



P U T U S A N
Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I Wayan Pasek, NIK. 5105013112390050, laki-laki, tempat/anggal lahir: Tanglad, 31 Desember 1939, Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, pekerjaan: petani/kebun, beralamat di Br. Julingan, Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan Karta, S.H., Ni Luh Putu Ratnawati, S.H., I Dewa Made Suryanata Nida, S.H. an Ida Ayu Sayang Sukma Sari, S.H. Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum pada "I WAYAN KARTA, S.H. & PARTNERS", Jl. Ahmad Yani No. 37 Kediri, Tabanan-Bali, Telp: 085 337 363 444. Berdasarkan surat kuasa khusus No: 07/IWK.SK/II/2022, tertanggal 07 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 13/SK/2022/PN Srp tertanggal 22 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

I Nyoman Dados Sudarnana, NIK. 5105010901670001, laki-laki, tempat/tanggal lahir: Pelilit, 09 Januari 1967, Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, pekerjaan: pegawai negeri sipil, beralamat di Dusun Pelilit, Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada I Wayan Dedy Rusmantara, S.H., dan Ni Made Susaliawati, S.H., Para Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor Hukum "GALIH LAW OFFICE & PARTNERS", Jl. Ngurah Rai, Bajera, Tabanan-Bali, Telp: 085954595869, berdasarkan surat kuasa Nomor 015/GLO.SK/VI/2022 tertanggal 15 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Semarang

Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



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

Nomor 90/SK/2022/PN Srp, tertanggal 16 Juni 2022,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Sariasih, perempuan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Udayana No. 1, Banjar Kebon, Desa Belahbatu, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Wihartono, S.H., A. A. Made Eka Dharmika, S.H., dan I Ketut Sutresna, S.H., Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Wihartono & Partners beralamat di Jl. Hasanudin No. 79 Denpasar-Bali, berdasarkan surat kuasa tertanggal 14 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 23/SK/2022/PN Srp, tertanggal 15 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Notaris/PPAT: I Wayan Regeg, S.H., M.B.A., M.Kn., yang beralamat di Jl. Kecubung No.16, Semarang Kelod, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali 80711, Telp. (0366) 5596107, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Wihartono, S.H., A. A. Made Eka Dharmika, S.H., dan I Ketut Sutresna, S.H., Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Wihartono & Partners beralamat di Jl. Hasanudin No. 79 Denpasar-Bali, berdasarkan surat kuasa tertanggal 14 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 21/SK/2022/PN Srp, tertanggal 15 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung, yang beralamat di Jl. Gajah Mada No.76, Semarang Kelod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, Bali 80761, Telp. (0366) 21098, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Dimas Setiaji Widodo, S.H., Ni Nyoman Andriani, S.H., I Nyoman Sukrata dan Elza Alfani Sunarto, semuanya memilih alamat berkendudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, Jalan Gajah Mada No. 76 Semarang, berdasarkan surat kuasa Nomor MP.02.02/808/51.05/II/2022 tertanggal 21 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Semarang Nomor

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



25/SK/2022/PN Srp, tertanggal 15 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Srp tertanggal 8 Februari 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Srp tertanggal 8 Februari 2022 tentang penetapan hari sidang perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 8 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 Februari 2022 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Srp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semasa hidupnya Nang Tagel (Alm) memiliki sebidang tanah dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali sebagaimana SPPT NOP: 51.05.004.011.000-1236.7, atas nama Nang Tagel (Alm), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Gurun Puteri, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
 - Timur : Laut lepas.
 - Selatan : tanah milik Nang Nayed, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
 - Barat : tanah milik Nang Geria, tanah milik I Ketut Mantra.
2. Bahwa bukti kepemilikan sebidang tanah *a quo* seluas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) diperkuat lagi dengan petikan dari buku pendafataran huruf C atas nama: Nang Tagel, No. Buku Pendaftaran Huruf C.395, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida, dengan luas 4 Ha (Empat Hektar)/ 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi).
3. Bahwa sepeninggal Nang Tagel (Alm), obyek tanah tersebut turun waris kepada ahli warisnya yaitu kepada **Penggugat** sebagaimana Surat Pernyataan Pembagian Waris tertanggal 19 Oktober 2021, Surat



Pernyataan Ahli Waris tertanggal 20 September 2021, Surat Pernyataan Waris Tunggal tertanggal 17 November 2021, dan Surat Silsilah Keturunan Nang Tagel (Alm) tertanggal 19 November 2021.

4. Bahwa sebagaimana yang tertuang di dalam posita angka 3 tersebut maka **Penggugat** merupakan ahli waris yang sah dari Nang Tagel (Alm) serta berhak atas objek sebidang tanah dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali sebagaimana SPPT NOP: 51.05.004.011.000-1236.7, atas nama Nang Tagel (Alm), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara :Gurun Puteri, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
- Timur : Laut lepas.
- Selatan : tanah milik Nang Nayed, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
- Barat : tanah milik Nang Geria, tanah milik I Ketut Mantra.

Bahwa untuk selanjutnya objek tanah *a quo* disebut sebagai objek tanah sengketa.

5. Bahwa **Penggugat** sebagai pemilik yang sah atas objek tanah sengketa telah menguasai dan memelihara tanah *a quo* tanpa terputus-putus dari dahulu hingga saat ini.
6. Bahwa selain menguasai dan memelihara objek tanah sengketa *a quo*, **Penggugat** juga telah melakukan kewajibannya dengan taat membayar pajak bumi dan bangunan atas objek tanah sengketa *a quo* sebagai bentuk dari tanggungjawab dan kesadaran akan kewajiban **Penggugat** kepada Negara, sebagaimana SPPT NOP: 51.05.004.011.000-1236.7, sebidang tanah dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama Nang Tagel (Alm).
7. Bahwa **Penggugat** hendak melakukan tindakan hukum atas objek tanah sengketa *a quo* yakni akan melakukan penerbitan sertifikat hak milik (SHM) dari objek tanah sengketa *a quo* ke atas nama **Penggugat** (ahli waris), namun alangkah terkejutnya **Penggugat** dikarenakan objek tanah sengketa milik **Penggugat** yang akan diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) luasnya sangat tidak sesuai dengan luas yang seharusnya menjadi hak **Penggugat**. Dimana seharusnya luas tanah yang akan diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) adalah seluas 40.000 m² (Empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puluh Ribu Meter Persegi) sesuai dengan dokumen-dokumen yang sah milik **Penggugat** sebagai berikut:

- SPPT NOP: 51.05.004.011.000-1236.7, sebidang tanah dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama Nang Tagel (Alm).
 - Surat Keterangan Kepala Desa Tanglad no. 590/25/2006/2021, tertanggal 17 November 2021, yang memberikan keterangan bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah dari objek tanah sengketa *a quo*, dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi).
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 17 November 2021, yang memberikan keterangan bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah dari objek tanah sengketa *a quo*, dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang mendapat pengesahan dari kepala Desa Tanglad.
 - Surat Keterangan Kepala Desa Pejukutan no. 494.4/50/2014/PEM, tertanggal 21 November 2021, yang memberikan keterangan bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah dari objek tanah sengketa *a quo*, dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi).
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 21 November 2021, yang memberikan keterangan bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah dari objek tanah sengketa *a quo*, dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang mendapat pengesahan dari kepala Desa Pejukutan.
 - Surat Pernyataan Pembagian Waris tertanggal 19 Oktober 2021.
 - Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 20 September 2021.
 - Surat Pernyataan Waris Tunggal tertanggal 17 November 2021.
 - Surat Silsilah Keturunan Nang Tagel (Alm) tertanggal 19 November 2021.
 - Peta Blok Buku Pendaftaran Huruf C.395, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida, nomor: 25, atas nama Nang Tagel (Alm).
8. Bahwa diketahui tidak sesuainya luas objek tanah yang seharusnya menjadi hak **Penggugat** dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat** yakni dengan melakukan penerbitan sertifikat hak milik (SHM) yang menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas

Halaman 5 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/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)



tanah milik **Penggugat** yang tentu saja sangat merugikan pihak **Penggugat** baik secara materiil maupun immateriil.

9. Bahwa diketahui **Tergugat** telah melakukan penerbitan 4 (Empat) sertifikat hak milik (SHM) atas 4 (Empat) bidang tanah sebagai berikut:

- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.

10. Bahwa seluruh SHM atas 4 (Empat) bidang tanah yang diterbitkan oleh **Tergugat** tersebut telah menyerobot/ dan atau mengambil sebagian dari luas tanah yang seharusnya menjadi hak milik **Penggugat**.

11. Bahwa diketahui **Tergugat** telah menjual 2 (Dua) dari 4 (Empat) bidang tanah yang telah dilakukan penerbitan SHM kepada **Turut Tergugat I**, yakni SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali dan SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, yang pada saat itu seluruh SHM *a quo* sedang dalam keadaan bermasalah dikarenakan telah menyerobotan/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik **Penggugat**.



12. Bahwa diketahui transaksi jual beli kedua SHM *a quo* dilakukan di **Notaris/PPAT: I Wayan Regeg, S.H., M.B.A., M.Kn., (Turut Tergugat II)**, yang beralamat di Jl. Kecubung No.16, Semarapura Kelod, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali 80711, Telp. (0366) 5596107.
13. Bahwa secara patut dan wajar sesuai dengan hukum yang berlaku, pihak **Tergugat** seharusnya menghormati, menghargai, dan mentaati serta secara itikad baik dalam melakukan penerbitan keempat sertifikat hak milik (SHM) *a quo*. Namun faktanya, hal tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh pihak **Tergugat**, sehingga senyata-nyatanya perbuatan melawan hukum pihak **Tergugat** adalah dilakukan dengan sadar dan sengaja.
14. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipaparkan tersebut, sudah sepantasnya pihak **Tergugat** dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dan sengaja, dimana hal tersebut dinyatakan tegas dan diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai berikut:
 - Pasal 1365 KUH PERDATA, yang menentukan bahwa: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*
15. Bahwa **Tergugat** telah memenuhi unsur-unsur suatu tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yakni sebagai berikut:
 - 15.1. **Melanggar Hukum**

Bahwa **Tergugat** telah secara sadar dan sengaja melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebabkan kerugian kepada **Penggugat**, yakni dengan melakukan penerbitan 4 (Empat) sertifikat hak milik yang dimana seluruh sertifikat hak milik tersebut telah melanggar batas-batas serta menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik **Penggugat**.
 - 15.2. **Adanya kesalahan**

Bahwa **Tergugat** telah secara sadar dan sengaja melakukan penerbitan 4 (Empat) sertifikat hak milik yang dimana seluruh sertifikat hak milik tersebut telah melanggar batas-batas serta



menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik **Penggugat**, yang tentu saja sangat merugikan pihak **Penggugat** baik secara materiil maupun immateriil.

15.3. Adanya kerugian

Bahwa **Penggugat** mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil akibat perbuatan melawan hukum dari **Tergugat**.

15.4. Kausalitas (hubungan sebab akibat)

Bahwa akibat perbuatan dari **Tergugat** yang saling berhubungan dan berkaitan tersebut menyebabkan **Penggugat** mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil.

16. Bahwa atas perbuatan melawan hukum **Tergugat**, pihak **Penggugat** mengalami kerugian berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil dengan perincian sebagai berikut:

16.1. Kerugian Materiil:

- Sebagian luas tanah objek milik **Penggugat** yang diserobot/ dan atau diambil oleh **Tergugat** yakni senilai **Rp. 38.000.000.000,-** (Tiga Puluh Delapan Milyar Rupiah)

16.2. Kerugian Immateriil:

- Pihak **Penggugat** juga mengalami kerugian immateriil yang disebabkan oleh terkurasnya waktu, tenaga dan pikiran dari pihak **Penggugat** akibat penyerobotan/ dan atau pengambilan objek tanah milik **Penggugat** tersebut dengan nilai total kerugian immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (Satu Milyar Rupiah).

17. Bahwa total dari kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh pihak **Penggugat** adalah sebesar **Rp. 39.000.000.000,-** (Tiga Puluh Sembilan Milyar Rupiah).

18. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

18.1. Bahwa pihak **Penggugat** merupakan ahli waris yang sah dari Nang Tagel (Alm) serta berhak atas objek sebidang tanah dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali sebagaimana SPPT NOP: 51.05.004.011.000-1236.7, atas nama Nang Tagel.



- 18.2. Bahwa **Tergugat** merupakan orang yang telah melakukan penerbitan 4 (Empat) sertifikat hak milik yang dimana seluruh sertifikat hak milik tersebut telah melanggar batas-batas serta menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik **Penggugat**.
- 18.3. Bahwa **Turut Tergugat I** merupakan orang yang telah membeli 2 (Dua) sertifikat hak milik (SHM) dari **Tergugat** yakni SHM No. 144 dan SHM No. 145.
- 18.4. Bahwa **Turut Tergugat II** merupakan Pejabat yang membuat akta-akta yang berkaitan dengan proses jual beli SHM No. 144 dan SHM No. 145 dari **Tergugat** kepada **Turut Tergugat I**.
- 18.5. Bahwa **Turut Tergugat III** merupakan Badan Instansi Pemerintahan yang mengeluarkan dan menerbitkan 4 (Empat) SHM yakni SHM No. 144, SHM No. 145, SHM No. 862, SHM No. 867 yang seluruh SHM tersebut telah melanggar batas-batas dari tanah milik **Penggugat**.
- 18.6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari **Tergugat** menyebabkan pihak **Penggugat** mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil dengan nilai total kerugian sebesar **Rp. 39.000.000.000,- (Tiga Puluh Sembilan Milyar Rupiah)**.
19. Bahwa ditariknya **Sariasih**, perempuan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Udayana No.99X, Desa Buruan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, sebagai **Turut Tergugat I**, dikarenakan yang bersangkutan merupakan subjek hukum yang membeli 2 (Dua) dari 4 (Empat) bidang tanah yang telah dilakukan penerbitan SHM oleh Pihak **Tergugat** yakni SHM No. 144 dan SHM No. 145., Sehingga dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini dengan bersedia untuk dilakukan pengukuran ulang serta penerbitan ulang terhadap SHM No. 144 dan SHM No. 145 sesuai dengan hak dan luas yang sesungguhnya.
20. Bahwa ditariknya **Notaris/PPAT: I Wayan Regeg, S.H., M.B.A., M.Kn.**, yang beralamat di Jl. Kecubung No.16, Semarapura Kelod, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali 80711, Telp. (0366)5596107, sebagai **Turut Tergugat II** dikarenakan yang bersangkutan merupakan Pejabat yang membuat dan mengesahkan akta-akta yang berkaitan dengan proses jual beli SHM (Sertifikat Hak



Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali dan SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali. Sehingga dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini dengan menarik dan mencoret akta-akta tersebut.

21. Bahwa ditariknya **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung**, yang beralamat di Jl. Gajah Mada No.76, Semarapura Kelod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, Bali 80761, Telp. (0366) 21098, sebagai **Turut Tergugat III** dikarenakan yang bersangkutan sebagai Badan Instansi Pemerintahan yang mengeluarkan dan menerbitkan 4 (Empat) SHM yakni SHM No. 144, SHM No. 145, SHM No. 862, SHM No. 867 yang seluruh SHM tersebut telah melanggar batas-batas dari tanah milik **Penggugat**, sehingga dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini dengan menarik dan mencoret seluruh sertifikat hak milik *a quo* guna melakukan pengukuran ulang terhadap tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimiliki oleh seluruh pihak dan menerbitkan kembali sertifikat hak milik yang telah melanggar batas-batas dari luas tanah milik **Penggugat** sesuai dengan luas yang sesungguhnya.
22. Bahwa agar Gugatan ini tidak *illusoir* karena Penggugat mempunyai kekhawatiran akan dilakukan tindakan hukum atas seluruh sertifikat hak milik (SHM) yang telah melanggar batas-batas dan menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik **Penggugat**, karena hal tersebut tentu saja akan semakin merugikan pihak **Penggugat**. Maka **Penggugat** mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) oleh Pengadilan Negeri Semarapura atas objek tanah sebagai berikut:
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.

- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.

23. Bahwa mengingat gugatan **Penggugat** sangat kuat dasar hukum dan alasannya maka sudahlah patut atas putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meski ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan maupun peninjauan kembali oleh **Tergugat**, **Turut Tergugat I** maupun **Turut Tergugat II** dan **Turut Tergugat III**.

Berdasarkan hal-hal yang telah kami selaku kuasa hukum dari pihak **Penggugat** tuangkan dalam posita Gugatan *a quo*, mohon kiranya berkenan Ketua Pengadilan Negeri Semarapura Cq. Majelis Hakim Pimpinan Sidang berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali sebagaimana SPPT NOP: 51.05.004.011.000-1236.7, atas nama Nang Tagel (Alm), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Gurun Puteri, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
 - Timur : Laut lepas.
 - Selatan : tanah milik Nang Nayed, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
 - Barat : tanah milik Nang Geria, tanah milik I Ketut Mantra.

Halaman 11 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/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)



Adalah sah milik Penggugat sesuai dengan luas yang tertera yakni 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi)

3. Menyatakan bahwa pihak **Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dan sengaja yakni melakukan penerbitan 4 (Empat) sertifikat hak milik yang dimana seluruh sertifikat hak milik tersebut telah melanggar batas-batas serta menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik **Penggugat**.
4. Menyatakan batal demi hukum dan harus dilakukan pengukuran ulang terhadap penerbitan sertifikat hak milik (SHM) yang dilakukan oleh **Tergugat** sebagai berikut:
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
5. Memerintahkan **Turut Tergugat I** untuk tunduk pada putusan perkara ini dengan bersedia untuk dilakukan pengukuran ulang serta penerbitan ulang terhadap SHM No. 144 dan SHM No. 145 sesuai dengan hak dan luas yang sesungguhnya.
6. Memerintahkan **Turut Tergugat II** untuk tunduk pada putusan perkara ini dengan menarik dan mencoret akta-akta yang berkaitan dengan proses jual beli SHM No. 144 dan SHM No. 145.
7. Memerintahkan **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat III)** untuk melakukan pengukuran serta penerbitan ulang terhadap seluruh sertifikat hak milik (SHM) **Tergugat** dan **Turut Tergugat I** sesuai dengan luas yang sesungguhnya.



8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) oleh Pengadilan Negeri Semarang atas objek tanah sebagai berikut:
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
9. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat digunakan sebagai dasar tambahan yang sangat kuat untuk melakukan penerbitan sertifikat hak milik (SHM) sebidang tanah dengan luas 40.000 m² (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali sebagaimana SPPT NOP: 51.05.004.011.000-1236.7, atas nama Nang Tagel (Alm) ke atas nama **Penggugat** sebagai ahli waris yang sah.
10. Menghukum pihak **Tergugat** untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) hingga sampai dilaksanakannya putusan *a quo* oleh pihak **Tergugat**.
11. Menghukum pihak **Tergugat** untuk membayar ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada **Penggugat** sebesar Rp. 39.000.000.000,- (Tiga Puluh Sembilan Milyar Rupiah) secara penuh sekaligus.
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meski ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan maupun peninjauan kembali oleh **Tergugat**, maupun **Para Turut Tergugat**.



13. Menghukum Para **Turut Tergugat** untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
14. Menghukum pihak **Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER:

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang pertama tanggal 22 Februari 2022, Penggugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama I Wayan Karta. S.H., dan I Dewa Made Suryanata Nida, S.H., sedangkan Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya berdasarkan relaas panggilan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 10 Februari 2022, Turut Tergugat I tidak hadir atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya berdasarkan relaas panggilan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 11 Februari 2022, Turut Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya berdasarkan relaas panggilan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 9 Februari 2022 serta Turut Tergugat III tidak hadir atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya berdasarkan relaas panggilan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 9 Februari 2022;

Menimbang, bahwa pemanggilan – pemanggilan di atas telah dilakukan secara patut sedangkan ternyata ketidakhadirannya itu tanpa disebabkan oleh alasan yang sah dan selanjutnya terhadap catatan ketidakhadiran Turut Tergugat I pada relaas panggilan, Penggugat telah mengajukan perubahan alamat Turut Tergugat I pada Surat Gugatan yang sebelumnya tertulis Jl. Udayana No. 99X, Desa Buruan, Kecamatan Blahbatu, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali menjadi tertulis Jl. Udayana No. 1, Banjar Kebon, Desa Belahbatu, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari sidang kedua, Penggugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama I Wayan Karta. S.H., dan I Dewa Made Suryanata Nida, S.H., Tergugat menghadap sendiri dipersidangan, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya bernama A. A. Made Eka Dharmika, S.H., dan I Ketut Sutresna, S.H., serta Turut Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya bernama Ni Nyoman Andriani S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sebelum pemeriksaan perkara dimulai, para pihak diwajibkan untuk menempuh upaya mediasi sehingga Majelis Hakim dengan Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



tertanggal 15 Maret 2022 telah menunjuk Pulung Yustisia Dewi S.H., M.H., untuk bertindak sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 14 April 2022 yang disampaikan oleh Mediator, upaya Mediasi yang telah dilakukan ternyata tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya Mediasi tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Penggugat dan atas Surat Gugatannya tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat

I. DALAM POKOK PERKARA

PENGUGAT MENDALILKAN TINDAKAN HUKUM YANG SAMA SEKALI TIDAK DILAKUKAN OLEH TERGUGAT.

1. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat.
2. Bahwa dalil gugatan yang telah Penggugat uraikan di dalam **posita angka 8 hingga posita angka 10** gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan penerbitan 4 (Empat) buah sertifikat hak milik (SHM) yakni SHM No. 144, SHM No. 145, SHM No. 862, SHM No. 867 yang menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik Penggugat. **Dapat kami tanggapi sebagai berikut:**

- Bahwa hal tersebut sama sekali tidak benar dan sangat tidak berdasar.
- Bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah terlibat maupun turut serta di dalam proses penerbitan SHM No. 862 dan SHM No. 867 yang didalilkan oleh Penggugat.
- Bahwa sesungguhnya proses penerbitan SHM No. 862 dan SHM No. 867 yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dilakukan oleh Almarhum Ayahanda Tergugat.
- Bahwa Tergugat hanya melakukan penerbitan SHM No. 144 dan SHM No. 145 yang semuanya sudah sesuai dengan prosedur.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat sama sekali tidak memiliki itikad buruk untuk menyerobot/ dan atau mengambil



sebagian luas tanah milik Penggugat seperti apa yang telah Penggugat dalilkan dalam gugatannya.

3. Bahwa dalil gugatan yang telah Penggugat uraikan di dalam **posita angka 11** gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah menjual 2 (Dua) dari 4 (Empat) bidang tanah yang telah dilakukan penerbitan SHM kepada Turut Tergugat I (Sariasih), yakni SHM No. 144 dan SHM No. 145 yang pada saat itu seluruh SHM *a quo* sedang dalam keadaan bermasalah dikarenakan telah menyerobotan/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik Penggugat. **Dapat kami tanggapi sebagai berikut:**

- Bahwa hal tersebut sama sekali tidak benar dan sangat tidak berdasar.
- Bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi jual beli terhadap SHM No. 144 dan SHM No. 145 dengan Turut Tergugat I (Sariasih).

4. Bahwa dalil gugatan yang telah Penggugat uraikan di dalam **posita angka 12** gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*, yang pada intinya menyatakan bahwa transaksi jual beli kedua SHM *a quo* dilakukan di Notaris/PPAT: I Wayan Regeg, S.H., M.B.A., M.Kn., (Turut Tergugat II).

Dapat kami tanggapi sebagai berikut:

- Bahwa hal tersebut sama sekali tidak benar dan sangat tidak berdasar.
- Kembali Tergugat tekankan bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi jual beli terhadap SHM No. 144 dan SHM No. 145 kepada Turut Tergugat I (Sariasih).
- Bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah datang ke hadapan Notaris/PPAT: I Wayan Regeg, S.H., M.B.A., M.Kn., (Turut Tergugat II) untuk melakukan transaksi jual beli terhadap SHM No. 144 dan SHM No. 145 dengan Turut Tergugat I (Sariasih).

5. Bahwa dalil gugatan yang telah Penggugat uraikan di dalam **posita angka 13 hingga poin 15** gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dan sengaja terkait penerbitan 4 (Empat) buah SHM *a quo*, *in casu* transaksi jual beli SHM No. 144 dan SHM No. 145. **Dapat kami tanggapi sebagai berikut:**

- Bahwa hal tersebut sama sekali tidak benar dan sangat tidak berdasar.

Halaman 16 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perkara ini Tergugat sama sekali tidak mempunyai unsur kesengajaan maupun itikad buruk untuk merugikan Penggugat dikarenakan Tergugat tidak pernah melakukan tindakan hukum seperti apa yang telah didalilkan Penggugat dalam gugatannya tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang telah kami selaku kuasa hukum dari Tergugat tuangkan dalam jawaban atas gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Semarang Cq Majelis Hakim Pimpinan Sidang perkara perdata dengan nomor register perkara: **9/Pdt.G/2022/PN Srp.**, berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM POKOK PERKARA:

MENGADILI

- Menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang, dengan nomor register perkara: **9/Pdt.G/2022/PN Srp.**, untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa Tergugat sama sekali tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
- Menyatakan bahwa Tergugat lepas dari segala tuntutan terkait kerugian dan *dwangsom* yang dituntut oleh Penggugat.
- Menghukum pihak Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER:

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

I. DALAM EKSEPSI :

- Bahwa pada prinsipnya, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II.

Eksepsi Kompetensi Absolute

Bahwa dalil-dalil maupun tuntutan dalam petitum gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan adanya Penerbitan dan tuntutan Pembatalan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) perkara *a quo* yakni Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 17 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



Nomor ; 144/Desa Tanglad, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 145/Desa Tanglad, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 867/Desa Pejukutan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 862/Desa Pejukutan dan bukan sengketa hak /alas hak/kepemilikan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT.

Bahwa penerbitan dan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah merupakan tindakan administratif Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung) dimana tindakan administratif tersebut salah satunya diterbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), begitu pula dengan pengukuran sebelum diterbitkan Surat keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang kemudian mendasari terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM).

Bahwa dalam Tuntutan/Petition gugatan PENGUGAT angka 4 (empat) PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk :

Menyatakan Batal Demi Hukum dan **harus dilakukan pengukuran ulang terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM)** yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagai berikut :

- SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor ; 144, NIB.22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m2, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor ; 145, NIB.22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m2, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor ; 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor ; 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.

YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG KAMI HORMATI

Bahwa dalil dan petitum gugatan PENGUGAT mengenai **Penerbitan dan Pembatalan** 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 144/Desa Tanglad, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ;

Halaman 18 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



145/Desa Tanglad, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 867/Desa Pejукutan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 862/Desa Pejукutan **adalah perbuatan yang merupakan wewenang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III), sehingga berdasarkan :**

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 620/K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menyatakan : bila yang di gugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan **objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.**

2. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ;

Rumusan Hukum Kamar Perdata angka (2) huruf (a) Menyatakan :

Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. **Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara (TUN).**

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 620/K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 tersebut diatas, maka sudah sepatutnya dinyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan PENGGUGAT, oleh karena gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Gugatan PENGGUGAT Daluwarsa (Exception Temporis).

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa yang dapat TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II uraikan sebagai berikut :

Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT I menyampaikan tentang DALUWARSANYA gugatan PENGGUGAT perlu TURUT TERGUGAT I sampaikan proses pembelian Tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad sebagai berikut :

TURUT TERGUGAT I membeli 2 (dua) bidang tanah dari PAN NANTRI (bapak TERGUGAT) pada tahun 2012 sebagai berikut :



1) Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad, seluas 19.800 m², surat ukur No. 326/PJK/2000, tanggal 31 Maret 2000, NIB : 22.06.04.05.00326, tercatat atasnama SARI ASIH, dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 76/2012 tertanggal 23-08-2012, yang dibuat dan ditandatangani di Notaris/PPAT Kabupaten Klungkung I WAYAN REGE,SH.,MBA.,MKn. (TURUT TERGUGAT II).

2) Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m², surat ukur No. 327/PJK/2000, tanggal 31 Maret 2000, NIB :22.06.04.05.00327, tercatat atasnama SARI ASIH, dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 77/2012 tertanggal 23-08-2012, yang dibuat dan ditandatangani di Notaris/PPAT Kabupaten Klungkung I WAYAN REGE,SH.,MBA.,MKn. (TURUT TERGUGAT II).

Total luas Kedua tanah tersebut **seluas 39.600 m²** terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nua Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.

Transaksi jual beli terhadap kedua bidang tanah tersebut dilakukan dengan TERGUGAT selaku penerima kuasa dari PAN NANTRI yang merupakan **orang tuanya selaku Pemilik** berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 08, tertanggal 18 Januari 2012 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris/PPAT NI GUSTI NYOMAN RUPINI, SH.

Bahwa selaku Pembeli beritikad baik **TURUT TERGUGAT I sebelum membeli terlebih dahulu mengecek asal usul tanah** ; kebenaran pemiliknya berserta historis /riwayatnya dengan melakukan pengecekan secara yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III) dan pengecekan data fisik berupa data lapangan yang di dapat dari informasi warga masyarakat sekitar dan juga perantara penjual yang bernama I WAYAN SUDA ANTARA dan I WAYAN NYATA, dari data yuridis dan data lapangan tersebut didapati riwayat data tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad yang disengketakan saat ini sebagai berikut :

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad **merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad**, sebagaimana juga terurai pada bagian PENUNJUK dari Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad.
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² tercatat **atas nama GURUN PUTERI sebagai Pemilik Awal**, terbit



berdasarkan Konversi yang diterbitkan pada tahun 1973 dengan luas 39.600 m² atas dasar petunjuk kolom Desa Tanglad No. 65, Pipil No. 266, Persil No. 78b, Klas III, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nua Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI terjadi **peralihan kepada NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT), berdasarkan Jual Beli No. 23/1969 tanggal 7-8-1969**, kemudian terjadi Pemecahan menjadi 2 (dua) Sertifikat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² (***Jika di total 19.800 m² + 19.800 m² luasnya sama dengan SHM induk yakni SHM No. 25/Desa Tanglad seluas 39.600 m²***).

Sejak dibeli oleh NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT) dari GURUN PUTERI, **tanah dikuasi oleh NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT) hingga akhir hayatnya.**

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas nama NANG NAYED (Kakek TERGUGAT) **pada 27 Juni tahun 2000 terjadi peralihan kepada PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) melalui Warisan berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 20-10-1999.**
- Bahwa sejak diterbitkan tahun 1973, Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² hingga terjadi pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² **tidak pernah ada yang berkeberatan ataupun catatan keberatan/blokir ataupun penyitaan** pada buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III).
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas nama NANG NAYED (Kakek TERGUGAT) yang tahun 2000 terjadi peralihan turun waris kepada PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) selanjutnya **tanah dikuasai oleh PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) dan tidak pernah ada yang berkeberatan ataupun catatan keberatan/blokir ataupun penyitaan** pada buku tanah yang

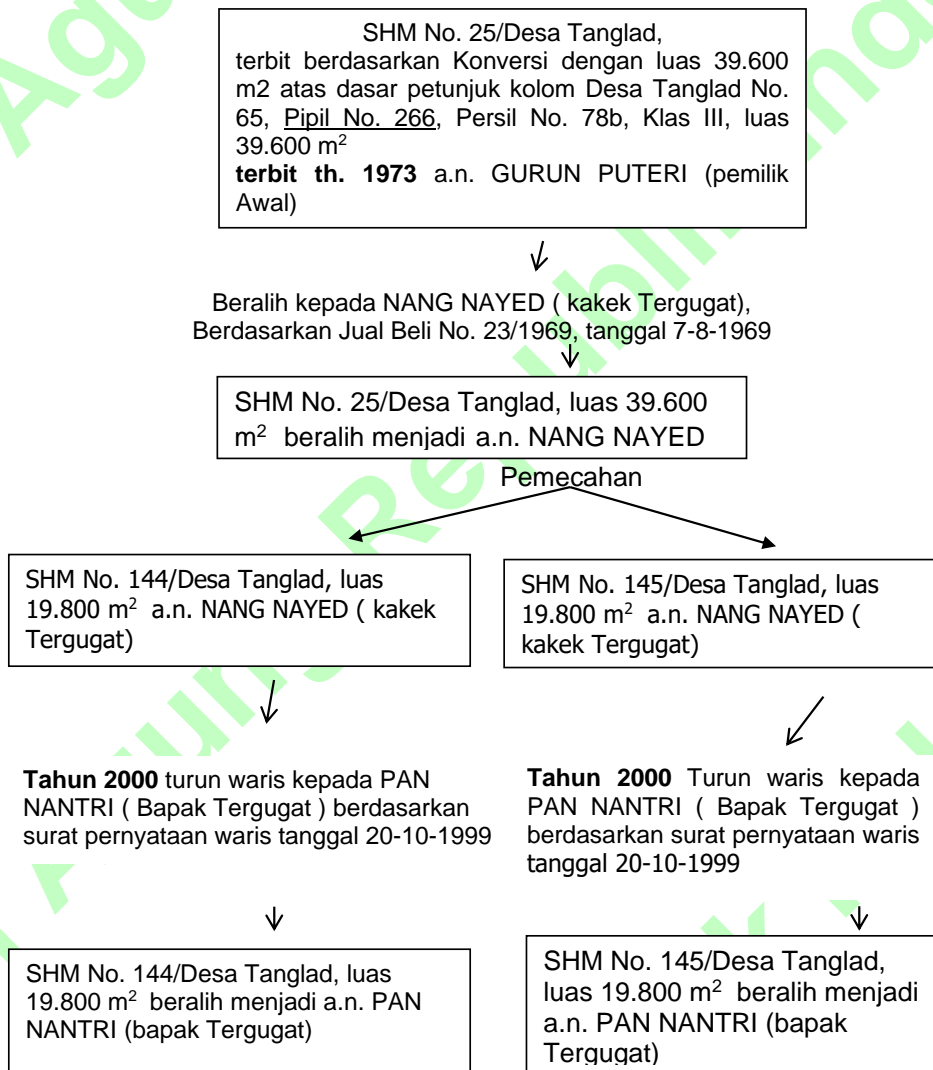


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III) hingga tahun 2012.

Dan untuk memperjelas riwayat tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² berikut TURUT TERGUGAT I uraikan dengan bagan-bagan ;



Bahwa atas dasar data yuridis dan fisik lapangan tersebut TURUT TERGUGAT I secara hukum mendapat kepastian bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² **adalah milik PAN NANTRI** (Bapak TERGUGAT) dan pada tanggal 23-08-2012 dilakukan transaksi jual beli antara TURUT TERGUGAT I dengan TERGUGAT yang telah menerima kuasa dari PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) **selaku Pemilik** (Vide : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 08,



tertanggal 18 Januari 2012) di hadapan TURUT TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT Kabupaten Klungkung sesuai dengan :

- Akta Jual Beli Nomor : 76/2012 tertanggal 23-8-2012 untuk pembelian Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan ;
- Akta Jual Beli Nomor : 77/2012 tertanggal 23-8-2012 untuk pembelian Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad seluas 19.800 m² .

Bahwa **sejak di beli pada tanggal 23-08-2012 dan dikuasai oleh TURUT TERGUGAT I hingga gugatan ini diajukan atau selama kurang lebih 10 tahun** tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas pembelian kedua bidang tanah tersebut diatas.

TENTANG DALUWARSANYA GUGATAN PENGGUGAT ;

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas jika dirunut berdasarkan tempo waktu dari sejak penerbitan, pemecahan dan peralihan hak sertifikat **hingga saat ini** atau saat gugatan perkara a quo diajukan pada tanggal 09 Februari 2022 pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI sebagai pemilik Awal yang merupakan sertifikat induk dari Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² terbit pada tahun 1973 ; **maka penerbitannya kurang lebih sudah 49 tahun.**
- Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² yang sebelumnya atas nama NANG NAYED kemudian beralih berdasarkan warisan kepada PAN NANTRI terbit pada tanggal 27 Juni tahun 2000 ; **maka tindakan hukum pemecahan sertifikatnya kurang lebih sudah 22 tahun.**
- Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² yang saat ini tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I dibeli dari PAN NANTRI melalui TERGUGAT pada tanggal 23 Agustus 2012 ; **Maka peralihan hak dari PAN NANTRI selaku pemilik melalui TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I kurang lebih sudah 10 tahun.**

Bahwa gugatan PENGGUGAT tertanggal 08 Februari 2022 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 09 Februari 2022 **maka gugatan PENGGUGAT yang diajukan telah DALUWARSA** dengan mengacu pada kepada ketentuan hukum :

- Pasal 1967 KUHPerdata menyatakan :



Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 32 ayat (2) menyatakan :

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

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI **yang merupakan sertifikat induk** dari Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² yang **telah terbit pada tahun 1973** artinya tanah yang disengketakan PENGGUGAT telah bersertifikat hak milik selama kurang lebih 49 tahun sebelum gugatan perkara a quo diajukan tidak pernah ada yang keberatan dan atau gugatan dari pihak manapun.

Bahwa PENGGUGAT dan siapapun memilik hak untuk menggugat sebagaimana ketentuan hukum acara perdata HIR/Rb.G apabila merasa kepentingan yang dirugikan, namun dengan demikian **demi kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah**, tuntutan gugatan PENGGUGAT atas tanah yang disengketakan PENGGUGAT khususnya Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I yang bersumber pada Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² **telah bersertifikat berdasarkan konversi selama 49 tahun** dan telah melampaui batas waktu 30 tahun, maka



secara hukum patut gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) **karena Daluwarsa.**

Gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*).

3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada point (2) diatas mengenai riwayat tanah milik TURUT TERGUGAT I dimana tanah milik TURUT TERGUGAT I yaitu Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad bersumber dari Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad yang pada tahun 1973 sebelum beralih kepada NANG NAYED (kakek TERGUGAT) berdasarkan Jual Beli Jual Beli No. 23/1969, tanggal 7-8-1969 **tercatat atas nama GURUN PUTERI sebagai PEMILIK AWAL** yang memperoleh tanah tersebut berdasarkan konversi. Sehingga dengan demikian GURUN PUTERI haruslah pula menjadi pihak dalam perkara a quo.

Maka oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak menjadikan GURUN PUTERI sebagai pihak dalam perkara a quo maka patutlah secara hukum gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke Verklaard*).

Gugatan PENGGUGAT SALAH OBJEK (*Error In Objecto*).

4. Bahwa selain telah daluwarsanya gugatan PENGGUGAT, gugatan PENGGUGAT juga ternyata salah objek (*Error In Objecto*) yang dapat TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut :
Bahwa gugatan PENGGUGAT yang mengklaim kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I mendasarkan kepada :

- 1) **SPPT NOP : 51.05.004.011.000-1236.7** luas 40.000 m² atas nama NANG TAGEL (Alm);

Bahwa sebagaimana telah TURUT TERGUGAT I jelaskan pada point diatas, **SPPT bukanlah tanda bukti hak kepemilikan tanah yang sah** menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34 K/Sip./1960 Tanggal 10 Februari 1960 yang mengatakan bahwa ***petuk pajak bumi tidak merupakan suatu bukti mutlak sebagai pemilik bagi orang yang***



namanya tercantum di dalam petuk tersebut; ia hanya merupakan suatu tanda tentang siapakah yang harus membayar pajak.

- 2) **Peta Blok Buku Pendaftaran Huruf C.395, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida.**

Bahwa sebagaimana juga telah TURUT TERGUGAT I jelaskan pada point diatas bahwa ;

- Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I, terbit atas dasar pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI;
- Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI terbit tahun 1973 atas dasar konversi sesuai petunjuk kolom Desa Tanglad No. 65, **Pipil No. 266**, Persil No. 78b, Klas III.

YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG KAMI HORMATI ;

Bahwa dalil gugatan PENGUGAT bukti kepemilikan didasarkan kepada;

- **Pipil No. C.395**, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida. sedangkan tanah milik TURUT TERGUGAT I didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik yang penerbitannya berdasarkan :
- Desa Tanglad No. 65, **Pipil No. 266**, Persil No. 78b, Klas III.

Bahwa dengan melihat Nomor pipil antara dalil gugatan PENGUGAT dengan bukti hak milik TURUT TERGUGAT I sangat jelas gugatan PENGUGAT salah objek.

Jelas secara fakta yuridis tanah milik TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² yang berada disebelah timur tanah milik PENGUGAT adalah bukan merupakan bagian tanah milik PENGUGAT.

Bukti Kepemilikan Peta Blok Buku Pendaftaran Huruf **C.395**, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida, yang didalilkan oleh PENGUGAT tidak menunjuk kepada tanah milik TURUT TERGUGAT I. (Vide : Penunjuk Kolom Desa Tanglad No. 65, **Pipil No. 266**, Persil No. 78b, Klas III.)

Bahwa selain itu pula didalam gugatan PENGUGAT terkait dengan batas-batas tanah objek sengketa, PENGUGAT menyatakan bahwa di



sebelah selatan tanah sengketa adalah tanah milik NANG NAYED, tanah milik DADOS SUDARNANA, tanah milik I KETUT RAI ASTIKA dimana **fakta hukumnya di sebelah selatan tanah sengketa adalah berbatasan dengan Laut** yang membentang dari barat ke timur.

Bahwa dengan demikian sudah patut menurut hukum gugatan PENGGUGAT dinyatakan salah objek (*Error In Objecto*) dan gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Gugatan PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*).

5. Bahwa gugatan PENGGUGAT yang terurai dalam surat gugatan kabur dan tidak jelas, dapat TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut :

a) Bahwa gugatan PENGGUGAT mendalilkan adanya 4 (sempat) Sertifikat Hak Milik (vide : gugatan hal.6-7) yakni : SHM 144, SHM. 145, SHM 867, SHM, 862. PENGGUGAT tidak mencantumkan nama pemilik / atas nama dalam Sertifikat-sertifikat yang didalilkan dalam gugatan tersebut, sehingga gugatan PENGGUGAT cacat formil karena ketidakjelasan pemegang hak yang dimaksud oleh PENGGUGAT.

b) Bahwa PENGGUGAT mendalilkan batas-batas tanah yang disengketakan sebagai berikut : -

- Utara : Gurun Puteri, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
 - Timur : Laut lepas
 - Selatan : Tanah milik Nang Nayed, tanah milik I Nyoman Dados Sudarnana, tanah milik I Ketut Rai Astika.
 - Barat : Tanah milik Nang Geria, tanah Milik I Ketut Mantra
- terhadap batas-batas tanah yang diuraikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan adalah batas tanah yang **tidak sesuai dengan fakta saat ini**.
- Terhadap batas sebelah utara ; Gurun Puteri adalah pemilik awal tanah dari tanah yang dibeli oleh Nang Nayed (kakek TERGUGAT) yang telah lama meninggal, I Nyoman Dados Darnana (TERGUGAT) tidak ada memiliki tanah disebelah utara, sehingga pada sebelah utara tidak terdapat tanah milik Gurun Puteri ataupun milik Dados Sudarnana begitu juga I Ketut Rai Astika tidak ada memiliki tanah disebelah utara.



- Terhadap batas sebelah selatan ; bahwa Nang Nayed (kakek TERGUGAT) yang telah lama meninggal, sehingga pada sebelah selatan jelas tidak terdapat tanah milik Nang Nayed dan I Ketut Rai Astika tidak ada memiliki tanah disebelah selatan **karena disebelah selatan adalah laut yang membentang dari barat hingga pada ujung sebelah timur.**

Sehingga dengan demikian batas-batas objek tanah yang dimaksud dalam gugatan PENGGUGAT yang dijadikan objek sengketa dalam perkara aquo menjadi tidak jelas.

- c) Bahwa Petitum PENGGUGAT tidak jelas, PENGGUGAT ingin membatalkan Sertifikat Hak Milik TURUT TERGUGAT I namun PENGGUGAT juga menuntut dilakukan Pengukuran ulang terhadap penerbitan sertifikat hak milik TURUT TERGUGAT I dan disisi lain PENGGUGAT mohon agar Putusan perkara a quo dapat digunakan sebagai dasar tambahan melakukan penerbitan sertifikat hak milik seluas 40.000 m2.

Dari amar petitum tersebut jelas **tersurat keraguan dan sumir / ketidakjelasan tuntutan** PENGGUGAT dalam perkara a quo.

Bahwa pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM. 144/Desa Tanglad dan SHM 145/Desa Tanglad) memiliki konsekwensi hukum Sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, sedangkan pengukuran ulang adalah mekanisme administrasi yang dapat diajukan tanpa penetapan/putusan dari pengadilan. Jika Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik TURUT TERGUGAT I dibatalkan lalu dilakukan pengukuran ulang ternyata masih terdapat hak kepemilikan TURUT TERGUGAT I (SHM. 144/Desa Tanglad dan SHM 145/Desa Tanglad) maka akan timbul permasalahan hukum baru.

Tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Milik TURUT TERGUGAT I disertai tuntutan pengukuran ulang mempertegas PENGGUGAT sendiri tidak mengetahui batas-batas tanah yang hendak di klaim oleh PENGGUGAT.

- d) Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan perbuatan melawan hukum memuat tentang adanya sengketa batas kepemilikan hak atas tanah yang dimohonkan penyelesaiannya di Pengadilan Negeri Semarapura, namun terkait dengan tuntutan pembatalan sertipikat maka tuntutan gugatan PENGGUGAT tersebut harus di ajukan dan menjadi kewenangan absolute Pengadilan Tata Usaha Negara



karena pembatalan Sertifikat bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Semarang. Sehingga tuntutan dalam petitum gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan atau kabur mengenai tuntutan yang harus diputus di Pengadilan Negeri Semarang dan tuntutan yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT jelas tidak memenuhi syarat formal gugatan dengan terbuktinya gugatan PENGGUGAT diajukan oleh dua orang kuasa hukum yang tidak sah, gugatan PENGGUGAT telah Daluwarsa, Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), gugatan PENGGUGAT salah objek (*Error In Objecto*), dan gugatan PENGGUGAT Kabur/*obscuur libel*, oleh karena itu layak gugatan PENGGUGAT tersebut dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet ontvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim perkara *a quo*.

III. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II secara tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, maka dengan ini TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II akan menyampaikan **Jawaban** sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

SANGGAHAN TERHADAP DALIL-DALIL GUGATAN PENGGUGAT

2. Bahwa terhadap dalil gugatan yang mendalilkan tentang batas-batas tanah telah TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II uraikan pada eksepsi bawasannya batas-batas tanah yang disampaikan PENGGUGAT dalam gugatan tidak jelas dan tidak sesuai dengan fakta yang ada saat ini ;

- Terhadap batas sebelah utara ; Gurun Puteri adalah pemilik awal tanah dari tanah yang dibeli oleh Nang Nayed (kakek TERGUGAT) yang telah lama meninggal, I Nyoman Dados Darnana (TERGUGAT) tidak ada memiliki tanah disebelah utara, sehingga pada sebelah utara tidak terdapat tanah milik Gurun Puteri ataupun milik Dados Sudarnana begitu juga I Ketut Rai Astika tidak ada memiliki tanah disebelah utara.
- Terhadap batas sebelah selatan ; bahwa Nang Nayed (kakek TERGUGAT) yang telah lama meninggal, sehingga pada sebelah



selatan jelas tidak terdapat tanah milik Nang Nayed dan I Ketut Rai Astika tidak ada memiliki tanah disebelah selatan **karena disebelah selatan adalah laut yang membentang dari barat hingga pada ujung sebelah timur.**

Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT yang mendasarkan kepemilikan tanah objek sengketa berdasarkan SPPT NOP : 51.05.004.011.000-1236.7 luas 40.000 m2 atas nama Nang Tagel (Alm) yang mana **SPPT bukanlah tanda bukti hak kepemilikan tanah yang sah** menurut Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

SPPT PBB atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan merupakan surat pemberitahuan yang fungsinya sebagai dokumen yang menunjukkan besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dilunasi Wajib Pajak pada waktu yang telah ditentukan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34 K/Sip./1960 Tanggal 10 Februari 1960 mengatakan bahwa *petuk pajak bumi **tidak merupakan suatu bukti mutlak sebagai pemilik bagi orang yang namanya tercantum di dalam petuk tersebut; ia hanya merupakan suatu tanda tentang siapakah yang harus membayar pajak.***

Bahwa petuk pajak bumi saat ini disebut dengan SPPT PBB atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan.

Bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan angka 2 (dua) PENGGUGAT menyatakan agar tanah seluas 40.000 M2 sebagaimana SPPT NOP : 51.05.004.011.000-1236.7 atas nama Nang Tagel (Alm) adalah sah milik PENGGUGAT, **oleh karena petitum gugatan hanya mendasarkan kepada SPPT PBB tanpa adanya dasar kepemilikan yang lain dimana SPPT PBB atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan bukan merupakan bukti hak yang sah sehingga tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan mutlak atas tanah sengketa,** maka dengan demikian sudah sepatutnya petitum gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima.



4. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT yang mendasarkan kepemilikan tanah objek sengketa berdasarkan Bukti Kepemilikan Peta Blok Buku Pendaftaran Huruf **C.395**, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida kembali TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II **tegaskan kembali** sebagaimana telah diuraikan pada eksepsi :

YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG KAMI HORMATI

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I, terbit tanggal 27 Juni 2000 atas dasar pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI terbit tahun 1973 atas dasar **konversi** sesuai petunjuk kolom Desa Tanglad No. 65, **Pipil No. 266**, Persil No. 78b, Klas III.

Bahwa dalil gugatan PENGUGAT bukti kepemilikan didasarkan kepada;

- **Pipil No. C.395**, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida.

sedangkan tanah milik TURUT TERGUGAT I didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik atas nama GURUN PUTERI yang terbit berdasarkan :

- Desa Tanglad No. 65, **Pipil No. 266**, Persil No. 78b, Klas III.

Bahwa bukti Kepemilikan Peta Blok Buku Pendaftaran Huruf **C.395**, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida, yang didalilkan oleh PENGUGAT **tidak menunjuk kepada tanah milik TURUT TERGUGAT I.** (Vide : dasar Penunjuk Kolom Desa Tanglad No. 65, **Pipil No. 266**, Persil No. 78b, Klas III.)

Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada point 2 (dua) Jawaban, PENGUGAT menyatakan bahwa di sebelah selatan tanah sengketa adalah tanah milik NANG NAYED, tanah milik DADOS SUDARNANA, tanah milik I KETUT RAI ASTIKA dimana **fakta hukumnya di sebelah selatan tanah sengketa adalah berbatasan dengan Laut** yang membentang dari barat ke timur.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas gugatan PENGUGAT tidak tepat dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum dalam menggugat



tanah milik TURUT TERGUGAT I sehingga gugatan PENGUGAT sudah sepatutnya ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima.

5. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT angka 5 (lima) hal. 4 yang menyatakan PENGUGAT sebagai pemilik telah menguasai dan memelihara tanah *a quo* tanpa terputus-putus hingga saat ini **adalah dalil yang tidak benar.**

Bahwa sebagaimana pada point eksepsi maupun jawaban pokok perkara, tanah milik TURUT TERGUGAT I telah bersertifikat hak milik atas nama GURUN PUTERI sejak tahun 1973 yang kemudian dibeli oleh NANG NAYED dan selanjutnya pada tahun 2000 turun waris kepada PAN NANTRI lalu pada tahun 2012 dibeli oleh TURUT TERGUGAT I sehingga tanah yang dibeli oleh TURUT TERGUGAT I hingga saat ini **telah bersertifikat hak milik selama 49 tahun dan dikuasai secara berturut-turut sejak GURUN PUTERI sebagai pemilik awal, kemudian NANG NAYED selaku pembeli, kemudian PAN NANTRI selaku ahli waris NANG NAYED dan selanjutnya dikuasai TURUT TERGUGAT I selaku pembeli hingga saat ini.**

Sehingga dalil gugatan PENGUGAT yang menyatakan menguasai tanah tanpa terputus-putus adalah dalil mengada-ngada dan hanya karangan PENGUGAT saja yang sama sekali tidak ada buktinya sepatutnya dikesampingkan saja.

6. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT angka 7 (tujuh) hal. 4-6 dapat TURUT TERGUGAT Ianggapi sebagai berikut :

Bahwa PENGUGAT mendalilkan hendak melakukan tindakan hukum atas objek sengketa yakni akan melakukan penerbitan sertifikat hak milik atas objek sengketa atas nama PENGUGAT, bahwa dalil tersebut tidak ada dasarnya, **PENGUGAT bukan lembaga yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik** tetapi TURUT TERGUGAT III lah yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik, untuk itu dalil PENGUGAT tersebut dikesampingkan saja.

Bahwa PENGUGAT menguraikan dokumen-dokumen terkait kepemilikan objek sengketa untuk itu dapat TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tanggap sebagai berikut :-

- Bahwa SPPT NOP : 51.05.004.011.000-1236.7 atas nama Nang Tagel (Alm) adalah **bukan bukti kepemilikan yang sah dan mutlak** sebagaimana telah dijelaskan pada point-point diatas.



- Surat Keterangan Kepala Desa Tanglad dan Surat Keterangan Kepala Desa Pejукutan adalah surat keterangan yang **tidak menunjuk objek tanah milik TURUT TERGUGAT I milik PENGGUGAT** karena tanah milik TURUT TERGUGAT I telah **bersertifikat hak milik sejak tahun 1973**, surat para Kepala Desa tersebut hanya bersifat menerangkan bahwa PENGGUGAT memiliki SPPT NOP : 51.05.004.011.000-1236.7 atas nama Nang Tagel (Alm) luas tanah 40.000 m2.
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang mendapat pengesahan dari Kepala Desa Tanglad dan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah yang mendapat pengesahan dari Kepala Desa Pejукutan, bahwa tidak benar PENGGUGAT menguasai tanah milik TURUT TERGUGAT I dan **jika dalam surat pernyataan tersebut PENGGUGAT menyatakan tanah milik TURUT TERGUGAT I dikuasai oleh PENGGUGAT secara terus menerus atau tanpa terputus sejak dahulu, maka TURUT TERGUGAT I pastikan akan melakukan upaya hukum pelaporan kepada pihak Kepolisian tentang dugaan tindak pidana memasukkan keterangan palsu dalam surat atau akta,** karena pada fakta hukumnya tanah milik TURUT TERGUGAT I telah bersertifikat sejak tahun 1973 atau sudah selama 49 tahun hingga saat ini dan dikuasai secara berturut-turut sejak GURUN PUTERI sebagai pemilik awal, kemudian NANG NAYED selaku pembeli, kemudian PAN NANTRI selaku ahli waris NANG NAYED dan selanjutnya dikuasai TURUT TERGUGAT I selaku pembeli hingga saat gugatan ini diajukan di Pengadilan.
- Peta Blok Buku Pendaftaran Huruf **C. 395**, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida, Nomor : 25, atas nama Nang Tagel, bahwa dokumen kepemilikan yang disampaikan PENGGUGAT sudah sangat jelas tidak menunjuk kepada tanah milik TURUT TERGUGAT I.

Bahwa tanah tanah milik TURUT TERGUGAT I yaitu tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI;



Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI terbit tahun 1973 atas dasar konversi sesuai petunjuk kolom Desa Tanglad No. 65, **Pipil No. 266**, Persil No. 78b, Klas III.

Bahwa perbedaan nomor pipil milik PENGUGAT (Vide : Pipil No. **C. 395**) dengan pipil (Vide : pipil No. **266**) sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik TURUT TERGUGAT I tersebut **sudah cukup bukti membuktikan bahwa tanah milik TURUT TERGUGAT I bukan merupakan bagian dari tanah milik PENGUGAT.**

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka dokumen-dokumen yang disampaikan PENGUGAT dalam gugatan tidak dapat membuktikan bahwa tanah milik TURUT TERGUGAT I merupakan bagian ataupun menyerobot tanah milik PENGUGAT, sehingga patut secara hukum gugatan PENGUGAT di tolak seluruhnya.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan point 8 (delapan), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) dapat TURUT TERGUGAT I tanggap sebagai berikut : Bahwa PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT telah melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik, dalil tersebut sepatutnya dikesampingkan karena TERGUGAT bukan lembaga yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik tetapi TURUT TERGUGAT III-lah yang berwenang secara hukum.

Bahwa TERGUGAT merupakan anak dari PAN NANTRI yang menerima warisan tanah yang telah bersertifikat dari kakeknya NANG NAYED dimana NANG NAYED membeli dari GURUN PUTERI, sehingga TERGUGAT adalah pihak yang meneruskan kepemilikan dari ayahnya maupun kakeknya. Dan berdasarkan fakta tersebut TURUT TERGUGAT I membeli tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² dari TERGUGAT yang mendapatkan kuasa menjual dari bapaknya PAN NANTRI adalah tanah milik keluarga TERGUGAT dan tidak sangkut pautnya dengan tanah milik PENGUGAT ataupun keluarga PENGUGAT.

Bahwa **tidak benar dalil PENGUGAT** yang menyatakan TERGUGAT telah menyerobot dan atau mengambil sebagian luas tanah milik PENGUGAT, karena tanah milik TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan pada point 5 (lima) Jawaban diatas merupakan tanah yang telah bersertifikat hak milik atas nama GURUN PUTERI sejak tahun



1973 yang kemudian dibeli oleh NANG NAYED dan selanjutnya pada tahun 2000 turun waris kepada PAN NANTRI lalu pada tahun 2012 dibeli oleh TURUT TERGUGAT I.

Bahwa TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II **tidak mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor : 867 maupun Sertifikat Hak Milik Nomor : 862 yang dimaksud oleh PENGUGAT dalam gugatannya**, sehingga TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tidak perlu menanggapinya lebih lanjut.

Bahwa berdasarkan sanggahan TURUT TERGUGAT I tersebut, dalil PENGUGAT telah terbantahkan dan sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak seluruhnya.

- Bahwa terhadap point 11 (sebelas), 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) gugatan PENGUGAT dapat TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tanggapi sebagai berikut : Bahwa **tidak benar TERGUGAT menjual** tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tetapi PAN NANTRI yang menjual tanah tersebut kepada TURUT TERGUGAT I. TERGUGAT hanyalah bertindak selaku Kuasa dari bapaknya (PAN NANTRI) dalam menjual tanah tersebut diatas kepada TURUT TERGUGAT I.

- Bahwa **tidak benar dalil PENGUGAT** yang menyatakan pada saat TURUT TERGUGAT I membeli tanah dari TERGUGAT sedang bermasalah dikarenakan telah menyerobot dan atau mengambil sebagian luas tanah milik PENGUGAT.

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ngada dan mengarang yang tidak sesuai fakta, TURUT TERGUGAT I membeli tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² dari TERGUGAT pada tanggal 23 Agustus 2012, dimana tanah yang dibeli oleh TURUT TERGUGAT I tersebut telah bersertifikat sejak tahun 1973 (Vide : SHM Nomor : 25/ Desa Tanglad) dan dilakukan pemecahan pada tahun 2000 (Vide : SHM Nomor : 144/Desa Tanglad dan SHM Nomor : 145/Desa Tanglad). Bahwa sejak tahun 1973 hingga tahun 2012 (saat dibeli TURUT TERGUGAT I) tanah SHM Nomor : 144/Desa Tanglad dan SHM



Nomor : 145/Desa Tanglad tidak pernah ada yang berkeberatan maupun adanya pemblokiran dari pihak mana pun.

Bahwa pada tahun 2018 salah satu keluarga PENGGUGAT yang bernama I GEDE BUANA PUTRA saat mengantar tamu mengunjungi Diamond Beach bahkan bertemu dengan anak TURUT TERGUGAT I di tanah milik TURUT TERGUGAT I. I GEDE BUANA PUTRA menyampaikan keinginannya meminta akses jalan tanah keluarganya yang tidak mendapatkan jalan.

Artinya PENGGUGAT pada tahun 2018 pun sudah mengetahui tanah milik TURUT TERGUGAT I tidak bermasalah dengan siapapun termasuk dengan PENGGUGAT, sehingga tidak berdasar dan konyol jika PENGGUGAT menyatakan tanah milik TURUT TERGUGAT I sedang bermasalah saat dibeli pada tahun 2012.

- Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² adalah bukan diterbitkan atas dasar permohonan TERGUGAT tetapi merupakan pemecahan dari SHM Nomor : 25/Desa Tanglad seluas 39.600 m² atas nama GURUN PUTERI yang telah dijual kepada NANG NAYED (kakek TERGUGAT), sehingga tidak ada perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT, TERGUGAT hanyalah penerima Kuasa Menjual dari PAN NANTRI/Pemilik yang merupakan Bapak TERGUGAT untuk transaksi dengan TURUT TERGUGAT I mewakili Bapaknya (PAN NANTRI).

Dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT point 11 (sebelas), 12 (dua) dan 13 (tiga belas) tidak berdasar dan hanya karangan belaka, sehingga gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak seluruhnya.

8. Bahwa terhadap point 14 (empat belas), 15 (lima belas), 16 (enam belas), 17 (tujuh belas) dan 18 (delapan belas) gugatan PENGGUGAT dapat TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tanggap sebagai berikut :

Bahwa kembali TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tegaskan riwayat tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² dengan total seluas 39.600 m² atas nama TURUT TERGUGAT I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² atas nama Gurun Puteri **terbit berdasarkan Konversi** yang diterbitkan pada tahun 1973 dengan luas 39.600 m² atas dasar petunjuk kolom Desa Tanglad No. 65, Pipil No. 266, Persil No. 78b, Klas III, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nua Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² terjadi **peralihan kepada NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT), berdasarkan Jual Beli No. 23/1969 tanggal 7-8-1969.**
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² pada tahun 2000 terjadi Pemecahan menjadi 2 (dua) Sertifikat menjadi :
 - Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² atas nama NANG NAYED, dan ;
 - Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas nama NANG NAYED.

(Jika di total 19.800 m² + 19.800 m² luasnya sama dengan SHM induk yakni SHM No. 25/Desa Tanglad seluas 39.600 m²).

Sejak dibeli oleh NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT) dari GURUN PUTERI, tanah dikuasi oleh NANG NAYED(kakek dari TERGUGAT) hingga akhir hayatnya.

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas nama NANG NAYED (Kakek TERGUGAT) **pada 27 Juni tahun 2000 terjadi peralihan melalui Warisan berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 20-10-1999 menjadi atas nama PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT).**
- Bahwa pada tanggal 23-8-2012 Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas PAN NANTRI dijual kepada TURUT TERGUGAT I sesuai Akta Jual Beli Nomor : 76/2012 dan Akta Jual Beli Nomor : 77/2012 yang dibuat dan ditandatangani di kantor TURUT TERGUGAT II selaku pejabat Notaris/PPAT.

Dengan fakta-fakta riwayat tanah tersebut **tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT** baik

Halaman 37 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/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)



atas kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² maupun peralihan jual belinya kepada TURUT TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT.

Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² yang saat ini telah beralih dan telah atas nama TURUT TERGUGAT I, maka petitum/tuntutan pembatalan, pengukuran ulang Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas nama TURUT TERGUGAT I dan tuntutan kerugian materiil yang didalilkan oleh PENGUGAT sebesar Rp. 38.000.000.000,- (*tiga puluh delapan milyar rupiah*) maupun kerugian Immateriil Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) **tidak relevan lagi untuk di pertimbangkan**, begitu juga dengan tuntutan PENGUGAT yang meminta agar TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tunduk kepada putusan perkara a quo haruslah dikesampingkan.

Dengan demikian dalil gugatan PENGUGAT point 14 (empat belas), 15 (lima belas), 16 (enam belas), 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas) 19 (sembilan belas) dan 20 (dua puluh) tidak berdasar fakta-fakta hukum, sehingga gugatan PENGUGAT haruslah ditolak seluruhnya.

9. Bahwa terhadap point 22 (dua puluh dua) gugatan PENGUGAT dapat TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tanggap sebagai berikut :

Bahwa pengajuan Pemohonan Sita Jaminan (*consevoir beslag*) permohonan haruslah tetap berpedoman kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 05 Tahun 1975, tertanggal 1 Desember 1975 dimana Surat Edaran tersebut pada angka 1 huruf (a) Menyatakan :

Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg.).

Kemudian angka 1 huruf (c) menyatakan :

Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang



*menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag **diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon**.*

Bahwa sebagaimana uraian diatas bawasanya dasar gugatan PENGUGAT bukti kepemilikan didasarkan kepada Pipil No. C.395, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida, sedangkan tanah milik TURUT TERGUGAT I didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik atas nama GURUN PUTERI yang terbit berdasarkan Desa Tanglad No. 65, Pipil No. 266, Persil No. 78b, Klas III, dimana bukti Kepemilikan Peta Blok Buku Pendaftaran Huruf C.395, Desa Tanggelad No. 65, Kecamatan Nusa Penida, yang didalilkan oleh PENGUGAT **tidak menunjuk kepada tanah milik TURUT TERGUGAT I. (Vide : dasar Penunjuk Kolom Desa Tanglad No. 65, Pipil No. 266, Persil No. 78b, Klas III.)** sehingga tanah milik TURUT TERGUGAT I bukan merupakan bagian ataupun menyerobot tanah milik PENGUGAT serta **tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² yang saat ini telah beralih dan telah atas nama TURUT TERGUGAT I. Maka dengan demikian **Sita Jaminan (conservatoir Beslag)** yang diajukan PENGUGAT berdasarkan hukum **haruslah ditolak.**

**TURUT TERGUGAT I PEMBELI BERITIKAD BAIK
YANG HARUS DILINDUNGI UNDANG-UNDANG**

10. Bahwa dasar hukum seseorang adalah Pembeli Beritikad Baik yang harus dilindungi Undang-undang adalah sebagai berikut :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung menyatatakan :
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982
PT. Semarang No. 264/1977/Pdt/PT.Smg tanggal 30 April 1979
PN Magelang No. 46/1976/Pdt tanggal 31 Maret 1977
Kaidah Hukum : **Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;**



- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996
Kaidah Hukum : **Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.**

2. Bahwa Mahkamah Agung telah menyempurnakan pengertian dan syarat pembeli beritikad baik sebagai mana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang tertuang dalam RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA UMUM pada angka (4) sebagai berikut :

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf (a) disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau :
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:



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

YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG KAMI HORMATI

Bahwa sebagaimana telah TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II jelaskan pada point eksepsi maupun pokok perkara dimana TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli beritikad baik **TURUT TERGUGAT I sebelum membeli terlebih dahulu mengecek asal usul tanah**; kebenaran pemiliknya berserta riwayat tanah dengan melakukan pengecekan secara yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III) dan pengecekan data fisik berupa data lapangan yang di dapat dari informasi warga masyarakat sekitar dan juga perantara penjual yang bernama I WAYAN SUDA ANTARA dan I WAYAN NYATA, dari data yuridis dan data lapangan tersebut didapati riwayat data tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad yang disengketakan saat ini hingga di beli dan dikuasai oleh TURUT TERGUGAT I sebagai berikut :

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad **merupakan Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad**, sebagaimana juga terurai pada bagian/kolom PENUNJUK dari Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad.
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m2 atas nama **GURUN PUTERI** (Pemilik Awal) terbit berdasarkan Konversi yang diterbitkan pada tahun 1973 dengan luas 39.600 m2 atas dasar petunjuk kolom Desa Tanglad No. 65, Pipil No. 266, Persil No. 78b, Klas III, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nua Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.



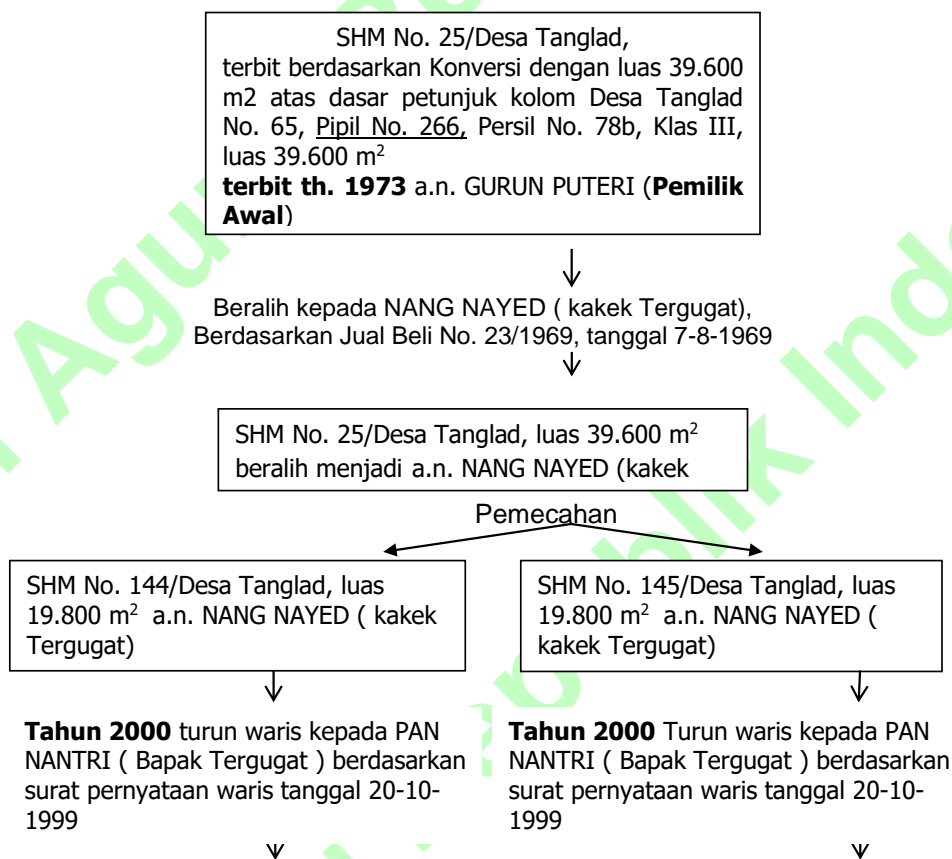
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² terjadi **peralihan kepada NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT), berdasarkan Jual Beli No. 23/1969 tanggal 7-8-1969**, kemudian terjadi Pemecahan menjadi 2 (dua) Sertifikat menjadi Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² (**Jika di total 19.800 m² + 19.800 m² luasnya sama dengan SHM induk yakni SHM No. 25/Desa Tanglad seluas 39.600 m²**).
Sejak dibeli oleh NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT) dari GURUN PUTERI, tanah dikuasi oleh NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT) hingga akhir hayatnya.
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas nama NANG NAYED (Kakek TERGUGAT) **pada 27 Juni tahun 2000 terjadi peralihan kepada PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) melalui Warisan berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 20-10-1999**.
- Bahwa sejak diterbitkan tahun 1973, Sertifikat Hak Milik No. 25/Desa Tanglad luas 39.600 m² hingga terjadi pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² **tidak pernah ada yang berkeberatan ataupun catatan keberatan/blokir ataupun penyitaan** pada buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III).
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² atas nama NANG NAYED (Kakek TERGUGAT) yang tahun 2000 terjadi peralihan turun waris kepada PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) **tidak pernah ada yang berkeberatan ataupun catatan keberatan/blokir ataupun penyitaan** pada buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III).
- Bahwa peralihan hak dengan cara turun waris dari NANG NAYED (kakek dari TERGUGAT) kepada PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) pada tahun 2000 hingga tahun 2012 **tanah**



dikuasai oleh PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) tanpa adanya gugatan ataupun pihak-pihak yang berkeberatan.

- Bahwa selanjutnya pada tahun 2012 di Beli oleh TURUT TERGUGAT I dan sejak dibeli tahun 2012 hingga tahun 2022 atau telah kurang lebih 10 tahun (Vide : sebelum gugatan a quo diajukan) dikuasai oleh TURUT TERGUGAT I dan tidak pernah ada yang berkeberatan atas peralihan hak atas tanah dari PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) kepada TURUT TERGUGAT I.
- Bahwa sejak diterbitkan sertifikat kepada pemilik awal (GURUN PUTERI) pada tahun 1973 hingga dibeli oleh TURUT TERGUGAT I pada tahun 2012 dan dikuasai sampai saat ini atau telah bertenggang waktu selama kurang lebih 49 tahun terhadap objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, tidak pernah ada yang berkeberatan dari pihak manapun termasuk PENGUGAT.

Uraian diatas berikut kami jelaskan dalam bentuk bagan-bagan :





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 144/Desa Tanglad, luas 19.800 m² beralih menjadi a.n. PAN NANTRI (bapak Tergugat)



Tahun 2012 dibeli oleh SARI ASIH (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 76 tgl. 23-8-2012



SHM No. 144/Desa Tanglad, luas 19.800 m² beralih menjadi a.n. SARI ASIH (Turut Tergugat I)

SHM No. 145/Desa Tanglad, luas 19.800 m² beralih menjadi a.n. PAN NANTRI (bapak Tergugat)



Tahun 2012 dibeli oleh SARI ASIH (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 77 tgl. 23-8-2012



SHM No. 145/Desa Tanglad, luas 19.800 m² beralih menjadi a.n. SARI ASIH (Turut Tergugat I)

Bahwa mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan fakta-fakta diatas dimana kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian TURUT TERGUGAT I menelusuri asal-usul riwayat tanah pada saat sebelum membeli dari pemilik tanah (PAN NANTRI) dan selanjutnya melakukan transaksi jual beli sesuai dengan akta ;

- Akta Jual Beli Nomor : 76/2012 tertanggal 23-8-2012 untuk pembelian Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan ;
- Akta Jual Beli Nomor : 77/2012 tertanggal 23-8-2012 untuk pembelian Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad seluas 19.800 m² .

Yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni TURUT TERGUGAT II selaku pejabat yang berwenang Notaris /PPAT Kabupaten Klungkung I WAYAN REGEG,SH.,MBA.,MKn., maka TURUT TERGUGAT I telah secara hukum merupakan kategori **Pembeli Beritikad Baik yang harus di lindungi Undang-undang**.

TURUT TERGUGAT II TELAH MENJALANKAN TUGAS POKOK NOTARIS DAN PPAT SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM

11.Bahwa dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah tertuang pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Halaman 44 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) dalam Pasal 7 yang menguraikan tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci.

Bahwa Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Yang artinya bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998 Jo. PP No. 24 tahun 2016, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Bahwa Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dikatakan notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Bahwa Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta



otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- 2) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
- 4) Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

12. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut diatas maka TURUT TEGRUGAT II yang merupakan Pejabat Notaris/PPAT Kabupaten Klungkung berwenang untuk membuat akta sebagai bukti atas peralihan hak antara PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) selaku Penjual kepada TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tercatat atas nama PAN NANTRI.

13. Bahwa dalam proses peralihan hak dari PAN NANTRI (Bapak TERGUGAT) selaku Penjual/Pemilik kepada TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli telah melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal-awal tahun 2012 TERGUGAT datang kepada TURUT TERGUGAT I selaku Notaris /PPAT Kabupaten Klungkung yang telah mendapatkan Kuasa Menjual dari PAN NANTRI (Bapaknya) sesuai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 08, tertanggal 18 Januari 2012 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris/PPAT NI GUSTI NYOMAN RUPINI, SH. untuk melakukan jual beli kepada TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa objek yang akan dibeli oleh TURUT TERGUGAT I adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tercatat atas nama PAN NANTRI dimana batas-batas tanah telah ditunjukkan oleh TERGUGAT sampai batas pinggir laut/ diujung tebing.



3. Bahwa kemudian pada tanggal 26-7-2012 dilakukan tindakan GIM (Grapiical Index Mapping) oleh Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III) untuk memastikan letak dan luas tanah serta status tanah atas terhadap Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad.
4. Bahwa TURUT TERGUGAT II pada tanggal 02-8-2012 kemudian melakukan pengecekan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad, seluas 19.800 m² tercatat atas nama PAN NANTRI kepada TURUT TERGUGAT III (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung).
5. Bahwa setelah dilakukan pengecekan sertifikat, tidak ditemukan adanya catatan keberatan dari pihak manapun, tidak ditemukan adanya penyitaan ataupun Hak Tanggungan, tidak ditemukan adanya pemblokiran dari pihak lain terhadap Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad.
6. Bahwa selanjutnya oleh karena tidak ditemukan permasalahan terhadap objek yang akan diperjanjikan, maka proses jula beli dapat dilanjutkan antara TERGUGAT yang telah mendapatkan Kuasa Menjual dari PAN NANTRI selaku Pemilik (Bapak TERGUGAT) sesuai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 08, tertanggal 18 Januari 2012 dengan TURUT TERGUGAT II selaku pembeli.
7. Bahwa setelah terjadi kesepakatan tentang objek tanah berserta batas-batasnya dan kesepakatan harga serta pelunasan terhadap pajak-pajak, maka selanjutnya pada tanggal 23-8-2012 dilanjutkan transaksi dengan dibuatkan :
 - Akta Jual Beli Nomor : 76/2012 tertanggal 23-8-2012 untuk pembelian Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa Tanglad seluas 19.800 m² dan ;
 - Akta Jual Beli Nomor : 77/2012 tertanggal 23-8-2012 untuk pembelian Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad seluas 19.800 m².
8. Bahwa setelah diterbitkan Akta Jual Beli maka proses dilanjutkan kepada proses balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad dari PAN



NANTRI kepada TURUT TERGUGAT I di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (TURUT TERGUGAT III).

9. Bahwa sebelum gugatan a quo diajukan oleh PENGUGAT, setelah peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 144/Desa dan Sertipikat Hak Milik No. 145/Desa Tanglad terjadi di Kantor TURUT TERGUGAT II dari tahun 2012 hingga tahun 2022 atau selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun tidak pernah ada yang menyampaikan keberatan dari pihak-pihak manapun termasuk PENGUGAT.

14. Bahwa berdasarkan tahapan-tahapan tersebut diatas TURUT TERGUGAT II selaku Pejabat Notaris/PPAT telah melakukan tugas dan wewenangnya sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga peralihan hak antara PAN NANTRI selaku Pemilik/Penjual yang memberikan Surat Kuasa menjual kepada anaknya (TERGUGAT) dengan TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli adalah sah menurut hukum, sehingga dalam perkara a quo patut dikuatkan.

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II mohon dengan hormat, sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini (a quo), berkenan memutus:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II.
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PENGUGAT.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex A Quo Et Bono).

Jawaban Turut Tergugat III

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa dapat dijelaskan sebagai berikut :



- Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Desa Tanglad atas nama Gurun Puteri berdasarkan Konversi terbit pada tahun 1973, luas 39.600 M2, dengan penunjuk kolom Desa Tanglad No.65, Pipil No.266, Persil No.78b, Klas III, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, kemudian terjadi peralihan hak Jual Beli kepada Nang Nayed berdasarkan Jual Beli No. 23/1969, tanggal 7-8-1969 dan selanjutnya adanya pemecahan Sertipikat yaitu Hak Milik Nomor : 144/Desa Tanglad dan Hak Milik Nomor : 145/Desa Tanglad;
- Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 144/Desa Tanglad tercatat atas nama Nang Nayed berdasarkan pemecahan M.25 terbit pada tahun 2000, seluas 19.800 M2 dengan penunjuk kolom Desa Tanglad No.65, Pipil No.266, Persil No.78b, Klas III, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, kemudian beralih kepada Pan Nantri melalui warisan berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 20-10-1999 selanjutnya terjadi peralihan hak melalui Jual Beli kepada Sari Asih berdasarkan Jual beli Tanggal 23-08-2012 Nomor : 76/2012 dibuat oleh PPAT I Wayan Regeg,SH.,M.Kn., Wilayah Kabupaten Klungkung;
- Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 145/Desa Tanglad tercatat atas nama Nang Nayed berdasarkan pemecahan M.25 terbit pada tahun 2000, seluas 19.800 M2 dengan penunjuk kolom Desa Tanglad No.65, Pipil No.266, Persil No.78b, Klas III, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, kemudian beralih kepada Pan Nantri melalui warisan berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 20-10-1999 selanjutnya terjadi peralihan hak melalui Jual Beli kepada Sari Asih berdasarkan Jual beli Tanggal 23-08-2012 Nomor : 77/2012 dibuat oleh PPAT I Wayan Regeg,SH.,M.Kn., Wilayah Kabupaten Klungkung;
- Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Desa Pejukutan tercatat atas nama I Wayan Nyata berdasarkan Pengakuan, Penegasan Hak, Surat Ukur Nomor 00426/Pejukutan/2013, luas 2500 M2 yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;
- Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 867/Desa Pejukutan tercatat atas nama I Wayan Patuh berdasarkan Pengakuan, Penegasan Hak, Surat Ukur Nomor 00431/Pejukutan/2013, luas 850 M2 yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung.

3. **Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolute)**

Halaman 49 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



- a. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Tindakan Pemerintahan adalah Perbuatan perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.”.
- b. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (**Onrechtmatige Overheidsdaad**) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”.
- c. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan.”.
- d. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.”.
- e. Bahwa berdasarkan pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan

Halaman 50 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (***Onrechtmatige Overheidsdaad***) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”.

- f. Bahwa Berdasarkan pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2021 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (***Onrechtmatige Overheidsdaad***) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.
- g. Bahwa berdasarkan yurisprudensi :
Putusan Mahkamah Agung RI No. 620K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999, yang menyatakan “bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan tata usaha negara bukan pengadilan negeri”.
- h. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya yaitu point 4 (empat) menyatakan batal demi hukum dan harus dilakukan pengukuran ulang terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dilakukan oleh Tergugat sebagai berikut : Sertipikat Hak Milik nomor 144/Desa Tanglad, Sertipikat Hak Milik nomor 145/Desa Tanglad, Sertipikat Hak Milik nomor 867/Desa Pejукutan dan Sertipikat Hak Milik nomor 862/Desa Pejукutan. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut, maka sudah sepatutnya Para Penggugat mengajukan Gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara.
- i. Bahwa obyek gugatan Penggugat yaitu penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 144/Desa Tanglad, Sertipikat Hak Milik nomor 145/Desa Tanglad, Sertipikat Hak Milik nomor 867/Desa Pejукutan dan Sertipikat Hak Milik nomor 862/Desa Pejукutan, obyek sengketa merupakan perbuatan yang kewenangannya ada pada Turut Tergugat III sebagai pejabat Tata Usaha Negara. Maka sudah sepatutnya Para Penggugat mengajukan Gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara



- j. Bahwa berdasarkan point 2a sampai 2i eksepsi ini, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara **A Quo** menyatakan diri bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara **A Quo**.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat III sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklart**).

4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)

- Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat mempermasalahkan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas 4 (empat) bidang tanah sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik nomor : 144, NIB : 22.06.04.05.00326, Surat Ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor : 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 M2, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
 - Sertipikat Hak Milik nomor : 145, NIB : 22.06.04.05.00327, Surat Ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor : 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 M2, yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
 - Sertipikat Hak Milik nomor : 867, Surat Ukur nomor : 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 M2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
 - Sertipikat Hak Milik nomor : 862, Surat Ukur nomor : 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 M2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali
- Bahwa ke empat bidang tanah tersebut diatas merupakan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung antara lain **nomor Sertipikat, nomor Surat Ukur, luas tanah, letak tanah dan tidak dicantumkannya nama pemegang hak masing-masing sertipikat tersebut**, sehingga gugatan penggugat sepatutnya ditolak;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 9 (sembilan) yang mendalilkan bahwa :

Halaman 52 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



- Sertipikat Hak Milik nomor : 867, Surat Ukur nomor : 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 M2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
- Sertipikat Hak Milik nomor : 862, Surat Ukur nomor : 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 M2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- Bahwa dalil tersebut diatas tidak benar, dan sesuai data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung bahwa :
 - Sertipikat Hak Milik nomor : 867, Surat Ukur nomor 00431/Pejukutan/2013, dengan luas 850 M2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
 - Sertipikat Hak Milik nomor : 862, Surat Ukur nomor : 426/Pejukutan/2013, dengan luas 2500 M2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat tidak menguraikan mengenai **batas-batas tanah dari keempat bidang tanah** yang dimaksud sehingga gugatan Penggugat kabur.
- Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik hanya ada satu desa letak tanah pemohon dan tidak lebih. Apa yang didalilkan gugatan penggugat yang menyatakan Sertipikat Hak Milik nomor : 145, NIB : 22.06.04.05.00327, Surat Ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor : 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 M2, yang terletak di **Desa Pejukutan dan Desa Tanglad**, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali merupakan gugatan yang kabur yang artinya Penggugat tidak mengetahui secara jelas mengenai letak tanah yang dimaksud
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA tentang batas-batas tidak jelas sebagai berikut :
 - Putusan MA RI No. 81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan ; "Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".



- Putusan MA No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".
- Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".
- Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima".
- Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat hendak melakukan tindakan hukum atas obyek tanah sengketa a quo yakni akan **melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik dari obyek tanah sengketa a quo keatas nama Penggugat** adalah dalil yang sangat keliru karena yang berwenang untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik adalah lembaga administarsi Pertanahan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotambadya dan bukan penerbitan Sertipikat Hak Milik dilakukan oleh Penggugat
- Bahwa Penggugat mendalilkan bukti kepemilikan dengan buku pendaftaran huruf C atas nama Nang Tagel, No.Buku pendaftaran huruf C 395, Desa Tanglad No.65, luas 40.000 M2 merupakan gugatan yang kabur karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik Nomor 145 /Desa Tanglad tercatat atas nam Sari Asih yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Desa Tanglad dengan penunjuk kolom dalam Desa Tanglad No. 65, Pipil No.266, Persil No. 78b, Klas III. Jadi dalil gugatan penggugat dengan dalil **Pipil No. 395** adalah keliru karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Desa Tanglad yang kemudian dipecah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik Nomor 145 /Desa Tanglad tercatat atas nam Sari Asih dengan **Pipil No. 266**. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat patut ditolak/atau tidak dapat diterima;
- Bahwa dari uraian tersebut diatas maka jelas gugatan Penggugat tersebut kabur (tidak jelas) sehingga gugatan para Pengugat patut ditolak dan/atau tidak dapat diterima;

5. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)



- Bahwa yang menjadi obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Desa Pejукutan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 867/Desa Pejукutan. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Desa Pejукutan tercatat atas nama I Wayan Nyata dan Sertipikat Hak Milik Nomor 867/Desa Pejукutan tercatat atas nama I Wayan Patuh.
- Bahwa dan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Desa Tanglad tercatat atas nama Gurun Puteri yang kemudian beralih kepada Nang Nayed, kemudian terjadi pemecahan sertipikat dan terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 145/Desa Tanglad, yang kemudian beralih kepada Pan Nantri selanjutnya terjadi peralihan hak Jual Beli kepada Sari Asih
- Berdasarkan hal tersebut diatas gugatan menjadi kurang pihak karena I Wayan Nyata, I Wayan Patuh, Gurun Puteri dan Pan Nantri tidak didudukkan sebagai para pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan penggugat patut ditolak dan/ atau tidak dapat diterima karena gugatan tersebut kekurangan pihak;

6. Eksepsi Gugatan Daluwarsa

- Bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi :
‘ Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun , sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukanterhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk ‘
- Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :
“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi:



- a. Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939 ‘ *Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum*’.
- b. Putusan MA N0.329K/Sip/1957 ‘ *Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (rechtsverwerking)*’.
- c. Putusan MA 295K/Sip/1973 ‘ *.....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa*’

Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 dan Yurisprudensi MA N0.329K/Sip/1957 yang tertuang diatas maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melewati waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang keberatan dan mengajukan gugatan ke Pengadilan, serta berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA bahwa selama 18 tahun tidak ada yang mempermasalahkan dan berdasarkan Pasal 1967 KUH Perdata selama 30 (tiga puluh) tahun tidak ada yang keberatan terhadap tanah tersebut karena Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Desa Tanglad terbit pada tahun 1973 yang merupakan induk dari Sertipikat Hak Milik Nomor 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik Nomor 145/Desa Tanglad telah diterbitkan pada tahun 2000 dan waktu penerbitannya sampai dengan sekarang telah berlangsung selama kurang lebih 48 (empat puluh delapan) tahun, Dengan demikian dalil-dalil gugatan penggugat telah melampaui batas waktu (daluwarsa) sehingga gugatan penggugat patut ditolak dan/ atau tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat III kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat III kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;



3. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bidang tanah sesuai SPPT PBB No.51.05.004.011.000-1236.7 sebagai tanah sengketa dapat kamianggapi bahwa SPPT PBB bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak namun SPPT PBB merupakan Surat Keputusan Kepala KPP mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.34 K/Sip/1960 " Surat 'Petuk'Pajak Bumi (sekarang PBB pajak bumi dan bangunan) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi bangunan tersebut';
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat tentang bukti kepemilikan dengan buku pendaftaran huruf C atas nama Nang Tagel, No.Buku pendaftaran huruf C 395, Desa Tanglad No.65, luas 40.000 M2 tidaklah sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik Nomor 145 /Desa Tanglad tercatat atas nam Sari Asih yang berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Desa Tanglad dengan penunjuk kolom dalam sertipikat Desa Tanglad No. 65, Pipil No.266, Persil No. 78b, Klas III. Jadi sangat jelas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik Nomor 145 /Desa Tanglad tercatat atas nam Sari Asih **dengan no pipil 266 dan bukan pipil no. 395** seperti yang didalilkan oleh Penggugat;
5. Bahwa tidak benar gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat hendak melakukan tindakan hukum atas obyek tanah sengketa a quo yakni akan melakukan **penerbitan Sertipikat Hak Milik** dari obyek tanah sengketa aquo ke atas nama Penggugat karena penggugat merupakan pemohon yang hendak melakukan pendaftaran hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten dan bukan melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik. Penggugat tidak mempunyai kewenangan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang berwenang menerbitkan Sertipikat Hak Milik karena merupakan Lembaga Administrasi Pertanahan;
6. Bahwa tidak benar Tergugat telah melakukan penerbitan 4 (empat) Sertipikat Hak Milik karena Tergugat bukanlah orang yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik. Bahwa sertipikat Hak atas tanah adalah suatu penetapan tertulis (*Beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi



tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang artinya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum;

7. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 144/Desa Tanglad dan Sertipikat Hak Milik Nomor 145 /Desa Tanglad, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, tercatat atas nama Sari Asih telah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
8. Bahwa untuk selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat III.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan setidaknya-tidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum kepada 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 atas jawaban Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis 30 Juni 2022 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini harus dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 14 Juli 2022 untuk mempersingkat uraian putusan ini harus dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;



Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut di mana Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat perlu terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai kompetensi absolut dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu 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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III selain mengajukan jawaban, juga mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa mencermati pada eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II pada angka 1 dan Turut Tergugat III pada angka 3 dalam eksepsinya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, karena dalam gugatan Penggugat telah memohon Batal Demi Hukum atas Sertifikat Hak Milik (SHM):

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 144, NIB. 144, NIB.22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, Nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m2, yang terletak di DEsa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor; 145, NIB.22.06.04.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, Nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m2, yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m2, yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 862, surat ukur nomor:439/Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;



dan hal tersebut merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan lebih dalam menunjukan batas-batas tanah milik Tergugat/dan atau salah dalam menunjukan letak lokasi tanah Tergugat pada saat sebelum dilakukan jual-beli kepada Turut Tergugat I yang menyebabkan kerugian pada Penggugat dikarenakan luas tanah Penggugat menjadi berkurang. Berdasarkan hal tersebut tentu saja tidak ada permasalahan administratif yang dipermasalahkan oleh Penggugat, sehingga sudah sangat tepat jika Penggugat mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Semarang untuk membuktikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah mengenai kewenangan mengadili kompetensi absolut, maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai kewenangan mengadili, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mencermati dan mempertimbangkan mengenai Replik Penggugat kepada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, dimana pada petitum angka 4 meminta "Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan harus dilakukan pengukuran ulang terhadap penerbitan sertifikat hak milik (SHM) yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana berikut;

- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali", apabila dikaitkan dengan Petitum Gugatan Penggugat angka 4 yang meminta "Menyatakan batal demi hukum dan harus dilakukan pengukuran ulang terhadap penerbitan sertifikat hak milik (SHM) yang dilakukan oleh Tergugat sebagai berikut;
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.", maka terhadap Replik Penggugat tersebut mengalami perubahan pada petitum angka 4, sedangkan pada saat sidang dengan agenda pembacaan gugatan, Penggugat tidak ada meminta untuk adanya perubahan gugatan pada petitum angka 4, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap Replik Penggugat kepada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III khusus mengenai petitum angka 4 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan memberikan pertimbangannya apakah Pengadilan Negeri Semarapura berwenang atau tidak memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa Badan Peradilan yang berada dibawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 25 Ayat (2) dan Ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan Peradilan

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



Umum sebagaimana pada Ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana pada Ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di Pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau rehabilitasi ;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pada gugatan dari Penggugat senyatanya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang



dilakukan oleh Tergugat yakni dengan melakukan penerbitan sertifikat hak milik (SHM) yang menyerobot/ dan atau mengambil sebagian luas tanah milik Penggugat yang sangat merugikan pihak Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, namun Majelis Hakim mencermati didalam petitum gugatannya Penggugat dalam angka 4 telah memohon untuk menyatakan batal demi hukum dan harus dilakukan pengukuran ulang terhadap penerbitan sertifikat hak milik (SHM) yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpandangan terdapat titik singgung apabila membahas mengenai sengketa atau permasalahan sertifikat, apakah menjadi kewenangan dari peradilan umum atau peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa pengertian Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan : *"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah diterbitkan untuk pemegang hak agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Sebagai tanda bukti hak, sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, alat pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data fisik terdiri dari data letak, luas, batas-batas, keterangan fisik tentang tanah dan beban (bangunan dan atau tanaman) yang ada di atas tanah sedangkan data yuridis mengenai jenis hak dan mengenai siapa pemegang hak (perorangan, badan hukum) atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan pula dalam sistem publikasi negatif yang dianut, sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti dengan ketentuan pembuktian kuat. Selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Kekuatan pembuktian demikian sebenarnya sama dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan pembuktian akta otentik pada umumnya, perbedaannya, pada sertifikat tanah masih terdapat klausula sepanjang data fisik dan data yuridis dalam salinan buku tanah dan surat ukur sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jis* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jis* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan, *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan suatu Sertifikat Hak atas Tanah, maka Sertifikat Hak atas Tanah memenuhi seluruh rumusan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jis* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jis* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, karena dari segi muatan (isi), pejabat yang mengeluarkan, maksud dan tujuan kepada siapa ditujukan serta apa yang ditetapkan di dalamnya, maka sertifikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, Sertifikat tanah dikeluarkan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara (vide Bab III Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah), penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah (konkret), keputusan tata usaha negara tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam keputusan tata usaha negara tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak (individual) yang menimbulkan akibat hukum pemilikan atas sebidang tanah yang tidak memerlukan persetujuan lebih lanjut dari instansi atasan atau instansi lain, keputusan tata usaha negara adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada keputusan tata usaha negara tersebut (final);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, Sertifikat Hak Atas Tanah memiliki sisi ganda, yaitu pada satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan pada sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah,

Halaman 64 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Srp



sehingga apabila terjadi sengketa penyelesaiannya dapat ditempuh melalui dua jalur peradilan sesuai dengan pokok sengketa, kedudukannya maupun apa yang diinginkan oleh penggugat itu sendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sertifikat adalah produk hukum dari pejabat Tata Usaha Negara, adapun pejabat Tata Usaha Negara yang dimaksud yaitu Badan Pertanahan Nasional, oleh sebab itu Badan Pertanahan Nasional mempunyai tanggungjawab terhadap permasalahan atau sengketa yang terjadi berkaitan dengan sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional tersebut dan adapun pembatalan terhadap sertipikat berdasarkan dari ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hak pada hakikatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum. Jadi apabila seseorang memperoleh hak atas tanah, maka terhadap orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah tersebut dengan dibatasi kewajiban yang diperintahkan menurut hukum atau sebagai bukti otentik kepemilikan atas tanah. Sedangkan pembatalan pada dasarnya adalah suatu perbuatan yang bermaksud memutuskan, menghentikan atau menghapuskan sesuatu hubungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan di atas Majelis Hakim berpandangan bahwa sertifikat hak milik sebagai tanda bukti kepemilikan seseorang/badan hukum atas tanah yang mana sertifikat tersebut diterbitkan oleh sebuah badan tata usaha negara sehingga sertifikat itu menjadi sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Permasalahan yang terjadi jika sengketa kepemilikan atas sertifikat maka hal tersebut menjadi bagian dari peradilan umum melalui Pengadilan Negeri akan menilai sah tidaknya bukti kepemilikan tersebut, karena yang menjadi obyek bukanlah sertifikatnya melainkan pada perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain akibat munculnya sertifikat tersebut dan petitum yang dapat dipertimbangkan hanya sebatas pada mengadili dengan amar *declaratoir* yakni menyatakan sertifikat tanah tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mempunyai kekuatan berlaku atau tidak mempunyai kekuatan mengikat tanpa harus menilai, mempertimbangkan dan memutuskan perbuatan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara tidak sah (*niet rechtgeldig*) atau menyatakan *onrechtmatige overheidsdaad*, dan hal tersebutpun hanya terbatas apabila penggugat



meminta hal dimaksud dalam petitum gugatannya (asas non ultra petita), karena pada dasarnya kembali pada sertifikat merupakan produk dari Keputusan Tata Usaha Negara yang terbitnya didasarkan pada asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga jika yang dinilai mengenai penerbitan sertifikat hingga pada permohonan untuk pembatalan sertifikat bukanlah pada bagian kewenangan dari peradilan umum sebagaimana pertimbangan di atas, karena pelaksanaan pembatalan atas sertifikat-sertifikat tersebut merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim berpandangan bahwa permohonan petitum angka 4 yang dimohonkan oleh Penggugat bermaksud untuk membatalkan atas suatu hak atau memutuskan atas suatu hak dalam hal ini adalah

- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.

yang senyatanya bahwa sertifikat tersebut merupakan suatu produk sebuah keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh sebuah instansi yakni Badan Pertanahan Nasional dan dalam perkara ini adalah BPN Klungkung – Turut Tergugat III, sehingga berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan pembatalan terhadap:

- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 144, NIB. 22.06.04.05.00326, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 326/PJK/2000, dengan luas 19.800 m², yang terletak di Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 145, NIB. 22.06.04.05.00327, surat ukur tertanggal 31 Maret 2000, nomor: 327/PJK/2000, dengan luas 19.800 m²,



yang terletak di Desa Pejukutan dan Desa Tanglad, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.

- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 867, surat ukur nomor: 438/Pejukutan/2014, dengan luas 3.500 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.
- SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor: 862, surat ukur nomor: 439/Pejukutan/2014, dengan luas 4.050 m², yang terletak di Desa Pejukutan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali.

yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III merupakan kewenangan dari mengadili terhadap suatu keputusan tata usaha negara dalam hal ini merupakan bagian dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pertimbangan di atas ternyata sejalan pula dengan yang dinyatakan Surat Edaran Mahkamah Agung No 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menerangkan pada pokoknya point B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, angka 2. Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah huruf a. "Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan Sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)". Serta yang dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 321K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan suatu hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karenanya Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan Permohonan Sita Jaminan tertanggal 22 Februari 2022, dikarenakan terhadap gugatan Penggugat dinyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut, maka tidak ada relevansi lagi bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.922.000,00 (empat juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat, tanggal 15 Juli 2022 oleh Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Kadek Dwi Krisna Ananda. S.H., M.Kn., dan Hanifa Feri Kurnia, S.H., Masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 Juli 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ni Made Ari Artini, S.H., Panitera Pengadilan tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, serta Kuasa Turut Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD

TTD

Kadek Dwi Krisna Ananda. S.H., M.Kn. Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H., M.Hum.

TTD

Hanifa Feri Kurnia, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Ni Made Ari Artini, S.H.,



Rincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp	50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	4.650.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	40.000,00
5. Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
6. Biaya Materai	Rp	10.000,00
7. Wesel	Rp.	92.000,00
8. Pos	Rp.	40.000,00 +
Jumlah		Rp.4.922.000,00 (empat juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah)