Penerimaan tanggal 13 Januari 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 D3 ;
148. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 593/155/Perl Tanggal 18 Januari 2011 Kepada : Cahaya Candra Wiguna Dari Bupati Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 E1 ;
149. Fotokopi Surat Ketetapan Retribusi (SKR) tanggal 3 Januari 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 E2 ;
150. Fotokopi Tanda Bukti Penerimaan tanggal 29 Desember 2012 dan tanggal 29 Juni 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20 E3 ;
151. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 05/Tn/Tk/Klk/Um/2020 Tanggal 22 Januari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20F ;
152. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 593/387/Perl Tanggal 21 Pebruari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20G ;
153. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 593/387/Perl Tanggal 21 Pebruari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20H ;
154. Fotokopi Surat Ijin mengerjakan/menggunakan tanah-tanah Pemerintah Kabupaten Klungkung Nomor : 18/Tn/Tk/Klk/1999, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20I ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3, T-7D, T-9E, T-9G, T-9H, T-10B, T-10C, T-10D, T-10I, T-11B, T-11C, T-11D, T-11M, T-12B, T-12C, T-14D, T-14E, T-14F, T-15F, T-16J, T-16K, T-16Q, T-16T, T-17I, T-19B, t-19D, T-20A1, T-20A2, T-20A3, T-20C, T-20D1, T-20D3, T-20E1, T-20E2, T-20E3, T-20G, T-20H, T-20I, T1-5 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi telah pula mengajukan bukti sebanyak 7 (tujuh) orang saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:



1. Saksi **I Ngurah Adi Wijaya**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan hari ini sehubungan dengan adanya gugatan terkait kepemilikan Ruko di jalan diponogoro dan nakula semarapura;
 - Bahwa saksi mempunyai sebuah toko yang terletak di jalan diponogoro yang bernama Toko Rosiana;
 - Bahwa batas-batas toko Rosiana :
 - Utara : Tempat parkir
 - Barat : Toko
 - Selatan : Pasar
 - Timur : Gang Pasar
 - Bahwa saksi menempati toko tersebut sejak tahun 2016 setelah saksi balik nama dari nama orang tua menjadi nama saksi;
 - Bahwa dasar saksi menempati toko tersebut adalah karena saksi meneruskan dari orang tua, dan karena telah terjadi peralihan hak dari orang tua kepada saksi;
 - Bahwa sebelumnya orang tua saksi yang menempati toko tersebut;
 - Bahwa menurut orang tua saksi, orang tua saksi memperoleh toko tersebut dengan cara membeli dari Bapak Ngakan;
 - Bahwa menurut cerita orang tua saksi memang ada perjanjian dengan Pemda saat dulu membeli toko tersebut, dimana menurut orang tua saksi jangka waktu sewa toko ini adalah 30 (tiga puluh) tahun, yang berakhir tahun 2015 lalu;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui isi perjanjian tersebut secara rinci;
 - Bahwa pada tahun 2015 saksi mendapat panggilan dari Pemda untuk membicarakan masalah sewa toko tersebut, menurut Pemda saat itu, untuk dapat menempati toko tersebut, harus ada pengalihan dari orang tua kepada saksi, lalu dibuatkan lah perjanjian sewa oleh Pemda, dan saksi membayar sewa setiap tahunnya, sejak tahun 2016 dan terakhir membayar sewa nya pada tahun 2019;
 - Bahwa saksi pernah saksi menandatangani perjanjian sewa (Bukti P20-A9);
 - Bahwa selama orang tua saksi menempati toko tersebut, mereka tidak pernah menyampaikan bahwa ada program pemerintah untuk penyeragaman bentuk toko berornamen bali atau style bali;
 - Bahwa orang tua saksi tidak pernah melakukan perbaikan bentuk toko, hanya perawatan bangunan saja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2015 kontrak sewa berakhir, dan tahun 2016 membuat perjanjian baru, isinya terkait masalah pembayaran sewa selanjutnya;
- Bahwa yang menjadi objek perjanjian tersebut adalah toko saksi yang berada di jalan diponogoro semarapura;
- Bahwa saksi tidak tahu status tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Diponogoro;
- Bahwa orang tua saksi masih hidup;
- Bahwa yang saksi jual di toko saksi adalah perhiasan;
- Bahwa saksi tahunya toko saksi adalah tanah negara, kalau menyangkut yang lain saksi tidak tahu;
- Bahwa saat membeli dari Ngakan Putu Mega, yang orang tua saksi beli adalah toko;
- Bahwa perjanjian sewa yang saksi lakukan tahun 2015 atas nama saksi sendiri;
- Bahwa selama menempati toko itu saksi membayar PBB nya;
- Bahwa selama saksi atau saat orangtua saksi menempati toko tersebut tidak pernah pihak lain, Bupati, atau Pemda menguasai, menempati toko tersebut;
- Bahwa saksi tahu kalau toko yang saksi tempati adalah tanah negara;
- Bahwa saksi kurang tahu apa yang dimaksud dengan tanah negara;
- Bahwa selama orang tua atau saksi menempati toko tersebut tidak pernah mengajukan SHM ke BPN;
- Bahwa yang membuat perjanjian sewanya adalah Pemda;
- Bahwa saksi hanya membaca sepintas perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa menurut cerita orang tua saksi, saat membeli toko tersebut dari Ngakan Putu Mega, kemudian orang tua saksi melapor ke Pemda guna pengalihan hak dari Ngakan Putu Mega kepada orang tua saksi, saat itu buatlah perjanjian di Pemda;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar kepemilikan orang tua saksi;
- Bahwa yang saksi balik nama menjadi atas nama saksi adalah pengalihan hak sewa;
- Bahwa saat dipanggil rapat di Pemda, ada pemilik toko lain yang berada di jalan nakula dan ponogoro yang hadir;
- Bahwa Pemda tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah ataupun toko yang terletak di jalan diponogoro maupun jalan nakula;
- Bahwa saat pertemuan itu pihak Pemda tidak mengatakan tanah atau toko yang mana yang saja yang merupakan asset Pemda;

Halaman 126 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi kewajiban saksi setelah membuat dan menandatangani perjanjian sewa dengan pihak Pemda adalah membayar uang sewa setiap tahun;
- Bahwa uang sewa yang saksi bayarkan setiap tahun nya adalah sebesar Rp. 25.200.000,00 per tahun;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tentang program pemerintah tentang penyeragaman style bangunan berornamen bali;
- Bahwa sejak dulu bentuk bangunan toko saksi sudah seperti style bali;
- Bahwa tidak pernah Pemda atau Bupati pernah menawarkan rekomendasi untuk mendapat pinjaman di Bank BPD untuk renovasi bangunan toko berornamen bali;
- Bahwa jangka waktu perjanjian sewanya adalah 2016 sampai dengan 2020, namun pembayaran sewa nya setiap tahun;
- Bahwa saksi mengetahui kalau toko saksi tersebut merupakan tanah negara dari cerita orang tua saksi;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi II I **Nyoman Adi Pranata**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:

- Bahwa saksi mempunyai sebuah toko yang terletak di jalan diponogoro yang bernama Toko Notina dengan batas-batas toko Rosiana :
Utara : Jalan diponogoro
Selatan : Pasar
Timur : Toko Sinar
Barat : Toko kain
- Bahwa saksi menempati toko tersebut sejak tahun 2015;
- Bahwa saksi menempati toko tersebut karena saksi mendapat peralihan hak dari orang tua, sebelumnya orang tua saksi yang menempatinya;
- Bahwa menurut cerita orang tua saksi mereka menyewa tanah tersebut selama 30 tahun, dan sewa nya berakhir tahun 2015;
- Bahwa nama orang tua saksi adalah I Wayan Nomor Wirawan;
- Bahwa dasar orang tua saksi menempati toko tersebut adalah sewa lahan dari Pemda dengan jangka waktu 30 tahun;
- Bahwa saat saksi menempati toko tersebut sudah berornamen bali;
- Bahwa yang membangun toko tersebut adalah orang tua saksi dengan biaya sendiri;

Halaman 127 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dipanggil untuk menghadiri suatu pertemuan oleh Pemda mengenai pembahasan kontrak, yaitu kesepakatan kontrak sewa menyewa toko;
- Bahwa kontrak sebelumnya telah habis pada tahun 2015, kemudian saksi diberi hak lagi sampai tahun 2020;
- Bahwa saksi menerima hak dari orang tua dari tahun 2015, kemudian oleh Pemda saksi diberi hak untuk memperpanjang kontrak senilai Rp. 28.500.000,00 pertahun yang saksi setuju saat rapat di Pemda;
- Jangka waktu kontrak tersebut adalah 5 Tahun, dari 2015 sampai 2020;
- Bahwa saksi setiap tahun melakukan kewajiban untuk membayar biaya sewanya;
- Bahwa saksi tinggal di jalan raya besakih Klungkung;
- Bahwa nama orang tua saksi adalah I Wayan Nomor Wirawan dan Ni Wayan Tini Asih;
- Bahwa orang tua saksi menempati tanah tersebut sejak 30 tahun yang lalu, sekitar tahun 1985 dan berakhir tahun 2015;
- Bahwa selain toko notina yang saksi tempati sekarang, saksi dan atau orang tua saksi memiliki toko lain di Jalan Diponegoro yaitu 1. Toko Mebel (SHM), 2. Toko Sinar Mutiara (SHM), dan 3. Toko Beringin, sudah dijual;
- Bahwa cara perolehan toko tersebut dahulu dengan cara membeli;
- Bahwa saksi tidak tahu dari siapa orang tua saksi membeli;
- Bahwa tanah toko tersebut adalah tanah negara atau TN;
- Bahwa toko yang saksi tempati sekarang tidak pernah dikuasai, diduduki, ditempati oleh Pemda Klungkung;
- Bahwa tidak pernah ada sengketa terkait toko notina;
- Bahwa saat saksi menandatangani perjanjian dengan Pemda, yang membuat perjanjiannya adalah Pemda;
- Bahwa menurut cerita orang tua, toko Notina dahulu diterima langsung dari Pemda berupa lahan;
- Bahwa orang tua saksi selama 30 tahun menempati toko tersebut, tidak pernah mengalihkannya kepada orang lain;
- Bahwa setelah tahun 2015 saksi memperpanjang hak dengan terlebih dahulu dipanggil oleh Pemda, baru kemudian saksi yang memperoleh hak dari orang tua;
- Bahwa pertemuan tersebut dilaksanakan di Pemda;
- Bahwa saksi hadir pada pertemuan tersebut;

Halaman 128 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



- Bahwa saat itu Pemda menyampaikan akan mengadakan penilaian nilai kontrak terhadap toko-toko di jalan diponogoro;
- Bahwa saat itu Pemda tidak ada menyampaikan terkait status tanah di jalan diponogoro;
- Bahwa Pemda meminta perjanjian sebelumnya, kemudian baru dibuatkan perjanjian baru atas nama saksi sendiri;
- Bahwa selain notina, orang tua saksi mempunyai toko lain yang didapat dengan cara membeli dengan status tanah Sertipikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara perolehan SHM tersebut;
- Bahwa 2 toko dibalik nama atas nama orang tua saksi, yang satu sudah menjadi hak orang lain;
- Bahwa saksi tidak pernah mengajukan permohonan hak milik toko notina;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar pemilik toko lain di jalan diponogoro mengajukan permohonan hak milik;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi III **Anak Agung Gede Raka Sarjana**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:

- Bahwa tahun 2001 saksi mutasi dari Dinas Pendidikan ke Bagian Umum Sekretariat Pemda, kemudian ditugaskan untuk membantu memproses perizinan tanah, Tahun 2009 mutasi ke Bag. Perlengkapan dan tetap membantu pekerjaan di Bagian Umum yaitu memproses perpanjangan izin. Setelah itu, mutasi lagi Ke KESRA hingga tahun 2016, lalu 2017 mutasi ke bagian lingkungan hidup dan pertanahan. Sehingga, saat bertugas saksi yang memproses izin toko;
- Bahwa yang saksi proses adalah 2 izin yaitu perpanjangan izin aset provinsi bali, saat melalukan tugas tersebut saksi melihat catatan aset yang terletak di jalan diponogoro dan jalan nakula. Kemudian datanglah beberapa pemanfaat toko untuk memperpanjang izin, diantaranya Toko Subur, Silvia, Toko Senang, Toko Obat Jaya Makmur. Kemudian untuk sinkronisasi data, lalu kami meminta data ke dispenda lalu disana saksi melihat 1 bendel yang berisi tentang toko di jalan diponogoro dan jalan nakula. Lalu saksi membaca beberapa dokumen saksi menemukan suatu klausul "bahwa 31 Desember 2015" tanah dan bangunan menjadi milik pemerintah daerah, untuk itu saksi meminta dokumen tersebut ke Bagian Umum Sekretarian Pemda Klungkung. Kemudian setelah melapor ke atasan, atas perintah atasan kami membendel dokumen tersebut, mendekati Bulan Desember 2015, kami mendatangi toko



tersebut, untuk pemeritahuan bahwa perjanjian sewa toko berakhir Desember 2015.

- Terkait perjanjian sewa yang baru, kami melakukan appraisal terhadap toko toko tersebut guna menentukan harga sewa yang baru. Oleh karena setelah mengetahui harga sewa yang tinggi, dari beberapa pemanfaat toko yang menunda perjanjian sewa namun ada juga yang langsung menyetujui (2 toko);
- Bahwa saat di Dispenda yang saksi temui adalah Pak Purnama;
- Bahwa saat itu bupatinya adalah Pak Wayan Candra;
- Bahwa penilaian appraisal tujuannya adalah untuk menentukan sewa;
- Bahwa saat itu saksi ikut, untuk menunjukkan lokasi nya;
- Bahwa yang saksi tunjukkan lokasinya adalah semua toko yang ada surat perjanjian nya, yaitu di jalan nakula dan diponogoro;
- Bahwa ada toko yang menerima dan sudah membayar sewa yaitu Toko Rosiana dan Toko Notina;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bentuk pembayaran sewa dari kedua toko tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa kedua toko tersebut telah menyetujui dan melakukan pembayaran sewa kepada Pemda karena pemanfaat toko saat itu menyakan akan mengikuti perjanjian dengan Pemda dan menyatakan telah membayar sewa nya;
- Bahwa toko yang tidak menyetujui perjanjian sewa tersebut adalah toko merdeka, Toko subur, Silvia, Toko Natha, dan Toko Star;
- Bahwa saat peninjauan ke masing-masing toko setelah batas waktu nya berakhir, saksi tidak tahu apakah ada yang keberatan atau tidak karena sebagian banyak toko dalam keadaan tertutup;
- Bahwa saksi tidak tahu status tanah-tanah yang ada di jalan diponogoro;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi IV **Anak Agung Gede Sayang Adnyana**, yang memberikan keterangan pada pokoknya:

- Bahwa terkait gugatan yang dimaksud, saksi baru mengetahuinya sejak Pak Lurah menyampaikannya kepada saksi. Selanjutnya saksi melayani warga saksi seperti biasa;
- Bahwa ada beberapa warga saksi yang tinggal di jalan diponogoro yang mengajukan permohonan pensertifikatan tanah lalu saksi tandatangani;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengajukan permohonan pensertifikatan tanah tersebut salah satu nya yang saksi ingat yaitu Pak Budi Artana, Pak Candra Wijaya, yang lainnya saksi lupa;
- Bahwa isi surat tersebut meminta permohonan untuk pensertifikatan tanah tersebut;
- Bahwa saat mereka mengajukan surat permohonan tersebut, juga disertai dengan data dukung lengkap;
- Bahwa saksi lupa dokumen apa saja yang dilampirkan;
- Bahwa kejadian tersebut terjadi dibawah tahun 2017;
- Bahwa setelah dari saksi sebagai kepala lingkungan, mereka juga memerlukan tandatangan Lurah, apakah itu disetujui atau tidak oleh Lurah, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu perkembangan permohonan tersebut saat diajukan di Lurah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah sampai dimana proses pensertifikatan tanah yang diajukan permohonan nya kepada saksi;
- Bahwa saksi menjadi Kepala Lingkungan sejak tahun 2012 sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi di Jalan Diponegoro sudah ada ruko;
- Bahwa saksi lahir tahun 1969, kemudian dapat jualan juga disana, dan saat itu sudah ada ruko;
- Bahwa sejak saksi SD, sekitar kelas 6 SD, atau sekitar tahun 1982 sudah melihat sendiri disana sudah ada ruko-ruko;
- Bahwa saat saksi menerima permohonan pensertifikatan tanah dan / atau ruko oleh warga, saksi mempelajari syarat-syarat lainnya, tapi saksi lupa apa saja syarat-syarat yang ada di dalam permohonan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengecek ke lapangan, tanah yang mana saja yang diajkan permohonan pensertifikatan tanah;
- Bahwa format surat bukti P-1 sampai dengan P-11 disiapkan oleh Para Penggugat;
- Bahwa permohonan itu pada bagian yang berisi tulis tangan, yang mengisi adalah warga saksi;
- Bahwa saat saksi menandatangani surat permohonan tersebut, salah satu syaratnya berupa seperti bukti T18-E;
- Bahwa saksi sempat membaca surat permohonan pensertifikatan tanah yang diajukan kepada saksi;

Halaman 131 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lupa berapa orang yang mengajukan permohonan pensertifikatan tanah yang bersama-sama dengan pak budi artana dan pak candra tersebut;
- Bahwa lokasi objek tanah yang dimohonkan pensertifikatnya oleh Pak Budi Artana dan Pak Candra Wijaya tersebut berada di Jalan Diponogoro;
- Bahwa Pak Budi Artana dan pak candra saksi tahu betul mereka sudah disana sejak dulu;
- Bahwa pemda klungkung atau instansi nya tidak pernah menempati toko di jalan nakula;
- Bahwa sejak saksi SD tidak ada permasalahan terkait toko yang berada di jalan diponogoro dan nakula;
- bahwa selama saksi menjadi kepala lingkungan tidak pernah ada keberatan dari Pemda Klungkung atau gugatan atau pengusuran terkait ruko di jalan diponogoro dan jalan nakula;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat-surat permohonan pengajuan hak dari Bupati Klungkung, tapi saksi lupa apa isi dan maksud suratnya;
- Bahwa saksi mau menandatangani surat permohonan pengajuan hak yang diajukan oleh pihak Pemda atau Bupati Klungkung karena pak lurah saksi waktu itu sudah menandatangani lalu saksi diminta untuk menandatangani juga, hal tersebut terjadi sekitar tahun 2017;
- Bahwa saksi tidak tahu ada program dari Pemkab Klungkung untuk menata ruko – ruko di jalan diponogoro dan nakula tampak depannya berarsitektur bali atau berornamen bali;
- Bahwa saksi mau menandatangani surat penguasaan fisik dari Para Penggugat karena itu merupakan bentuk pelayanan saksi terhadap warga saksi;
- Bahwa saksi tahu bahwa para penggugat yang menguasai ruko-ruko tersebut sehingga mau menandatangani surat penguasaan fisik tersebut;
- Bahwa terkait surat permohonan yang saksi tandatangani, selain surat permohonan, ada banyak surat yang dilampirkan;
- Bahwa yang mengisi data-data dalam surat tersebut adalah pemohon sendiri;
- Bahwa saat saksi menandatangani surat permohonan tersebut, semua data nya sudah terisi semua, saksi hanya tinggal menandatangani;
- Bahwa saat pemohn meminta tandatangan saksi, ada perwakilannya, yaitu bapak budi artana, bapak candra, yang lainnya saksi lupa;

Halaman 132 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



- Bahwa saksi menandatangani permohonan tersebut kurang lebih dibawah tahun 2017;
- Bahwa sebelum saksi menandatangani permohonan tersebut, saksi bertanya kepada mereka, katanya sudah menempati ruko tersebut sejak lama;
- Bahwa terkait dengan lampiran-lampiran dalam surat permohonan tersebut, saksi membacanya tapi saksi sudah lupa;
- Bahwa dasar saksi menandatangani surat permohonan tersebut adalah hanya dari keterangan para pemohon;
- Bahwa setelah menandatangani surat permohonan itu saksi tidak mencocokkan permohonan dengan lampiran-lampirannya;
- Bahwa setelah surat tersebut saksi tandatangani, kemudian saksi menyuruh pemohon ke kantor lurah;
- Bahwa saksi tidak menyimpan arsip dari surat – surat tersebut, arsipnya ada dikantor Lurah;
- Bahwa terkait surat permohonan tersebut hanya 1 map yang saksi baca, sisanya saksi anggap sama;
- Bahwa saksi tidak tahu status atau alas hak yang mereka miliki sehingga menempati ruko tersebut;
- Bahwa dasar saksi menandatangani surat permohonan dari Para Penggugat adalah karena yang saksi tahu sejak saksi lahir mereka sudah tinggal disana;
- Bahwa status tanah yang saksi tempati sekarang adalah PKD;
- Bahwa saat mengajukan surat permohonan kepada saksi, Para Penggugat menyampaikan dari mana memperoleh blanko surat permohonan tersebut, waktu itu pak Edo yang menyampaikan bahwa blanko tersebut didapat dari BPN Klungkung;
- Bahwa saat surat permohonan diajukan oleh Para Penggugat, sudah ada yang bertanda tangan lain selain saksi;
- Bahwa yang bertandatangani adalah Pemohon, dan sudah saksi cocokkan dengan KTP yang terlampir;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi V **Putu Wardana**, yang memberikan keterangan pada pokoknya:

- Bahwa saksi adalah Kabid Retribusi Pemkab Klungkung;
- Bahwa bukti T10 sampai T10-G adalah merupakan perjanjian sewa toko;
- Bahwa sewa toko yang ada di jalan diponogoro, ada yang di jalan terminal, saksi lupa nama jalannya;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bagian perlengkapan Pemda Klungkung yang memberikannya kepada saksi;
- Bahwa saksi diberikan perjanjian tersebut oleh bagian perlengkapan untuk dasar pemungutan retribusi;
- Bahwa saat tahun 2013 sampai 2016 menggunakan Perda sebagai dasar pemungutan retribusi, namun saat ini saksi tidak tahu apa yang dipakai dasar untuk memungut retribusinya;
- Bahwa selama saksi bertugas sebagai Kabid Retribusi, saksi mengetahui bahwa ada perjanjian sewa dari Para Pengugat, dan Para Penggugat rutin melakukan pembayar sewa dan Retribusi;
- Bahwa sistem pembayar retribusi tersebut dibayarkan pertahun, karena berdasarkan STRD (Surat Ketetapan Retribusi Daerah), disana sudah ada tarifnya, sehingga pembayarannya disesuaikan dengan tarifnya;
- Bahwa perjanjian sewa dibuat pada tahun 1984, sebagai pihak pertama atau pemberi sewa adalah Pemda Klungkung (Bupati), sedangkan pihak kedua adalah penyewa;
- Bahwa jabatan saksi di Pemkab Klungkung adalah Kabid Retribusi di Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (BPKPD);
- Bahwa Retribusi adalah pungutan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas dasar dengan besaran tertentu kepada orang pribadi atau badan;
- Bahwa Perda yang digunakan sebagai dasar pemungutan Retribusi adalah Perda Nomor 28 Tahun 2009, dan Perda Nomor 13 tahun 2013, serta Peraturan Bupati Nomor 43 Tahun 2013;
- Bahwa saksi hanya mengetahui pemungutan retribusi, sedangkan masalah kepemilikan diurus oleh SKP lain;
- Bahwa saksi tahu jika Pemda Klungkung pernah mengajukan hak pengelolaan lahan ke BPN dari informasi;
- Bahwa sebelum adanya Perda Nomor 13 Tahun 2013 ada pemungutan retribusi namun dasar pemungutannya berbeda;
- Bahwa awalnya saksi membaca perjanjian tersebut, bahwa pihak pertama menyewakan kepada pihak kedua, ketika pihak kedua sudah habis masa sewanya dikembalikan kepada pihak pertama (pemilik), dari sana saksi berkesimpulan itu adalah milik Pemda;
- Bahwa Pemda Klungkung pernah menempati atau berkantor di salah satu toko di jalan diponogoro dan nakula, karena toko tersebut sudah dikembalikan oleh penyewa;

Halaman 134 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemda Klungkung tidak pernah menempati atau berkantor di toko-toko di jalan diponegoro dan nakula yang merupakan objek sengketa;
- Bahwa ada toko lain selain toko Para Penggugat yang dipungut retribusinya, jumlahnya kalau tidak salah ada 48 toko;
- Bahwa saksi menjadi Kabid retribusi dari tahun 2013 sampai tahun 2016;
- Bahwa dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016, saksi ada mengutip retribusi dari 11 Penggugat;
- Bahwa terkait dengan pemungutan retribusi pernah diperiksa oleh BPKP masalah ruko yang menunggak, lalu diantar kelokasi;
- Bahwa uang hasil retribusi tersebut disimpan di kas daerah;
- Bahwa sanksi apabila tidak membayar sesuai SKRD, maka diberikan STRD (Surat Tagihan Retribusi Daerah) ditambah dengan denda 2%;
- Bahwa apabila tetap tidak mau membayar, maka dikenakan denda kemudian sanksi administrasi;
- Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa yang saksi jadikan sebagai dasar penarikan retribusi, disebutkan bagi yang 3 lantai sampai tahun 2015, sedangkan yang 2 lantai sampai tahun 2005;
- Bahwa apabila kontraknya sudah berakhir, retribusinya tetap dibayarkan;
- Bahwa yang dikenakan retribusi adalah sewa toko, biaya pengganti pemakaian barang milik daerah;
- Bahwa penarikan retribusi tersebut berdasarkan luas bangunannya;
- Bahwa dalam perjanjian sewa itu yang diperjanjikan adalah tanahnya, dari perjanjiannya yang saksi tahu bangunannya milik penyewa;
- Bahwa tidak ada kewajiban untuk pencocokan data antara surat perjanjian yang dijadikan dasar pemungutan retribusi dengan status kepemilikan tanah, saksi hanya menerima data yang sudah bersih jadi dari bagian perlengkapan;
- Bahwa pada akhir masa jabatan saksi ada beberapa orang yang datang untuk meminta bebas retribusi;
- Bahwa alasan mereka meminta bebas retribusi adalah karena sudah menempati toko lama, namun karena itu bukan wewenang saksi lalu saksi arahkan ke bagian perlengkapan atau ke Sekda;
- Bahwa apabila perjanjian sudah berakhir dan tidak diperpanjang, toko harus dikembalikan dulu kepada Pemda, terkait dengan retribusi akan dibayarkan oleh yang menempati selanjutnya;

Halaman 135 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



- Bahwa setelah dikembalikan dan belum ada yang menempati atau menyewa maka dibuatkan laporannya;
- Bahwa apabila perjanjian itu tidak diperpanjang, namun tidak juga dikembalikan maka tetap dipungut kepa dayang menempati karena itu merupakan milik Pemda dan dasar pemungutannya bukan lagi perjanjian tapi tarif Perda;
- Bahwa Retribusi terdiri 3 kelompok yaitu retribusi jasa umum, retribusi jasa usaha dan retribusi perizinan tertentu. Jasa umum seperti parkir. Tanah milik daerah termasuk jasa usaha yang tarifnya ditentukan sebagaimana nilai pasar. Dalam undang-undang nomor 8 telah disebutkan objek-objek retribusi;
- Bahwa jika dikaitkan dengan perjanjian sewa, maka termasuk dalam retribusi jasa usaha;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

6. Saksi VI I **Gusti Ngurah Bagus Putra**, yang memberikan keterangan pada pokoknya:

- Bahwa sejak 7 Februari 2015 saksi ditugaskan sebagai Kepala Dinas PTKA (Pengelolaan Keuangan dan Aset), selanjutnya kelembagaan itu diganti menjadi Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD);
- Bahwa saksi menduduki jabatan tersebut sampai 1 Maret 2018;
- Bahwa tugas pokok dan fungsi saksi adalah sebagai koordinator pengelola barang daerah. Jadi barang daerah yang ada di Pemerintah Kabupaten jumlahnya banyak. Untuk itu saksi sebagai koordinator mambantu Bupati untuk mengelola barang daerah itu. Terkait dengan objek sengketa ini adalah sebatas pengajuan HPL atas objek sengketa, karena saat itu saksi yang menanganinya. Alasan Pemenintah mengajukan HPL karena sampai saat itu dan sampai saat ini Pemda belum punya sertifikat HPL. Dasar nya adalah perjanjian pembangunan toko pemerintah kabupaten klungkung. Setelah kami telaah pasal-pasal dari perjanjian tersebut, itu adalah penguasaan Pemkab Klungkung danitu sudah ada pengakuan dari pihak masyarakat dalam hal ini Penggugat. Dalam naskah perjanjian itu sudah jelas, dan kami berasumi perjanjian sama dengan undang-undang. Atas perintah Bupati, kami diperintahkan untuk mengajukan HPL terhadap objek-objek yang ada perjanjian nya;
- Bahwa dalam proses pengajuan HPL, pernah ada pengukuran di toko yang menjadi objek sengketa pada tahun 2017;
- Bahwa objek sengketa merupakan aset daerah;



- Bahwa saksi mengatakan bahwa objek sengketa merupakan aset daerah, dari perjanjian yang ada, saksi tangkap bahwa penguasaannya ada pada Pemerintah Daerah;
- Bahwa dasar lain yang dapat menunjukkan bahwa objek sengketa adalah aset pemerintah daerah adalah karena telah tercatat dalam buku inventaris, buku daftar aset;
- bahwa alasan Pemerintah Daerah mengajukan sertifikat HPL atas objek sengketa adalah karena memang ketentuannya aset daerah yang belum bersertifikat harus disertifikasikan, kebetulan aset yang menjadi objek sengketa belum disertifikasikan. Maka Bupati memerintahkan untuk mengajukan HPL;
- Bahwa yang menjadi dasar pengajuan HPL adalah Peraturan Pemerintah Nomor 27 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, salah satu ketentuannya adalah aset daerah harus disertifikasikan demi kepastiannya;
- Bahwa dalam jangka waktu 2015 sampai dengan 2018, saksi pernah mengadakan rapat dengan Penyewa yang dalam hal ini adalah Para Penggugat membahas tentang kelanjutan dari penggunaan dari toko tersebut. Kami mengundang, itu terkait dengan sewa, saat perjanjian itu berakhir. Karena ada ketentuan yang baru yaitu penetapan nilai sewa atas barang milik daerah harus melalui appraisal. Kemudian appraisal lah yang menentukan nilai aset itu. Saat itu kami mengadakan pertemuan dengan para penggugat sebagai calon penyewa atas aset yang dikuasai oleh Pemkab Klungkung;
- Bahwa saat pertemuan itu ada beberapa yang keberatan karena nilainya menjadi tinggi, dimana nilai besaran sewa yang telah ditetapkan oleh appraisal telah di sah kan dengan ketetapan Bupati;
- Bahwa saat itu belum dibuatkan perjanjian sewa yang baru, karena tahapannya harus ada sertifikat hak pengelolaan dulu, sehingga perjanjian lanjutannya belum terbit;
- Bahwa saat rapat tersebut ada dari penyewa menandatangani berita acara yaitu berita acara serah terima barang / aset dan surat pernyataan sebagai kelengkapan dari pengajuan HPL ke BPN;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Desa Sulang;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa dijalan diponogoro dan nakula;
- Bahwa tempat tinggal saksi dekat dengan objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak SMP hingga saksi pensiun, Pemda Klungkung tidak pernah menempati atau berkantor di jalan diponogoro atau nakula;
- Bahwa perpindahan kekuasaan dari pemerintahan swapraja melalui undang-undang nomor 59 tahun 1958 terbentuk pemerintah kabupaten, dalam undang-undang tersebut aset-aset dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan diserahkan dari pemerintahan swapraja kepada pemerintah daerah, segala tanah dan pegawai;
- Bahwa sebelum permohonan HPL dari Pemda Klungkung terhadap tanah toko yang ditempati Para Penggugat yang diajukan tahun 2017, Pemda Klungkung tidak ada mempunyai bukti kepemilikan terhadap tanah toko tersebut;
- Bahwa saksi tahu jika permohonan sertifikat tanah melalui BPN;
- Bahwa dasar saksi meminta Lurah untuk tidak menandatangani permohonan para penggugat, padahal pemda klungkung tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut adalah karena sudah ada bukti perjanjian pembangunan toko, jadi sudah ada dasar;
- Bahwa permohonan HPL bisa diajukan karena dasarnya adalah perjanjian tersebut;
- Bahwa pengajuan HPL tersebut adalah saran dari BPK;
- Bahwa saksi menjadi Kepala Badan Keuangan dan aset daerah sejak 7 Februari 2015;
- Bahwa sebelum saksi menjabat apakah sudah ada data inventaris aset-aset Pemda;
- Bahwa sebelum tahun 2015 sudah ada daftar aset;
- Bahwa ruko-ruko di jalan diponogoro dan nakula sudah masuk dalam aset pemda;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah seluruhnya dari toko-toko yang ada di jalan diponogoro dan nakula masuk kedalam daftar inventaris atau aset milik pemerintah daerah;
- Bahwa saksi mengajukan HPL hanya sebatas 11 objek yang mengajukan keberatan, yaitu yang yang sekarang menjadi objek sengketa;
- Bahwa terhadap aset yang lain tidak diajukan, karena prosesnya bertahap, dimulai dari yang penting dan mendesak;
- Bahwa perjanjian sewa tersebut ditandatangani tanggal 11 Oktober 1984;
- Bahwa saksi tidak sempat mengkaji asal mula terbitnya perjanjian sewa tersebut, saat akan mengajukan HPL ke BPN;

Halaman 138 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi memeriksa terkait status objek sengketa dalam perjanjian tersebut sudah masuk kedalam daftar aset atau belum, dan setelah diperiksa hasilnya adalah tercatat sebagai aset daerah;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak tahun berapa tercatat sebagai aset daerah;
- Bahwa saksi melakukan pengecekan tersebut pada saat mengajukan HPL tahun 2017;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan sejak tahun berapa tanah tersebut masuk kedalam daftar aset, karena tidak ada historis dalam daftarnya;
- Bahwa setiap tahun ada registrasi terhadap daftar aset, baik adanya pengurangan ataupun penambahan aset milik Pemerintah Daerah;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak tahun berapa ke 11 objek sengketa ini masuk kedalam aset milik pemerintah daerah;
- Bahwa untuk proses perpanjangan perjanjian yang melibatkan appraisal terjadi tahun 2017;
- Bahwa pemerintah klungkung baru mengajukan HPL tahun 2017 karena sebelumnya perjanjian nya masih berlangsung;
- Bahwa saksi tidak tahu status dari tanah–tanah tersebut;
- Bahwa tujuan inventaris adalah untuk adanya kepastian bahwa itulah aset atau kekayaan milik daerah;
- Bahwa setelah diketahui kekayaan milik daerah tujuan selanjutnya untuk pengamanan aset yang bersangkutan;
- Bahwa inisiatif awal mengajukan HPL, awal mulanya saat ada pemeriksaan BPK, kemudian didaftar aset dalam kolom keterangannya belum ada sertifikatnya, maka disarankan untuk mengajukan HPLnya;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

7. Saksi VII I **Gede Putu Winastra**, yang memberikan keterangan pada pokoknya:

- Bahwa saksi sampai saat ini menjabat sebagai Sekretaris Daerah (Sekda) Kabupaten Klungkung, sejak tanggal 10 Agustus 2015. Sebelumnya sejak Februari 2012 saksi menjabat sebagai Kepala Litbang, sebelum itu tahun 2009 saksi sebagai Kepala Dinas Pengeloan Keuangan dan aset;
- Bahwa sepengetahuan saksi sesuai dengan buku inventaris yang ada yaitu tahun 2001, yang menjadi objek sengketa saat ini sudah tercatat dalam buku inventaris milik daerah;
- Bahwa objek sengketa sudah tercatat sebagai aset Pemerintah Daerah sejak tahun 2001;

Halaman 139 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



- Bahwa pada tahun 2001 dibentuk tim inventaris barang milik Pemerintah Daerah dan hasilnya dicatat dalam buku ini (bukti T4);
- Bahwa sesuai dengan dokumen yang ada di pengelola, aset tersebut pernah disewakan;
- Bahwa penyewaan tersebut tertuang dalam banyak perjanjian, ada perjanjian yang dibuat tahun 1984, dan tahun 1983 juga ada;
- Bahwa tanggal mulai nya perjanjian adalah 1984, dikenakan sewa mulai tahun 1986 dan perjanjian tersebut berakhir tahun 2015, dengan jangka saat itu adalah 30 tahun untuk yang lantai 3 dan 20 tahun untuk yang lantai 2;
- Bahwa pihak yang melakukan perjanjian sewa dengan pemerintah kabupaten klungkung kalau dilihat dari perjanjian awal, ada yang merupakan ahli waris dan ada yang mendapat dari pengoperan hak yang proses pengoperan nya telah diketahui oleh Bupati Klungkung;
- Bahwa dalam perjanjian tercantum biaya sewa untuk lantai 1 adalah 100.000, lantai 2 adalah 200.000 dan lantai 3 adalah 50.000, setiap tahun dinaikkan 25% dari nilai inflasi;
- Bahwa dalam perjanjian sewa tersebut pada ketentuan pasal 3 menyangkut masa perjanjian, besaran sewa, dan hak milik atas toko tersebut adalah milik pemerintah daerah. Dan ada juga terkait pihak ke dua diberikan untuk mengelola untuk yang lantai 2 selama 20 tahun, dan lantai 3 selama 30 tahun. Jadi apabila pihak kedua membuat perjanjian dengan pihak lain harus sepengetahuan pihak pertama, dimana pihak kedua dapat memindahkan hak nya kepada keturunan langsung atau ahli warisnya dengan persetujuan pihak pertama;
- Bahwa di dalam perjanjian sewa tersebut tidak ada klausula mengenai peralihan hak kepemilikan;
- Bahwa sesuai yang saksi baca diperjanjian itu ditandatangani tahun 1984, efektif mulai bayar sewa 1986 kemudian berakhir tanggal 31 Desember 2015;
- Bahwa tahun 1984 sampai 1986 adalah masa pembangunan;
- Bahwa sesuai dengan isi perjanjian, setelah masa sewa 30 tahun habis maka akan dikembalikan kepada pihak pertama (Bupati);
- Bahwa sebelum masa sewanya habis kami mengundang pengelola toko itu dan membacakan kembali perjanjian itu, karena dalam perjanjian juga disebutkan bahwa apabila masa sewa telah berakhir maka akan



diprioritaskan kepada pihak kedua lagi untuk menyewa sepanjang beritkad baik;

- Bahwa para pengelola toko saat itu dikumpulkan di ruang rapat kantor Bupati, tahun 2015 tanggal nya saksi lupa, dan saksi sendiri yang memimpin rapat tersebut;
- bahwa pihak yang hadri dalam pertemuan tersebut adalah penyewa toko OPJ terkait;
- Bahwa tujuan diadakannya pertemuan tersebut adalah untuk menjelaskan bahwa masa perjanjiannya akan berakhir;
- Bahwa yang terjadi saat pertemuan itu, yang pertama kami menjelaskan bahwa masa perjanjian akan berakhir, kemudian kita tanya apakah ada yang ingin memperpanjang, tapi secara administrasi harus dikembalikan dulu kepada Pemda dan sesuai dengan ketentuan saat itu penghitungan harga sewa harus melalui appraisal. Karena belum dianggarkan pada tahun 2015, maka baru dianggarkan pada tahun 2016;
- Bahwa setelah appraisal melakukan sosialisasi kepada penyewa, kemudian nilai sewa itu ditetapkan dalam Keputusan Bupati;
- Bahwa saat pertemuan yang pertama tidak ada sanggahan, semua menginginkan untuk menyewa kembali, namun menunggu nilai dari appraisal;
- Bahwa setelah nilai sewa dari appraisal di tetapkan, ada penyewa toko yang membayar, ada yang mengembalikan dan ada yang tidak membayar sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak ingat yang tidak membayar, yang saksi ingat adalah yang mengembalikan ada 1 orang, dan yang membayar ada 2 orang, sisa nya sampai sekarang tidak ada membayar;
- Bahwa yang tercantum dalam penilaian appraisal tersebut totalnya ada 17, 1 di Mahoni dan yang mengembalikan ada 1 orang, dan yang membayar ada 2 orang, sisa nya sampai sekarang tidak ada membayar;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat pengamana aset;
- Bahwa setelah masa sewa habis ditanggal 31 Desember 2015, sesuai dengan hasil pertemuan, bahwa pihak kedua akan menyewa kembali namun menunggu nilai appraisal;
- Bahwa ada 9 toko yang ada dijalan diponogoro dan ada 10 toko dijalan nakula, kesemuanya merupakan objek yang diperjanjikan saat itu;
- Bahwa yang melanjutkan perjanjian ada 2 toko, karena sesuai dengan PP Kemendagri, membayar dulu baru dibuatkan perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berita acara serah terima tersebut dari pihak kedua kepada Bupati Klungkung dan saksi sebagai Pengelola mewakili Bupati;
- Bahwa isi daftar aset adalah kekayaan milik pemerintah daerah;
- Bahwa kekayaannya di dalam itu berisi, ada bangunan, saksi tidak hafal;
- Bahwa belum ada bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Pemkab Klungkung atas tanah dan toko yang berada di jalan diponogoro dan nakula khususnya yang menjadi objek sengketa saat ini;
- Bahwa bukti kepemilikannya sehingga saksi dapat mengatakan bahwa objek sengketa merupakan aset Pemda adalah karena sudah tercantum dalam buku inventaris;
- Bahwa setelah menerima laporan dari tim inventaris, saksi tidak melakukan pengecekan atas asal usul daftar aset yang saksi terima, karena data tersebut dibuat tahun 2001, sedangkan saksi menangani aset baru ditahun 2009, jadi yang saksi terima sudah berbentuk buku tersebut;
- Bahwa setiap tahun dilakukan perbaikan, baik penambahan ataupun pengurangan dari aset milik Pemda;
- Bahwa tahun 2019 terbit lagi buku inventaris atau daftar aset yang baru;
- Bahwa tidak dibentuk tim lagi untuk menyurun daftar aset;
- Bahwa datanya diambil dari laporan dinas belanja modal;
- Bahwa setahu saksi dalam buku aset yang terbit tahun 2019, 9 Toko yang ada diponogoro dan 10 yang ada di nakula termasuk dalam daftar aset;
- Bahwa saksi tidak mengecek satu persatu tentang belanja modal, karena masing-masing OPD ada belanja modal yang nantinya akan di rekon oleh keuangan. Jadi saksi tidak sampai pada tugas teknis bagaimana cara perolehan aset saat terjadi penambahan daftar di buku daftar aset;
- Bahwa saat pertemuan sudah dijelaskan bahwa pihak kedua diprioritaskan untuk menyewa kembali, tapi kenyataannya hanya 2 orang membayar setelah nilai appraisal keluar, sehingga untuk penyewa lainnya karena pihak penyewa lainnya yang tidak membayar, maka tidak dapat dibuatkan perjanjiannya. Karena aturannya, bayar dulu baru dibuatkan perjanjiannya;
- Bahwa tahun 2017 saksi diberikan kuasa kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan untuk mengajukan HPL kepada BPN Klungkung;
- Bahwa Luh Gede Wijayanti pernah sebagai Kepala Bidang Aset BPKPD Klungkung;
- Bahwa terhadap objek sengketa tanah dan toko di jalan diponogoro dan nakula Pemda Klungkung tidak pernah mendudukinya atau menempatkannya;

Halaman 142 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



- Bahwa dari 15 toko yang menjadi sengketa saat ini termasuk dalam inventaris;
- Bahwa ke 19 toko yang berada di jalan Nakula dan Diponegoro masih menjadi aset Pemkab Klungkung;
- Bahwa dasar saksi membuat surat pengamanan aset daerah adalah sesuai dengan laporan dari badan pendapatan daerah ada bukti sewa sebelumnya;
- Bahwa bukti sewanya berupa SKRD (surat ketetapan Retribusi Daerah);
- Bahwa saksi mendapat laporan dari Kepala Badan kalau ditemukan bukti sewa;
- Bahwa saksi membuat surat pengamanan aset atas dasar adanya perjanjian tahun 1984 tersebut;
- Bahwa SKRD dan SRRD dikenakan setiap tahun;
- Bahwa surat pengamanan aset dibuat untuk semua aset, bukan hanya menyangkut objek sengketa;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat dan saksi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan Ahli sebanyak 1 (satu) orang, bernama **Prof. Dr. I Made Suwitra, S.H., M.H.**, memberikan pendapat sesuai keahliannya dibawah sumpah, yang pada pokoknya:

- Bahwa bidang hukum yang ahli tekuni adalah di bidang hukum agraria. Namun demikian yang dapat ahli sampaikan, bahwa aspek hukum agraria tidak semata-mata hanya tanah, namun juga meliputi perspektif perdata, administrasi dan pidana;
- Bahwa unsur-unsur sahnya suatu perjanjian adalah ketentuan pasal 1320 BW, yang pertama adalah kata sepakat, lalu kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal;
- Bahwa di dalam perjanjian yang objeknya adalah tanah, sangat tergantung dari perjanjian itu. Kesepakatan para pihak adalah menjadi penting menjelaskan apa yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian. Ketika sudah dilakukan pengesahan dan tandatangan, berarti masing-masing tinggal melakukan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan disetujui, sepanjang tidak melanggar kesusilaan, ketertiban umum dan norma-norma yang lainnya, walaupun dikenal adanya asas kebebasan berkontrak, namun demikian ada tidaknya peralihan, sangat tergantung dari isi perjanjian;



- Bahwa hak kepemilikan sebidang tanah sangat tergantung dari objeknya, apakah seseorang itu melakukan penguasaan sesuai dengan haknya atau ia melakukan penguasaan atas delegasi atau wewenang yang lain. Hal ini harus ditentukan secara jelas, terkait dengan hak penguasaan dalam PP Nomor 24 tahun 1997, kemudian peralihan hak dapat dilakukan dengan jual beli. Dengan itu harus terang karena merupakan perbuatan itu. Jika objeknya tanah, harus dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu PPAT;
- Bahwa secara konseptual pengertian tanah negara dalam peraturan perundang-undangan maupun doktrin, dapat ahli simpulkan bahwa tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati hak apapun, apakah itu hak pakai, HGB, HGU;
- Bahwa sebelum adanya UUPA dalam konteks historis tanah negara awalnya diatur dalam staatsblad 1911 No. 110, kemudian diperbaharui dalam PP 8 Tahun 1953, dalam konteks terbitnya UUPA diperjelas dalam PP 24. Dahulu tanah negara bisa di okupasi, itu sebelum tahun 1960, namun setelah tahun 1960 tidak ada lagi. Dalam UUPA tidak ada lagi tanah-tanah yang tidak memiliki kepemilikan, karena tanah-tanah yang tidak dilekati oleh hak-hak tertentu adalah tanah negara. Namun negara tidak memiliki, hanya menguasai;
- Bahwa atas atas legislasi kekuasaan, maka negara nantinya mempunyai tugas dan wewenang untuk memimpin, mengambil peruntukan atas tanah-tanah yang dikuasainya. Karena atas tanah-tanah yang telah dilekati hak berarti penguasaan negara menipis, dan hak nya yang menebal, hak yang terkuat adalah hak milik;
- Bahwa yang ahli maksud dengan negara itu adalah organisasi pemerintahan, yang didalamnya ada wilayahnya, rakyatnya dan juga aparatur pemerintahannya;
- Bahwa bagaimana suatu Pemerintah Kabupaten dapat menguasai sebidang tanah terkait tanah Negara, hal itu sangat relevan dengan perjalanan historis, dimana setelah kemerdekaan terjadi peralihan kekuasaan. Jika di kabupaten Klungkung terkait UU No 59 Tahun 1958, sehingga ada peralihan kekuasaan dari Swapraja ke Kabupaten. Peralihan kekuasaan ini termasuk peralihan aset berupa tanah-tanah, termasuk bangunan dan gedung. Atas dasar itu, pemerintah kabupaten mempunyai hak untuk mengelola. Dalam perjalanannya dari peraturan perundang-undangan tadi yang relevan yang dapat ahli sampaikan adalah Keputusan dari Kepala BPN tanggal 6 Desember 1990 dan 4 Mei 1992, disana secara jelas ditegaskan agar ada

Halaman 144 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



kesamaan persepsi terkait tanah-tanah aset akibat dari adanya peralihan kekuasaan tadi. Dimaan ada beberapa unsur yang harus dipenuhi untuk dapat menyebutnya sebagai aset Pemerintah Daerah. Yang pertama yaitu penguasaan fisik dari Pemerintah Daerah, tetapi itu diluar dari hak orang lain, artinya tanah yang secara fisik dikuasai oleh pemerintah tidak berada diatas hak orang lain. Yang kedua pemerintah melakukan pengelolaan, pemeliharaan dengan menggunakan APBD, sehingga ketika itu dikelola maka ada anggarannya. Yang ketiga adalah sudah tercatat dalam inventarisasi aset daerah. Yang keempat saat mengelolanya dapat dikelola sendiri atau diserahkan penggunaannya kepada orang lain melalui hubungan-hubungan hukum dengan perbuatan-perbuatan hokum. Yang kelima, apabila syarat 1, 2, 3 dan 4 sudah terpenuhi dapat dikatakan tanah aset baik yang sudah mempunyai sertifikat ataupun belum. Keputusan Kepala BPN harus ditindak lanjuti tanggal 6 Desember 1990 dan 4 Mei 1992, apabila ingin memperoleh sertifikat atas aset Pemerintah Daerah berupa HPL;

- Bahwa sejak tahun 1960 tidak ada pendudukan, sebelum UUPA dikenal okupasi namun setelah tahun 1960 tidak dikenal okupasi. Sehingga, bila melakukan penguasaan tidak dalam konteks okupasi;
- Bahwa menempati atau menguasai tanah dapat berdasarkan hukum adat. Didalam diktat belajar hukum adat dan hukum agrararia menjadi sangat penting, karena pembentukan UUPA utamanya diambil dari hukum adat. Oleh karena itu, dalam memahami hukum agraria juga penting untuk memahami hukum adat terlebih dahulu. Sehingga penguasaan-penguasaan sebelum UUPA dapat berdasarkan hukum adat. Hukum adat dalam rangka memberikan penguasaan itu pasti ada buktinya dalam bentuk pipil, setelah UUPA bisa ditingkatkan haknya, bisa menjadi kepemilikan berdasarkan hukum negara, yang dikenal dengan SHM apabila itu hak milik, tergantung hak yang dimohonkan;
- Bahwa yang dimaksud dengan hak menumpang merupakan hak yang bersifat sementara, yang diberikan oleh subjek selaku pemilik atas objek tersebut. Biasanya, karena ada hubungan kedekatan emosional sehingga seseorang diberikan hak untuk menumpang ditanah pemilikannya dalam batas waktu tertentu, sesuai dengan yang mereka sepakati. Oleh karena itu asas-asas dalam hukum perjanjian, harus diperhatikan, karena sering dilakukan pelanggaran biasanya yang terkait dengan kejujuran, dan



keputusan. Munculnya konflik biasanya karena adanya saling klaim, diaman salah satu ada melanggar dari asas-asas itu;

- Bahwa Itikad baik dikaitkan dengan pasat 1338 ayat 3 yaitu, perjanjian harus didasarkan dengan itikad yang baik. Sesuai dengan apa yang disepakati, kemudian dikaitkan dengan norma keputusan;
- Bahwa kecakapan dalam konteks objeknya adalah tanah, bisa dilihat dari faktor usia, lebih dilihat dari aspek kewenangan, apakah seseorang yang membuat perjanjian itu ada kewenangan terhadap objek itu. Oleh karena itu kecakapan harus didefinisikan lebih luar menyangkut juga kewenangannya;
- Bahwa ketika suatu tanah sudah menjadi aset sesuai dengan unsur-unsur tadi, maka wajib dilakukan upaya-upaya lain seperti memohon untuk dilakukan perdaftari tanah-tanah yang sudah dicatatkan itu sehingga dikeluarkan HPLnya;
- Bahwa suatu tanah telah tercatat dalam buku aset, aset tersebut dikuasai oleh Pemda, tapi untuk ditingkatkan kepemilikannya harus di daftarkan sehingga keluarlah sertifikat HPL;
- Bahwa secara historis suatu tanah menjadi aset apabila unsur 1 sampai 5 telah terpenuhi. Tetapi ketika ingin ditingkatkan hak nya harus mempunyai bukti terlebih dahulu;
- Bahwa esensi erpipat adalah sebagai alat bukti yang terkuat;
- Bahwa jika dilihat dari aspek historis, peralihan kekuasaan itu yang dicatat dalam inventaris aset. Atas dasar itulah nantinya dimohonkan untuk tindak lanjut agar bisa dikeluarkan sertifikatnya, hak yang bisa dimohonkan oleh Pemerintah adalah hak pakai dan hak pembawaan;
- Bahwa dalam hal penguasaan hak atas tanah, untuk subyek pemerintah daerah mengenal penguasaan 20 tahun atau lebih, tapi dalam aset bukan itu unsurnya. Unsur nya adalah secara fisik menguasai tanah tapi tidak diatas hak orang lain, serta dipelihara dengan menggunakan APBD, telah tercatat sebagai aset, kemudian dilakuakn dengan perbuatan hukum, apabila unsur tersebut diatas terpenuhi maka dapat dikatan sebagai tanah aset walaupun belum ada sertifikatnya. Maka saat itu Kepala BPN bersurat agar ditindaklanjuti, untuk menghindari adanya konflik atau sengketa, agar pemerintahan daerah aman. Karena perkembangan masyarakat hanya berorientasi pada sertifikat, padahal sertifikat tidak satu-satunya alabt bukti, sertifikat memang alat bukti yang kuat namun tidak mutlak. Karena bagaimanapun juga apabila bila dapat dibuktikan bahwa terbitnya sertifikat melalui prosedur yang tidak benar, maka dapat dimohonkan pembatalannya;

Halaman 146 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



- Bahwa dalam suatu perjanjian yang jangka waktunya 20 tahun sampai 30 tahun, jika isi perjanjian bukan peralihan itu tidak serta merta, karena ada upaya-upaya hukum lain lagi, hapusnya perjanjian salah satunya adalah waktunya telah lewat;
- Bahwa syarat-syarat perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, itu ada kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal;
- Bahwa jika objeknya salah, berarti perjanjian itu batal demi hukum, sehingga perjanjian itu dianggap tidak pernah ada;
- Bahwa sebenarnya perjanjian itu tidak digantungkan pada dipatuhi atau tidaknya, tidak ada pengaruhnya terhadap batal atau tidaknya suatu perjanjian. Karena jika dikembalikan pada konsep perjanjian yaitu adanya kesepakatan, adanya kecakapan, namun jika ada pelanggarannya itu lain lagi ceritanya;
- Bahwa ketentuan pasal 1330 BW maksudnya adalah ketika melakukan perjanjian jual beli misalnya, penjual mau menjual barang ini jika barang ini digunakan untuk kejahatan, itu yang dilarang;
- Bahwa pasal 1328 KUHPdata menyatakan alasan untuk pembatalan perjanjian apabila salah satu pihak menggunakan tipu muslihat artinya ada cacat tersembunyi yang baru diketahui setelah perbuatan hukum itu terjadi, itu termasuk dalam penipuan;
- Bahwa pasal 1967 KUHPdata tentang daluwarsa, daluwarsa itu bisa kehilangan dan dapat juga memperoleh suatu hak. Ketika seseorang meninggalkan pekarangan yang dahulu ditempatinya selama bertahun-tahun dia kehilangan haknya, ada juga yang karena menempati dapat memperoleh hak karena tidak ada tuntutan dari pihak lain. Sehingga itu termasuk peristiwa hukum;
- Bahwa KUHPdata dalam pasal 1963 terkait tentang perolehan hak karena daluwarsa, dalam konteks objeknya tanah, itu sudah diatur dalam UUPA dan PP 24 tahun 1997, maka ketika ini sudah diatur dalam hukum nasional maka BW tidak berlaku;
- Bahwa ketika orang orang menguasai berturut-turut 20 tahun lebih dapat memperoleh peningkatan hak, catatannya adalah saat menguasainya tidak berada diatas hak orang lain; Yang dibuktikan dengan sporadiknya;
- Bahwa Pasal 28 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997, menyatakan dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan



berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, artinya itu adalah salah satu syarat ketika ada individu yang menguasai tanah tidak diatas tanah orang lain, di dalam PP itu diberikan peluang dalam konteks pendafrtan bidang tanah, sehingga bisa ditingkatkan haknya. Nantinya BPN lah yang memeriksanya;

- Bahwa untuk kepemilikan lembaga yang berwenang mengeluarkan dokumen adalah BPN;
- Bahwa tidak ada lembaga lain yang berwenang mengeluarkan sertifikat;
- Bahwa yang dimaksud Negara itu organisasi kekuasaan, Sedangkan pemerintah daerah ada eksekutif dan legislative dalam konteks melakukan kebijakan dalam rangka untuk mensejahterkan rakyatnya di daerah;
- Bahwa kewenangan negara dapat diambil alih Pemerintah Daerah, sudah ada asas otonominya , ada yang sudah diserahkan dan ada yang belum. Hal tersebut sudah diatur dalam undang-undang pemerintah daerah;
- Bahwa kewenangan politik luar Negeri, pertanahan, pertahanan dan keamanan pada dasarnya adalah merupakan kewenangan pusat, tapi dalam beberapa hal bisa di delegasikan, ada kelembagaan dari daerah untuk pelaksanaannya, contohnya adalah BPN;
- Bahwa ada peraturan menteri dalam Negeri nomor 1 tahun 1946 tentang hak pakai dan hak pengelolaan, menganjurkan kepada daerah untuk mendaftarkan hak atas tanah sesuai dengan mekanisme pengalihan konversi, apabila tidak ada penegasan konversi sebelumnya, pengelolaannya didasarkan pada perundang-undangan peralihan kekuasaan, disana secara jelas termasuk aset-aset yang dikelola dalam konteks untuk menjadi sumber dalam rangka melaksanakan tugas-tugas pemerintahannya;
- Bahwa pemerintah daerah tidak mengklaim, namun pemerintah daerah memperoleh delegasi yang menjadi perintah undang-undang;
- Bahwa untuk pemerintah daerah klungkung dasarnya adalah undang-undang nomor 69 tahun 1958;
- Bahwa terkait dengan tanah, yang berwenang menegaskan bahwa itu adalah asset pemerintah daerah, yang pertama adalah didasarkan atas penguasaannya, kembali lagi pada 5 unsur yang ahli sebutkan diawal, ketika 5 unsur, yang pertama secara fisik harus dikuasai oleh peemrintah daerah, tetapi tidak diatas hak orang lain, kedua dalam rangka memeliharanya ada



menggunakan anggaran daerah, yang ketiga adalah sudah tercatat dalam inventarisasi aset daerah, yang keempat dalam rangka pemanfaatannya bisa dikuasai sendiri atau bisa dilakukan oleh orang lain melalui perbuatan hukum, dan yang kelima apabila unsur tersebut diatas terpenuhi maka sudah menjadi aset daerah, naik yang sudah ada sertifikatnya atukah belum;

- Bahwa dalam hukum adat, disamping juga ada *agrariswet* nya, juga ada BW nya. Untuk tanah-tanah yang ada di daerah tertentu, digantungkan pada hukum setempat; Awalnya penguasaan itu didasari oleh terbitnya *landrent* pada masa penjajahan belanda;
- Bahwa yang dimaksud dengan hak barat dan hak adat adalah tanah-tanah yang ditundukkan atas BW dan tanah-tanah yang ditundukkan atas hukum adat. Sehingga hukum agraria saat itu plural, ada hukum agraria antar glongan, barat dan adat;
- Bahwa setelah berlakunya Undang-undang Agraria tahun 1960, Hak barat sudah dikonversi tapi hak adat harusnya juga ikut dikonversi, amun masih diatur hingga ada undang-undangnya. Pasal 56 dan 57 UUPA hingga saat ini tanah-tanah yang diatur dalam hukum adat masih ada;
- Bahwa konversinya tergantung, jika kedalam pemilikan menjadi hak milik, kalau hanya dipakai menjadi hak pakai, sesuai dengan hak-hak yang diatur dalam UUPA;
- Bahwa bila tidak dikonversi, masih dalam konteks penguasaan menurut hukum adat, belum menurut hukum Negara;
- Bahwa penegasan konversi dimintakan ke BPK;
- Bahwa syarat-syarat pendaftaran hak, baik hak milik, atau Badan hukum seperti Pemerintah Daerah untuk HPLnya telah tercantum dalam UUPA, kemudian peraturan menteri agraria tahun 1997, yang terakhir ada surat dari Kepala BPN yang menegaskan persamaan persepsi untuk ada tindak lanjutnya oleh pemerintah daerah agar semua tanah asetya disertifikatkan;
- Bahwa Peraturan Menteri Agraria 9 tahun 1999 atas pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, ketentuan dalam pasal 4 ayat 1 menyatakan harus ada penguasaan terlebih dahulu, artinya adalah penguasaan itu ada hubungan secara fisik dan secara terus menerus, sehingga ada hubungan batin. Sehingga ada 2 unsur dalam aspek penguasaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila sebelum menyatakannya sebagai aset harus ada penguasaannya terlebih dahulu, penguasaan apabila subjeknya adalah pemerintah daerah bentuk penguasaannya adalah ada hubungannya secara terus menerus dengan aset itu;
- Bahwa hubungan terus menerus adalah dikelola dan dipelihara, contohnya pasar yang dikelola melalui pola pola tertentu dan ada anggaran yang dikeluarkan untuk itu;
- Bahwa Untuk pemerintah tidak berlaku 20 tahun itu, ketika dikuasai terus menerus, dan sudah tercatat, ada APBD yang dikeluarkan, ketika pengelolaannya diserahkan pada orang lain telah ada perbuatan hukumnya, itu sudah termasuk asset;
- Bahwa secara terus menerus itu rentang waktunya, pemerintah sebelumnya pun sudah dikatakan menguasai, karena perolehan aset ini berasal dari peralihan kekuasaan;
- Bahwa yang berwenang memasukkan tanah atau bangunan menjadi aset daerah adalah pemerintah sendiri, karena diberikan kewenangan oleh undang-undang;
- Bahwa ada 3 asas yang digunakan saat mendata aset, yaitu perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Oleh karena itu masing-masing OPJ dengan kewenangannya masing-masing itu melakukan tugasnya sehingga oleh internoleh inspektoran dan oleh ekstern BPK biasanya, inilah bentuk-bentuk pengawasan;
- Bahwa BPK mempunyai wewenang apabila pemerintah salah memasukkan tanah atau bangunan menjadi aset Pemerintah Daerah yaitu dalam tingkat pengawasan;
- Bahwa sudah terlanjur masuk dalam data asset, BPK bisa mengoreksi;
- Bahwa suatu benda menjadi aset daera yaitu secara historis menjadi dasarnya, tapi dalam pemerintahan wajib dicatatkan sebagai aset, ituyang pertama;
- Bahwa suatu tanah dengan status tanah Negara bias dibebani Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), siapapun yang mempoleh manfaat dari tanah itu yang harus membayar PBBnya;

Terhadap Pendapat Ahli, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut, maka Turut Tergugat I Konvensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT I-1 sampai dengan TT I-13, yaitu:

Halaman 150 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi surat keberatan tanggal 22 Juni 2017, perihal keberatan terhadap pengajuan HPL (Hak Pengelolaan) oleh Pemda Klungkung dari Iswanti Nugroho, I Made Muliawan, Silvia, Budi Arthana, Lisayani, Ida Ayu Putu Ratna, Ni Luh Komang Sriasih, Ni Putu Mitari Astuti, Yuniawati, I Dewa Ketut Alit Darmawan, dan Fakrudin AH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-1 ;
2. Fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanggal 21 Juli 2017, Nomor : 651/13.51.05/VII/2017, perihal : Panggilan Dinas yang ditujukan kepada Iswanti Nugroho, I Made Muliawan, Silvia, Budi Arthana, Lisayani, Ida Ayu Putu Ratna, Ni Luh Komang Sriasih, Ni Putu Mitari Astuti, Yuniawati, I Dewa Ketut Alit Darmawan, dan Fakrudin AH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-2 ;
3. Fotokopi Berita Acara Pemanggilan, tanggal 25 Juli 2017, yang ditandatangani oleh I Made Muliawan, Silvia, Budi Arthana, Nyoman Arnawa, I Dewa Ketut Alit Darmawan, Fakrudin AH, I Made Ari Wibawa, dan Luh Putu Antari, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-3 ;
4. Fotokopi surat Bupati Klungkung, tanggal 05 Oktober 2017, Nomor : 028/827/BPKPD, perihal : Klarifikasi permohonan HPL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-4 ;
5. Fotokopi surat Bupati Klungkung, tanggal 24 Oktober 2017, Nomor : 028/878/BPKPD, perihal pemberian HGB diatas HPL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-5 ;
6. Fotokopi surat dari Ni Wayan Dewi Kunci, SH selaku kuasa dari Sdri. Silvia, Budi Arthana, Lisayani, Ida Ayu Putu Ratna, Ni Luh Komang Sriasih, Yuniawati, I Dewa Ketut Alit Darmawan, dan Fakrudin, AH tanggal 14 Nopember 2017, perihal jawaban hasil rapat, yang intinya menolak pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-6 ;
7. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanggal 17 Nopember 2017, Nomor : 924/13.51.05/XI/2017, perihal pemberian HGB diatas HPL yang ditujukan kepada Bupati Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-7;
8. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanggal 25 Januari 2019, Nomor : MP.01/404-51.05/I/2019, perihal mohon petunjuk/gelar, kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi Bali, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-8;

Halaman 151 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



9. Fotokopi surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, tanggal 11 April 2019, Nomor : 0912/SP-51.500.AT.02.02/IV/2019, perihal : Pengantar Hasil Pelaksanaan Paparan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-9;
10. Fotokopi Surat dari Dewa Ketut Ali Darmawan, Ida Ayu Putu Ratna, Lisa Yanie, Yuniawati, Silvia, Fakhrudinah, Made Ari Wibawa, Iswanti Nugroho, Made Muliawan, Budi Arthana, dan Ni Luh Komang Sriasih Lilawati, tanggal 06 Desember 2019, perihal : surat Pernyataan keberatan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-10;
11. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanggal, 12 Desember 2019, Nomor : MP.01/7738-51.05/XII/2019, perihal : panggilan dinas, yang ditujukan kepada I Dewa Ketut Alit Darmawan, Ida Ayu Putu Ratna, Lisa Yanie, Yuniawati, Silvia, Fakhrudinah, Made Ari Wibawa, Iswanti Nugroho, Made Muliawan, Budi Arthana, Ni Luh Komang Sriasih Lilawati dan Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-11;
12. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanggal, 26 Desember 2019, Nomor : MP.01/7906-51.05/XII/2019, perihal : panggilan dinas II, yang ditujukan kepada I Dewa Ketut Alit Darmawan, Ida Ayu Putu Ratna, Lisa Yanie, Yuniawati, Silvia, Fakhrudinah, Made Ari Wibawa, Iswanti Nugroho, Made Muliawan, Budi Arthana, Ni Luh Komang Sriasih Lilawati, I Made Somya Putra, SH., MH, selaku kuasa hukum I Dewa Ketut Alit Darmawan, dkk) dan Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Klungkung, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-12;
13. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanggal 13 Januari 2020, Nomor : MP.01/299-51.05/I/2020, perihal keberatan yang intinya menyampaikan bahwa bagi pihak (pemohon keberatan) atau (Termohon Keberatan) untuk menempuh upaya hukum melalui jalur pengadilan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-13;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat TTI-1 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;



Menimbang, bahwa selain bukti surat, Turut Tergugat I Konvensi telah pula mengajukan bukti sebanyak 1 (satu) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. Saksi I **Wayan Sudana Arta**, memberikan keterangan yang pada pokoknya:
 - Bahwa saksi pernah bertugas diBPN Klungkung sebagai Kepala Sub Seksi Pengukuran;
 - Bahwa sebagai Kepala Sub Seksi Pengukuran tugas saya menyiapkan bahan, koordinasi dan monitoring pelaksanaan pengukuran, serta pelaporan;
 - Bahwa pernah mendampingi pengukuran bangunan toko dijalan diponogoro dan nakula;
 - Bahwa saat saksi mendampingi proses pelaksanaan pengukuran dikomplek toko dijalan diponogoro dan nakula, dihadiri pula dari Pemda Klungkung;
 - Bahwa yang saksi lihat waktu itu dalam pendampingan proses pengukuran tersebut tidak ada pihak yang keberatan, pengukurannya tetap berjalan;
 - Bahwa saksi bekerja di BPN sebagai Kasubsi pengukuran sejak tahun 2018 sampai 2020 awal;
 - Bahwa saksi mendampingi pengukuran tersebut pada tahun 2019;
 - Bahwa saksi tidak ingat toko apa saja yang dilakukan pengukuran, yang saya ingat di jalan diponogoro dan jalan nakula;
 - Bahwa pengukuran tersebut dilakukan pada pukul 10 sampai 12, dan toko nya dalam posisi ada yang terbuka dan ada juga yang tutup;
 - Bahwa setelah selesai melakukan pengukuran, setelah berkas disetor baru dilaporkan kepada Kasi nya;
 - Bahwa yang memohon untuk melakukan pengukuran dijalan diponogoro dan nakula tersebut adalah Pemerintah Kabupaten Klungkung;
 - Bahwa saya tidak melihat berkas permohonan pengukurannya, karena yang melakukan pengukuran adalah petugasnya;
 - Bahwa prosedur untuk mengajukan permohonan pengukuran yang saksi tahu adalah Pemohon mendaftarkan, keluar jadwal, lalu keluar surat tugas untuk melakukan pengukuran;
 - Bahwa ada syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pengukuran yang diserahkan saat pendaftaran;
 - Bahwa syarat-syarat pendaftaran pengukuran tersebut tidak diserahkan kepada saksi sebagai kasubsi pengukuran;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang memeriksa syarat-syarat untuk dinyatakan layak atau tidak dilakukan pengukuran adalah kasubsi pendaftaran, setelah itu baru ke Kasubsi pengukuran;
- Bahwa untuk dilakukan pengukuran ada paraf saksi;
- Bahwa setelah saya menerima berkas, lalu di beri jadwal, lalu diserahkan kepada Kasi untuk dibuatkan surat tugasnya;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kasubsi dari tahun 2018 sampai tahun 2020;
- Bahwa saat mendampingi pengukuran, saksi lupa nama toko nya, yang saksi ingat hanya deretannya;
- Bahwa saksi tidak tahu milik siapa toko tersebut;
- Bahwa toko yang diukur saat itu di jalan diponogoro ada 8 toko, di jalan nakula ada 9 toko;
- Bahwa seingat saksi toko yang paling barat ada 2 (dua) toko yang buka;
- Bahwa cara mengukurnya dari luar, tidak masuk ke dalam karena ada yang tidak buka;
- Bahwa dilakukan pengukuran hingga masuk ke dalam toko pada toko yang buka;
- Bahwa yang ditemui di toko tersebut adalah pegawai tokonya;
- Bahwa yang diukur di dalam adalah batas-batasnya;
- Bahwa terhadap toko yang tutup yang diukur adalah batas tokonya;
- Bahwa pengukuran bisa dilakukan dari luar;
- Bahwa terkait toko yang dempet dan bagian belakang nya ada bangunannya (berpunggung-punggungan) cara pengukurannya adalah dari pasar, yang diponogoro diukur bagian dengan nya, kemudian diukur lewat lorong pasar. Apabila bagian belakang toko terhalang bangunan, pengukuran dilakukan bisa dari dalam toko dan juga bisa dari atas toko;
- Bahwa saat saksi mendampingi pengukuran di toko di jalan diponogoro, terhadap toko yang tertutup, seingat saya tetap dilakukan pengukuran, diukur di depan, hamparannya, lalu diukur kebelakang;
- Bahwa di jalan nakula ada 9 toko yang diukur;
- Bahwa saksi lupa berapa toko yang buka dan yang tutup;
- Bahwa toko-toko di jalan diponogoro tidak ada yang ditempati kantor Pemda, di jalan nakula ada 1 toko yang digunakan sebagai perpustakaan;
- Bahwa saksi tidak pernah menerima surat keberatan terhadap pengukuran (bukti PP1C);

Halaman 154 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika ada surat terkait keberatan pengukuran, diterima oleh staf di bagian pengukuran, tapi terkadang langsung diserahkan kepada Kasi;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Kasubsi pengukuran saksi tidak pernah menerima surat keberatan pengukuran;
- Bahwa apabila suatu tanah sudah memiliki sertifikat, tanah tersebut sudah dilakukan pengukuran;
- Bahwa selama saksi bertugas di BPN Klungkung, tidak ada yang mengajukan pengukuran untuk menerbitkan SHM di jalan diponogoro dan nakula;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Pemda pernah mengajukan permohonan HPL;
- Bahwa saksi melakukan pendampingan pengukuran terhadap toko-toko di jalan diponogoro dan nakula karena diperintahkan oleh Pak Kasi, dan adanya permohonan dan sudah dijadwal;
- Bahwa ke 17 pertokoan yang akan diukur tersebut dijadwalkan untuk 1 (satu) hari yang sama;
- Bahwa 8 toko yang diukur di jalan diponogoro letaknya berjejer;
- Bahwa 9 toko yang diukur di jalan nakula letaknya ada yang terpisah;
- Bahwa pada saat pengukuran kami dari BPN hanya bilang ada pengukuran, yang disampaikan kepada yang menjaga toko, sedangkan yang meminta izin adalah pihak dari Pemda;
- Bahwa tidak ada tandatangan dari pemilik toko bahwa toko nya telah diukur karena yang mengajukan permohonan adalah Pemda, maka Pemda yang bertandatangan setelah pengukuran;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, pada tanggal 4 Agustus 2020 Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, para pihak masing-masing mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan hari Selasa, tanggal 6 Oktober 2020;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi bersamaan dengan surat gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi, yang pada pokoknya:

1. Mengabulkan tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
2. Menetapkan secara hukum bahwa Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi supaya tidak memproses Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampai perkara *aquo* mempunyai kepastian hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*);
3. Menetapkan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut sebagaimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah menghuni dan/atau menempatinnya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun.

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebenarnya Rbg tidak mengenal dan mengatur secara khusus apa yang dimaksud dengan tuntutan provisionil, namun menurut pasal 53 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang hingga kini masih dapat dipakai sebagai pedoman dalam hukum acara, disebutkan tuntutan dalam gugatan provisi dapat dijadikan satu dengan tuntutan dalam pokok perkara, namun putusan provisi tersebut tidak boleh menyangkut hakekat apa yang dimohonkan dalam pokok perkara dan pada dasarnya hanyalah tindakan sementara atau pendahuluan sebelum putusan akhir dijatuhkan (vide Pasal 332 Rv);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang meminta agar Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi supaya tidak memproses Permohonan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampai perkara *a quo* mempunyai kepastian hukum dan/atau berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisde*) dan tuntutan agar Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditetapkan berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut sebagaimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat



Rekonvensi telah menghuni dan/atau menempatnya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, Majelis Hakim menilai tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* sudah menyangkut pokok perkara, hal ini sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1976, yang menegaskan bahwa "Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang mengenai pokok perkara; permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya:

1. Penggabungan gugatan tidak dapat diterima.
 - Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan yang objek sengketa dan tergugatnya berbeda, kemudian digabungkan menjadi satu terhadap gugatan perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *Obscuur Libel* (Kabur/tidak jelas).
 - Bahwa salah satu Kuasa Hukum dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yakni R.A.A Sri Laksmidewi, SH tidak terdapat nama dan tandatangannya, sehingga gugatan ini adalah cacat formil.
 - Bahwa terhadap beberapa toko yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak secara jelas dalam menyebutkan/menguraikan nama toko dari : Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi (Toko Kain) didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro 34 A RT 000 RW 00, Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec.Klungkung, kemudian Toko Penggugat VIII yang didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No.24 RT 000 RW 00 Kel. Semarapura Klod Kangin, Kec. Klungkung, serta Toko Penggugat VIII Konvensi/Tergugat



VIII Rekonvensi yang didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak, berada di Jl. Diponegoro No.26 Klungkung.

- Bahwa terhadap keseluruhan toko dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berjumlah 15 (lima belas) unit toko yang dimiliki oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, namun berdasarkan uraian batas-batas toko Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi serta uraian keseluruhan dalam gugatan ini, tidak mencantumkan ukuran masing-masing toko yakni luas/ukuran yang sah menurut hukum sebagai objek perkara dalam gugatan ini.
- Bahwa terhadap beberapa toko yang menjadi objek sengketa dalam gugatan perbuatan melawan hukum ini, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak secara cermat dalam mencantumkan nama jalan/alamat dari beberapa toko milik penggugat serta batas-batas dari toko tersebut, yaitu : terdapat alamat toko atau batas toko pada Jalan Diponegoro, namun juga terdapat alamat atau batas toko pada Jalan Diponegoro. Bahwa dengan ketidakcermatan dalam mencantumkan alamat yang jelas, maka dapat membingungkan untuk menentukan secara sah suatu objek gugatan.
- Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak secara cermat mengkonstruksikan dan menguraikan keseluruhan dalil-dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, yakni sebagai berikut : berdasarkan tata urutan penomoran dalil-dalil secara keseluruhan dalam gugatan ini, sebagaimana halaman 11 dalil yang diuraikan adalah dalil nomor 19 dan 20, namun pada halaman 12 Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kembali mencantumkan nomor urut dalil nomor 15,16,17,18 dan 19, padahal dalil tersebut sudah tertuang pada halaman sebelumnya yakni halaman 9 sampai dengan halaman 11.
- Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari tuntutan kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp.40.306.039.000,00 (empat puluh milyar tiga ratus enam juta tiga puluh sembilan ribu rupiah). Bahwa rincian kerugian materiil dan immateriil yang diuraikan dalam gugatan hanya sebuah dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Halaman 158 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Turut Tergugat I Konvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya:

1. Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Kabur (*obscur libel*).

Bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terhadap Turut Tergugat I Konvensi dalam perkara ini adalah kabur hal tersebut dikarenakan dalam posita gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak menyebutkan secara jelas dan secara terperinci hubungan antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat I Konvensi.

2. Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Bahwa tidak dimasukkannya Ni Putu Mitari Astuti sebagai pihak dalam gugatan yang membuat gugatan menjadi *Error in Persona*, dimana Ni Putu Mitari Astuti adalah juga sebagai pihak yang memohon keberatan sesuai suratnya tanggal 22 Juni 2017 terhadap permohonan HPL oleh Pemda Klungkung yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung.

Bahwa pada posita gugatan pada point 4 (empat) halaman 3 sampai dengan 6 yang menyatakan perolehan obyek sengketa didapat melalui pengoperan dan pengalihan hak maupun melalui lelang yang sudah sangat jelas ada pihak-pihak lainnya yang harusnya juga dijadikan sebagai pihak dan menjadikan gugatan tidak lengkap.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi bahwa penggabungan gugatan tidak dapat diterima, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pengajuan gugatan pada prinsipnya bahwa setiap gugatan harus berdiri sendiri, masing-masing gugatan diajukan dalam surat gugatan yang terpisah secara tersendiri dan diperiksa serta diputus dalam proses pemeriksaan dan putusan yang terpisah dan berdiri sendiri. Akan tetapi dalam hal dan batas-batas tertentu, dibolehkan melakukan penggabungan gugatan dalam satu surat gugatan, apabila antara satu gugatan dengan gugatan yang lain terdapat hubungan erat atau koneksitas. (Vide Pedoman Pelaksanaan



Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan
Halaman 60);

Menimbang, bahwa penggabungan dapat berupa kumulasi subjektif atau kumulasi objektif, adapun yang dimaksud kumulasi subjektif adalah penggabungan beberapa Penggugat atau Tergugat dalam satu gugatan, sedangkan kumulasi objektif adalah penggabungan beberapa tuntutan terhadap beberapa peristiwa hukum dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 2990/K/Pdt/1990 tanggal 23 Mei 1992 telah mensyaratkan bahwa penggabungan dapat dibenarkan dengan alasan :

1. Gugatan yang digabung sejenis yaitu Penggugat terdiri dari pihak yang sama kepentingannya.
2. Penyelesaian hukum dan kepentingan yang dituntut Penggugat adalah sama.
3. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah sama.
4. Pembuktian adalah sama dan mudah, sehingga tidak mempersulit pemeriksaan secara kumulasi.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari secara cermat gugatan serta jawab-menjawab dari para pihak, ditemukan fakta bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatannya terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi adanya kumulasi gugatan yaitu penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan, yaitu adanya kumulasi subjektif maupun kumulasi objektif.

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pengertian tentang penggabungan gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dilihat dari syarat pokok penggabungan gugatan, maka gugatan *a quo* Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selain diajukan oleh 11 (sebelas) orang subjek hukum yang berbeda (kumulasi subjektif) juga mengandung hubungan hukum yang berbeda (kumulasi objektif) yang masing-masing berdiri sendiri yaitu:

- Hubungan hukum Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/18/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- Hubungan hukum Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/02/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

Halaman 160 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hubungan hukum Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/1545/EKON, tanggal 30 Juni 1995. JO 511.3/11/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984 ;
- Hubungan hukum Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/05/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- Hubungan hukum Penggugat V Konvensi/Tergugat V Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/17/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- Hubungan hukum Penggugat VI Konvensi/Tergugat VI Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian;
- Hubungan hukum Penggugat VII Konvensi/Tergugat VII Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/19/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- Hubungan hukum Penggugat VIII Konvensi/Tergugat VIII Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian;
- Hubungan hukum Penggugat IX Konvensi/Tergugat IX Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/14/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- Hubungan hukum Penggugat X Konvensi/Tergugat X Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/04/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;
- Hubungan hukum Penggugat XI Konvensi/Tergugat XI Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung Nomor: 511.3/12/EK/1984, tanggal 11 Oktober 1984;

Halaman 161 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Menimbang, bahwa mengenai gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam melakukan penggabungan gugatan para Penggugat tersebut belum memenuhi syarat pokok yaitu adanya koneksitas dan hubungan hukum dari masing-masing subjek hukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh karena apa yang menjadi dasar Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menggugat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tidak sama dan masing-masing saling berdiri sendiri, demikian pula antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi satu dengan yang lainnya tidak mempunyai mempunyai hubungan hukum yang erat;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena dalam gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terjadi penggabungan gugatan yang masing-masing perkara adalah perkara yang berdiri sendiri yang merupakan peristiwa hukum yang berlainan, dan antara kesebelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terdapat koneksitas sehingga tidak bisa diakumulasi dalam satu gugatan, dan harus diajukan sendiri-sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat untuk dilakukan gugatan secara kumulasi gugatan baik subjektif maupun objektif, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi formal gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai penggabungan gugatan yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi dikabulkan, maka eksepsi yang selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam membuat Surat Perjanjian Pembangunan Ruko-Ruko Pemerintah Daerah Tingkat II Klungkung dengan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tanpa didasari kepemilikan yang sah dan/atau bukan pihak yang berwenang melakukan perjanjian tersebut, oleh karenanya surat perjanjian tersebut cacat hukum



sehingga tidak sah secara hukum, dan selain itu Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan perbuatan Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi yang tidak bersedia memproses dan/atau menandatangani dokumen pendukung pendaftaran hak kepemilikan tanah/toko obyek sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi karena adanya upaya menghalang-halangi dan/atau keberatan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mengakui tanah dan/atau toko obyek sengketa adalah milik (asset) Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dalam eksepsi, oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II Konvensi mengenai penggabungan gugatan dikabulkan, maka gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formal gugatan dan oleh karenanya Majelis tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara sehingga gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah seperti yang diuraikan dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi adalah juga termasuk dalam pertimbangan rekonvensi;

Menimbang, yang menjadi pokok gugatan rekonvensi adalah agar Majelis Hakim menetapkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak berhak menghuni dan/atau menempati toko-toko yang menjadi objek perkara a quo dan agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengosongkan objek sengketa serta agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam Rekonvensi segera membayar tunggakan sewa toko sesuai dengan Keputusan Bupati Klungkung Nomor 485/01.7/H2O/2016 tentang Penetapan Nilai Sewa Pemanfaatan Toko/Ruko di Jalan Diponegoro dan di Jalan Nakula, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat gugatan rekonvensi yang diajukan, ternyata antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi terdapat hubungan yang erat atau substansial;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pokok perkara dalam konvensi, dapat diketahui bahwa materi pokok perkara konvensi belum diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dikarenakan gugatan pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formalitas gugatan, sehingga gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum oleh karena terdapat hubungan yang erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dan rekonvensi dan putusan yang dijatuhkan terhadap gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, maka putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Penerapan asesor ini sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1527 K/Sip/1976 dengan kaidah hukumnya antara lain dikatakan "ternyata antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus oleh karena itu semestinya gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus" hal yang sama dijumpai pula dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.551 K/Sip/1974";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima pula;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah. Oleh karena itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana tercantum dalam putusan ini;

Memperhatikan RBg, RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.351.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari **Selasa** tanggal **13 Oktober 2020** oleh kami, **Ni Made Oktimandiani S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Pulung Yustisia Dewi, S.H., M.H.** dan **Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **20 Oktober 2020** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu **Kadek Krisna Sintia Dewi, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat I Konvensi, dan Kuasa Turut Tergugat II Konvensi.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Pulung Yustisia Dewi, S.H., M.H.

Ni Made Oktimandiani S.H.

Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H.

Panitera Pengganti

Kadek Krisna Sintia Dewi, S.H., M.H.

Halaman 165 dari 166 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	Rp6.000,00
2. ATK	Rp50.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp30.000,00
4. Panggilan	Rp700.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp500.000,00
6. Pendaftaran	Rp30.000,00
7. Sumpah	Rp25.000,00
8. Redaksi	<u>Rp10.000,00</u> +
Jumlah	Rp1.351.000,00

(satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah)