



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bta

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : Safari Jusak, S.H. Bin Boestan
Mansoer (alm)
Tempat Lahir : Palembang
Umur / Tanggal Lahir : 77 Tahun / 13 Maret 1943
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jalan Cempaka Putih Tengah 20D No. 11
Kec. Cempaka Putih Jakarta 10510
Provinsi DKI Jakarta
Agama : Islam
Pekerjaan : Pensiunan BUMN Pertamina
Pendidikan : S. 1 Hukum

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Nopriansyah, S.H.,M.H. dan Arpian, S.H., Advokat pada kantor hukum "Chairul Nopriansyah, S.H.,M.H. & Partners" beralamat di Jln. Loyak Blok S No. 321 Kel. Baturaja Permai Kec. Baturaja Timur Kab. Ogan Komering Ulu (OKU) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

1. dr. Ratna Dewi Umar Binti H. Umar (alm) Yang bertempat tinggal di : Jl. Teuku Umar No. 9-11 RT. 041 RW. 014 30 Ilir, Bar II, Kota Palembang, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anton Nurdin Haka Putra, S.H., M.Yani Bahtera, S.H., Winardi, S.H., M.H., Dico Rahmansyah, S.H., M.H., dan Febby Gandy Yudha, Advokat pada kantor hukum WBA Iwari yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat Nomor 1607 D Ruko Lantai III Kelurahan Pahlawan, Palembang, Sumatera Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;



2. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur (OKUT) yang beralamat di Kota Baru Selatan, Martapura, Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur (OKUT), Sumatera Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Rades, S.Sos., M.Si., M.H., Helen Marisa, S.H., Oki Risno berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja pada tanggal 2 Maret 2021 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari salah satu bidang tanah yang berlokasi di Desa Kota Baru, Talang Sah-sah, Kecamatan Martapura, Kab. Ogan Komering Ulu Timur, yang mana tanah tersebut merupakan peninggalan dari Orang Tua Penggugat;
2. Bahwa Tanah yang berasal dari peninggalan orang tua Penggugat tersebut kemudian dibagi menjadi 2 (dua) bagian, sebagian menjadi milik Penggugat, sebagian lagi milik Saudara (Kakak kandung) Penggugat yang bernama Djohan BM. Adapun batas - batas tanah peninggalan tersebut adalah sebagai berikut :
 - Sebalah Utara : Sungai Way Sah-sah;
 - Sebelah Selatan : Jl. Jayapura, Arah Desa Mencar;
 - Sebelah Timur : Jl. Negara, Palembang/Martapura – Lampung;
 - Sebelah Barat : Tanah H. Busnan;
3. Bahwa tanah tersebut secara keseluruhan pertama kali dipetakan dan diukur pada tanggal 1 Februari 1985 yang kemudian diukur ulang pada September 1992 dengan disaksikan oleh Bapak Camat Drs. Idrus, Bapak Waluyo, Bapak Lurah Martapura M. Zainuri dan saksi-



saksi Bapak Zainal Mustofa Bapak Anang Sofian. Bahwa berdasarkan hasil dari pemetaan dan pengukuran tersebut pada tahun 2011 Penggugat telah mengajukan permohonan Hak (Sertifikat) atas tanah yang menjadi bagian dan merupakan Hak Penggugat kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten OKU Timur di Martapura;

4. Bahwa setelah melalui verifikasi dengan memenuhi proses serta prosedur yang berlaku maka bidang tanah yang merupakan Hak Penggugat tersebut hasilnya adalah menjadi 4 (empat) Bagian, Selanjutnya 3 (tiga) dari 4 (empat) bagian bidang tanah tersebut sudah disertifikatkan (SHM) atas nama Penggugat sendiri yaitu :
 - 4.1. SHM dengan NIB. 00331. dengan luas : 18720 m²
 - 4.2. SHM dengan NIB. 00332. dengan luas : 17750 m²
 - 4.3. SHM dengan NIB. 00333. dengan luas : 12085 m²dan 1 (satu) bagian bidang tanah milik Penggugat belum disertifikatkan;
5. Bahwa pada sekitar tahun 2011, pada bagian tanah Penggugat yang terdiri dari tiga (3) bagian yang telah disertifikatkan, Penggugat telah membuat suatu rencana (Master Plan) diatas tanah-tanah dimaksud agar dikemudian hari menjadi suatu komplek perumahan yang teratur dan tertib sehingga dapat memudahkan bagi mereka yang akan menetap dan berdomisili di kawasan tersebut. Dalam perencanaan tersebut terlihat pada bagian lokasi antara tanah Penggugat dengan batas tanah bangunan pencucian mobil Cito tergambar adanya rencana jalan dengan lebar ± 8 m, dimaksudkan sebagai akses jalan keluar masuk bagi tanah yang ada di sebelah dalam dari arah jalan Negara Palembang/Martapura-Lampung yang masih milik Penggugat dan kapling lainnya;
6. Bahwa perlu untuk diketahui sekira tahun 1990 sewaktu Penggugat masih berdinias di Aceh, pada waktu itu antara Penggugat dengan Bapak H. Umar (alm) ada kontak yang pada intinya Bapak H. Umar (alm) bermohon pada Penggugat (BERASAN) sebagian dari tanah milik Penggugat diperuntukan bagi keperluan Bapak H. Umar (alm) untuk mengganti lokasi / tempat usaha POMPA BENSIN (SPBU) milik Bapak H. Umar (alm) yang berada di Desa PERJAYA, akibat terkena dampak dari proyek irigasi / bendungan Perjaya, yang mana



menurut Bapak H. Umar (alm) lokasi tanah milik Penggugat yang terletak pada jalur jalan Martapura / Palembang - Lampung tersebut / bagian tanah milik Penggugat yang belum disertifikatkan, sangat tepat untuk menggantikan lokasi / tempat usaha POMPA BENSIN (SPBU) milik Bapak H. Umar (alm) yang akan terkena dampak dari proyek irigasi / bendungan Perjaya;

7. Bahwa atas pertimbangan kekerabatan dan hubungan keluarga yang begitu dekat dengan Bapak H. Umar (alm), Penggugat pun menyetujui dan mengabulkan permohonan Bapak H. Umar (alm) tersebut, yaitu Penggugat menyediakan sebagian dari tanah penggugat dengan luas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ dengan lokasi tanah yang telah Penggugat sediakan tersebut berada di pinggir jalan sebelah kanan dari arah Palembang-Lampung yang terletak di Dusun Way sah-sah, Desa Kotabaru Selatan, Kecamatan Martapura Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur (OKUT) Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Ex Safari Jusak / Bangunan Cito;
 - Sebelah Selatan : Jl. Jayapura, Komplek Perkantoran Pemkab OKU Timur;
 - Sebelah Timur : Jl. Lintas Sumatera, Palembang-Lampung;
 - Sebelah Barat : Tanah Safari Jusak / Jaringan Sutet PLN;
8. Bahwa Seingat dan sepengetahuan Penggugat bagian tanah yang diperuntukkan untuk Bapak H. Umar (alm) tersebut pada waktu itu belum pernah ada dilakukan suatu Pengalihan Hak tanah dari Penggugat ke Bapak H. Umar (alm), masih atas dasar Kepercayaan dan Janji. Barulah kemudian sekira tahun 2012. dr. Ratna Dewi Umar Binti H. Umar (alm) yang merupakan Tergugat didalam perkara ini, dan merupakan Puteri Sulung dari Bapak H. Umar (alm) menghubungi Penggugat dengan maksud meminta bantuan untuk mensuratkan bagian tanah dimaksud menjadi atas nama Tergugat (dr. Ratna Dewi Umar), karena telah ada kesepakatan internal keluarga;
9. Bahwa sesuai dengan komitmen semula Penggugat telah menyetujui dan akan memberikan bantuan dimaksud akan tetapi Penggugat sebelumnya telah memberikan informasi bahwa sehubungan dengan telah berkembangnya kota Martapura sekarang ini menjadi Ibu Kota Kabupaten OKU Timur dan Kawasan dimana lokasi tanah berada



tidak lepas dari adanya perubahan dan pembangunan yang telah menjadi pusat Perkantoran dilingkungan Pemerintah Kabupaten OKU Timur, Pembangunan Jalan Jayapura yang semula merupakan jalan setapak dengan lebar ± 3 m menuju daerah Mencar dan lingot telah berkembang menjadi jalan besar dengan 2 (dua) arah Selebar ± 20 m. Sebagai akibatnya Tanah-tanah yang berada dipinggir dan disamping jalan Jl. Jayapura tersebut terkena dan termakan Pembangunan, pukul rata selebar. ± 17 m. Demikian juga halnya dengan pelebaran jalan Negara Palembang-Lampung rata-rata termakan pelebaran ± 10 m, tanpa terkecuali pemilik tanah pada kawasan tersebut terkena dampak Pelebaran tersebut, Situasi dan kondisi tersebut telah Penggugat sampaikan kepada Tergugat dengan catatan bahwa karena keadaan telah berubah dan kita-kita terkena dampak oleh pembangunan kota tanpa terkecuali maka luas tanah yang semula ± 10.000 m² sudah pasti akan berubah tidak lagi seluas ± 10.000 m²;

10. Bahwa sejak saat itu Penggugat mulai memproses bagian tanah yang semula dengan luas ± 10.000 m² tersebut. Sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku pengukuran telah dilakukan dengan perantara juru ukur Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kementerian Agraria dan tata ruang / BPN Kabupaten OKU Timur dengan lebih dahulu dipasang patok-patok batas. Bahwa setelah diukur dan pemetaan maka hasil pengukuran menjadi luas ± 7.435 m². Dengan demikian jumlah luas tanah yang semula diperuntukkan bagi kepentingan dan keperluan Bapak H. Umar (alm) yang semula seluas ± 10.000 m² setelah terkena pelebaran dan pembangunan menjadi luas 7.435 m² Kenyataan tersebut telah diberitahukan dan diketahui oleh Tergugat;
11. Bahwa Selanjutnya dari hasil pengukuran dan pemetaan dengan luas 7.435 m² telah Penggugat daftarkan pada Kantor Lurah/Kades Kota Baru Selatan dan Kecamatan Martapura dengan mendapat Surat Pendaftaran Tanah .
 - No. Reg Desa : 593.83/D35/KBS/SET/III/2020;
 - No. Reg Kecamatan: 593.82/14/26.73/2012;Surat permohonan serta proses administrasi telah dipenuhi, kemudian langkah selanjutnya tentunya ditempuh oleh petugas BPN sesuai dengan proses, prosedur, dan tata cara menurut aturan yang



berlaku, dengan berjalannya waktu proses sertifikat tanah tersebut telah selesai yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama dr. Ratna Dewi Umar No. 00628 menjadi dengan luas 8.225 m²

12. Bahwa Penggugat tentu merasa heran karena sesuai surat keterangan pendaftaran pada Kantor Lurah/Kades tercantum luas 7.435 m² atas dasar hasil pengukuran semula, ternyata setelah menjadi SHM luasnya berubah menjadi 8.225 m². Perihal tersebut diatas Penggugat telah sampaikan kepada Tergugat dan Tergugat telah mengetahui akan tetapi dengan segala macam permasalahannya tersebut tergugat telah meminta kepada Penggugat (yang mana pada saat itu Tergugat sedang berhalangan), karena suatu hal meminta agar sementara Sertifikat tersebut dipegang/disimpan oleh Penggugat;
13. Bahwa seingat Penggugat baru pada tahun 2015 Tergugat meminta Penggugat menyerahkan sertifikat tersebut. Dalam kesempatan tersebut penggugat kembali menyakinkan Tergugat bahwa terdapat kekeliruan didalam proses penyertifikatan tanah tersebut, yang mana terdapat pada perbedaan jumlah luas tanah tersebut. Dan Penggugat pun telah berusaha dan mengajak Tergugat untuk bermusyawarah dan menyelesaikan hal tersebut, dan jika dari Tergugat menyetujui maka akan dilakukan mediasi dan pendampingan oleh BPN dalam rangka mencari penyelesaian, namun Tergugat tetap bersikeras dan beritikad tidak baik hingga sampai saat ini tetap mempertahankan adanya kekeliruan dimaksud dengan tanpa alasan yang jelas dan tetap berpegang kepada setifikat dengan luas tanah 8.225 m² tersebut;
14. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang beritikad tidak baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan timbulnya kerugian bagi Penggugat yaitu berupa :
 - 14.1. Mengurangi luas tanah milik Penggugat;
 - 14.2. Jalan masuk kedalam Komplek menjadi hilang;
 - 14.3. Saudara Fitriyati yang masih ada tanggung jawab bagi Penggugat dan rekan-rekan lain tidak dapat memproses pengajuan sertifikat;
15. Bahwa sebagaimana diketahui menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 untuk mengurus sertifikat Hak atas tanah, penetapan batas



bidang tanah menjadi satu tahapan yang penting. Bahwa dalam melaksanakan pengukuran yang dimulai dari penetapan batas tanah kemudian disetujui oleh para pemegang hak tanah pasal 18 (1) PP. 24 Tahun 1997. dan pemegang hak atas tanah lainnya yang berbatasan yang berbunyi sebagai berikut:

“Penetapan batas intinya bidang tanah yang sudah dikuasai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur, gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Panitia adjudikasi berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”.

Menurut dan sesuai dengan pasal 18 Ayat (1) tersebut penunjukan batas dan kemudian ditetapkan batas bidang tanah sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, kalimat "Sedapat mungkin" tersebut harus di maknai dilakukan langkah yang konkrit untuk mendapatkan persetujuan itu.

selanjutnya ditegaskan dalam pasal 18 ayat (3), dalam menetapkan batas-batas bidang tanah panitia adjudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan harus memperhatikan batas-batas bidang atau bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Hal tersebut tentunya dimaksudkan agar terjamin akurasi dan kebenaran dalam menetapkan batas, tidak mengambil tanah milik orang lain yang berbatasan sehingga bisa menjadi korban dirugikan dan Akhirnya Terjadi Persengketaan.

Kemudian Tahapan-Tahapan Lain Adalah Sebagaimana Dapat Dilihat Dalam Pasal 19 Pp No 24/1997;

16. Bahwa Ternyata Tata Cara Dan Prosedur Tersebut Dalam Pp No. 24/1997 Tersebut Tidak Dilakukan Sebagaimana Mestinya Oleh Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Bpn Kab Oku Timur. Bahwa Sertifikat Tanah Yang Diterbitkan yang salah satunya berdasarkan pemetaan batas tanah harus bersih dari konflik kepemilikan dan, sebagaimana telah dijelaskan diatas, bahwa dalam rangka sertifikasi tanah, hal yang paling penting dan paling mendasar adalah proses pengukuran serta penetapan Batas-batas tanah dan Berita Acara pengukuran serta penetapan batas-batas tanah, kemudian pihak BPN mengeluarkan surat ukur dan gambar situasinya sehingga didapat



suatu kebenaran materiil. Faktanya para pihak yang memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut (para Saksi) tidak pernah melihat atau bertemu adanya petugas BPN (Turut Tergugat) pada objek lokasi sengketa guna melakukan pengukuran. Apalagi menandatangani suatu Berita Acara dan pengukuran sebagai tanda persetujuan untuk dan terhadap proses penertiban suatu sertifikat;

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka penerbitan sertifikat aquo adalah tidak memiliki kebenaran materiil, menurut luas adalah 7,435 m² serta tidak memiliki kebenaran formil oleh karena berita acara hasil pengukuran tidak ditanda tangani oleh saksi batas, dengan demikian apa yang diterangkan didalam sertifikat aquo adalah tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya, oleh karena itu patut menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama Tergugat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta dinyatakan tidak berlaku;
18. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat jelaskan didalam gugatan ini, bagian tanah yang diperuntukkan bagi Bapak H. Umar (alm) tersebut belum dilakukan dengan suatu pengalihan hak apapun sampai dengan beliau meninggal dunia.

Dengan mengutip apa yang dikatakan oleh Prof. Subekti, SH dalam bukunya pokok-pokok hukum perdata, pada halaman 71, yang intinya menyatakan bahwa pemindahan atau pengalihan hak milik atas benda yang tidak bergerak tidaklah cukup hanya dengan melakukan suatu pengoperan kekuasaan belaka, tetapi harus diikuti dan dilakukan dengan tindakan Hukum lain.

Dalam permasalahan "Rasanan" kehendak dari Bapak H. Umar (alm) tersebut dan kesanggupan Penggugat tersebut, belumlah terjadi dan dilakukan dengan suatu tindakan-tindakan Hukum lain.

19. Bahwa dengan demikian Penggugat memiliki alasan Hukum dan berhak untuk meminta dan menarik kembali atas rasanan terhadap bidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 00628, dengan luas 8225 m² atas nama dr. Ratna Dewi Umar yang terletak di Dusun Way Sah-sah, Desa Kota Baru Selatan Kecamatan Martapura, Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur, dengan batas - batas sbb:
 - Sebelah Utara : Bangunan Cito, Tempat pencucian mobil;
 - Sebelah Selatan : Jalan Jayapura, Jalan Komplek



Perkantoran Pemkab OKU Timur;

- Sebelah Timur : Jalan Lintas Sumatera Palembang/Mpa-Lampung;
- Sebelah Barat : Tanah SAFARI JUSAK/ Jaringan Sutet PLN;

20. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 00628 dengan luas 8225 m² tercatat atas nama dr. Ratna Dewi Umar, di Desa Kota Baru Selatan, yang tidak sesuai dengan luas tanah yang diajukan sebagaimana yang telah dilakukan pengukuran dan pemetaan dengan luas 7.435 m² dan telah didaftarkan pada Kantor Lurah / Kades Kota Baru Selatan, Kecamatan Martapura dengan mendapat Surat Pendaftaran Tanah .

- No. Reg Desa : 593.83/D35/KBS/SET/III/2020;
- No. Reg Kecamatan: 593.82/14/26.73/2012;

mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat maka Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat berupa tertutupnya jalan akses masuk dengan luas 8m x 90 m = 720 m dengan perhitungan permeter Rp. 500.000,- hingga berjumlah 720 m x Rp. 500.000 = Rp360.000. 000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)
- Berkurangnya Jumlah luas tanah tersebut dalam sertifikat SHM Penggugat No.204 Sebagai akibat tumpang tindih hak kepemilikan tersebut dengan sertifikat SHM atas nama tergugat sepanjang 60 m x 15 m = 900 m yang terletak disebelah barat dari SHM. atas nama Tergugat, bila mana diperhitungkan maka kerugian tersebut berjumlah 900 m x Rp. 500.000 = Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) Dengan demikian kerugian materiil atas manfaat tersebut berjumlah Rp. 360.000.000 + Rp. 450.000.000 Rp.



810.000.000 (delapan ratus sepuluh juta rupiah).

Kerugian Moril

- Bahwa kerugian moril sebenarnya tidak dapat dinilai atau dihargai dalam jumlah bentuk uang, akan tetapi dengan adanya keresahan serta sebagai bentuk tanggung jawab moral terhadap pemilik yang berlokasi pada sebelah kiri - kanan jalan maka tidak berlebihan jika penggugat diganti kerugian sejumlah Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai bentuk Kerugian Moril.

JUMLAH KESELURUHAN Rp. 1.110.000.000- (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah)

22. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoior, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan tanah objek perkara kepada pihak lain, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek perkara beserta bangunan dan tanam tumbuh diatas tanah tersebut dengan letak dan batas-batasnya sebagaimana telah tercantum dalam posita Gugatan diatas. Sita jaminan itu wajib dinyatakan berada dalam posisi sah dan berharga (*van Waarde Verklaard*). Permintaan Penggugat sangat beralasan menurut hukum dan Pengadilan Negeri Baturaja mempunyai kewenangan yang mendasar untuk melaksanakan penyitaan tersebut, hal ini sesuai dengan amanat hukum acara perdata yang diatur dalam pasal 197, 198, 199 dan 227 HIR/pasal 208, 214 dan 216 RBg, juga sejalan dengan makna Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 1962 tanggal 25 April 1962.

Dalam hal jaminan pelaksanaan keputusan dalam perkara ini Tergugat juga wajib menyerahkan objek tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong terlepas dari hak-hak pihak ketiga lainnya.

23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
24. Bahwa gugatan ini berdasarkan hukum dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat;
25. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Bta



Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan tanah objek perkara yang terletak di Dusun Way Sah-sah, Desa Kota Baru Selatan Kecamatan Martapura, Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur, seluas 8225 m² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Bangunan Cito, Tempat pencucian mobil;
 - Sebelah Selatan : Jalan Jayapura, Jalan Komplek Perkantoran Pemkab OKU Timur;
 - Sebelah Timur : Jalan Lintas Sumatera Palembang/Mpa-Lampung;
 - Sebelah Barat : Tanah SAFARI JUSAK / Jaringan Sutet PLN;

Adalah tidak Sah demi hukum Hak milik Tergugat;

3. Menetapkan Sertifikat Hak Milik No. 00628 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab Oku Timur tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta dinyatakan tidak berlaku;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong terlepas dari hak-hak pihak ketiga lainnya.
5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap tanah milik Penggugat;
6. Menyatakan seluruh bukti-bukti atas nama Tergugat maupun hak orang lain yang ada diatas tanah objek perkara tersebut, yang diajukan berdasarkan permohonan atas nama Tergugat atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak Sah dan Batal Demi Hukum berikut turutannya;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mencabut dan atau membatalkan seluruh bukti-bukti hak yang diterbitkan atas nama



orang lain dan atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;

8. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian Materil dan Moril sebesar Rp. 1.110.000.000- (Satu milyar seratus sepuluh juta Rupiah);
9. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga terhadap tanah objek perkara beserta bangunan dan tanam tumbuh diatas tanah tersebut dengan letak dan batas-batasnya sebagaimana telah tercantum dalam posita Gugatan diatas ;
10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan Pengadilan;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
12. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, dan Kasasi dari Tergugat
13. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Maka, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arie Septi Zahara, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Baturaja sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 April 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karenanya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang terhadap surat gugatannya Penggugat mengajukan perbaikan dengan cara *renvoi* (pencoretan) yakni sebagai berikut :



- Gugatan angka 11 semula tertulis tahun 2020 diperbaiki menjadi tahun 2012;
- Gugatan angka 20 semula tertulis tahun 2020 diperbaiki menjadi tahun 2012;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban dengan dalil sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) karena luas bidang tanah berdasarkan Gugatan Penggugat seluas 8.225 m² sedangkan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 00628 atas atas nama Ratna Dewi (Tergugat) seluas 8.181 m² dan tidak jelas luas yang di gugat oleh penggugat apakah selisih Penerbitan Sertipikat Hak Milik atau kesemua luas hak milik yang masih diakui oleh Penggugat ;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) s ebagaimana poin gugatan Penggugat angka 8 (delapan) bahwa objek sengketa tersebut adalah milik orang tua Tergugat yang bernama H Umar (alm) dan belum dibagi waris, Tergugat hanya atas nama dari ahli waris saja untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 00628, oleh karenanya Penggugat harus menggugat semua ahli waris dari H. Umar (alm) ;
orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan MA No.621 K/Sip/1975 tanggal 25-5- 1977. Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium" (halaman 439). ;
4. Bahwa apa yang menjadi dalil dari Penggugat pada poin 11, 12,13,15,16,17, 19, 20, dan 21 dalam Gugatan Penggugat mengenai proses penerbitan dan selisih ukuran yang telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 00628 atas nama Ratna Dewi (Tergugat) yang menjadi objek sen



gketa A quo adalah produk hukum dari Turut Tergugat, bilamana telah terjadi cacat secara kadasteral dalam proses penerbitan sertipikat oleh Turut Tergugat tersebut maka seharusnya Penggugat mengajukan permohonan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang (Kompetensi Absolut) ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 620K/PDT/1999 Kaidah Hukum "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". ;

5. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa Penggugat dalilkan dalam Gugatan ternyata sudah dibeli oleh saudara Barlen, diketahui oleh pada saat Tergugat ingin membersihkan tanah dan melihat batas-batas tanah, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki legal standing atas objek tanah yang telah dijual kepada Barlen dengan luas 20 x 35 M (seluas \pm 700 m²) ;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi dari Tergugat diatas sebelum pemeriksaan perkara ini dilanjutkan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengeluarkan Putusan Sela (interlocutory) (vide Pasal 136 HIR/162 R.Bg), dan bila gugatan Penggugat ini tetap akan dilanjutkan guna menemukan kebenaran materil sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet ontvankelijke verklaard). ;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Dalil Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan dengan dalil Pokok Perkara ini sehingga secara Mutatis Mutandis dianggap dimuat dalam Pokok Perkara ini untuk itu tidak perlu diulangi lagi, dan Tergugat mohon agar semua dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas agar diberlakukan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini. ;
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 1(satu) , 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam) , dan 7 (tujuh), tidak akan Tergugat tanggapi karena Peristiwa Hukum tersebut tidak Tegugat ketahui Persis Kebenarannya.;



3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 8 (Delapan) sudah Menerangkan bahwa Tegugat dan Penggugat sudah ada Kesepakatan internal keluarga, maka dalam hal ini tidak ada alasan Hukum Penggugat mengatakan bahwa apa yang dilakukan Oleh Tergugat melakukan Perbuatan melawan Hukum ;
4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 9 (Sembilan) dan 10 (Sepuluh) tidak Tergugat tanggapi karena sudah Tergugat jawab Pada Point angka 2 (Dua) diatas. ;
5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 11 (Sebelas) dan 12 (duabelas) , gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libe l) karena luas bidang tanah berdasarkan Gugatan Penggugat seluas 8.225 m2 sedangkan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 00628 ata s nama Ratna Dewi (Tergugat) seluas 8.181 m2, oleh karena gugata n Penggugat Kabur karena salah dalam menyebutkan luasnya maka kami mohon kepada majelis hakim agar menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak Seluruhnya atau Setidak - tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard). ;

Bahwa mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

1. Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan : "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima".
2. Putusan Mahkamah Agung No.1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, yang pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan : "Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan obscuur libel, dan gugatan tidak dapat diterima. ;
6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 13 (tiga belas) yang menyatakan pada tahun 2015 bahwa terdapat Kekeliruan dalam Proses Penyertifikatan dan luas tanah seluas 8.225 m2 yang seharu snya seluas 8.181 m2 berdasarkan sertipikat Milik tergugat, bahwa berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (2) Yang berbunyi sebagai berikut : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas



nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Berdasarkan pada point angka 6 (enam) diatas Penggugat baru mengajukan Gugatan pada tahun 2021 yang mana Hak Penggugat telah habis masa untuk mengajukan Gugatan Ke Pengadilan berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (2) ;

7. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 14 (Empat Belas), yang mengatakan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan hukum itu tidakla berdasarkan Hukum dan Mengada - ada saja dan tidakla benar bahwa Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi bakti, 2005.Hal: 10-14) adalah:

- adanya suatu perbuatan
- perbuatan tersebut melawan hukum
- adanya kesalahan dari pihak pelaku
- adanya kerugian bagi korban
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh Tergugat yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Apakah perbuatan Tergugat yang telah menerima Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 00628 atas nama Ratna Dewi (Tergugat) seluas 8.181 m2 d ari Turut Tergugat yang telah sesuai dengan Prosedural Hukum Yang berlaku Merupakan Perbuatan Melawan Hukum ? Lalu, apa yang mendasari Penggugat menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum?. Berdasarkan hal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (obscuur libel). ;



8. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 15 (lima belas) , 16 (Enam belas), 17 (Tujuh belas), 19 (Sembilan Belas), 20 (Dua Puluh), 21 (Dua Satu), yang menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 006 28 atas nama Ratna Dewi (Tergugat) seluas 8.225 m2 m2 itu Tidak Sah ? Itu merupakan objectum litis atau Kewenangan Pengadilan Tata usaha Negara yang bisa mengatakan Sah atau tidak Penerbitan Setipikat itu,sesuai dengan aturan Hukum Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 ayat (1) Yang Berbunyi Sebagai Berikut : "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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".;
9. Bahwa tuntutan Penggugat tentang sita jaminan dalil posita angka 22 (dua dua) jo. Petitum angka 9 (Sembilan) harusla ditolak jika tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan pasal 227 HIR/261 RBg sebagaimana yang diwajibkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5/1975, Surat Edaran Mahkamah Agung tertanggal 7 November 1954 dan surat tertanggal 21 November 1955 ;
10. Bahwa selanjutnya pada dalil posita angka 23 (Dua tiga)) jo. Petitum angka 10 (Sepuluh) tentang penggugat meminta uang paksa (dwangsoom) dan oleh karena Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan uang paksa (dwangsoom) yang ditujukan kepada Tergugat harus ditolak, karena tidak memenuhi Pasal 225 HIR jo. 606 a RV dan lagi pula bertentangan dengan Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung R. I., yaitu Putusan M.A.R.I. No.791K/Sip/1972, tanggal 26 Pebruari 1973;
11. Bahwa Demikian juga dengan tuntutan Penggugat pada dalil posita Angka 24 (dua empat) jo. Petitum angka 12 (dua belas) tentang putusan serta merta haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 R.Bg. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 Tahun 2000, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.4 Tahun 2001. ;



Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas yang didukung dengan fakta dan landasan hukum, sangat beralasan hukum bagi Tergugat memohon agar Yth. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini. Atas dasar dalil dan alasan di atas, maka dengan segala kerendahan hati, Tergugat memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Primair :

I. Dalam Putusan Sela:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
2. Menyatakan Bahwa Gugatan Penggugat bukan Wilayah Kewenangan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri melainkan Masuk wilayah Hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;
3. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat Untuk Keseluruhan ; dengan alasan Sebagai Berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel) karena :

- A. Tidak jelas mengenai objek gugatan luas yang digugat berdasarkan Sertipikat yang menjadi objek sengketa ;
- B. Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum ;
- C. Petitum yang tidak jelas ;
- D. Penggugat tidak mempunyai legal standing ;

2. Bahwa gugatan Penggugat Kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

3. Bahwa Gugatan Penggugat Masuk wilayah Hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang (Kompetensi Absolut)

II. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat Untuk Keseluruhan
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini



III. Dalam Pokok Perkara

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

Subsida

Atau : Apabila Majelis hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban dengan dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan benar.
2. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap turut tergugat salah alamat (Error in persona), dalam pasal 15 UU No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa:

“Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai Hubungan Hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah, jadi Penggugat mempunyai kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimiliki, Penggugat tidak menjaga tanahnya dengan baik sesuai pasal 15 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria”.

Kemudian Pokok masalah dalam Gugatan Penggugat adalah mengenai prosedur dan luas dalam Sertipikat Hak Milik Nomor. 00628 Atas nama Tergugat dr. Ratna Dewi Umar Binti H. Umar (Alm). Dimana Penggugat telah berusaha mengajak Tergugat untuk bermusyawarah dan menyelesaikan hal tersebut. Sehingga tidak ada hubungan sama sekali dengan turut tergugat, dengan demikian Gugatan Penggugat salah Alamat, semestinya gugatan di ajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN Palembang), untuk itu sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.



Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi termasuk bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa turut tergugat secara tegas menolak semua Dalil-dalil dan Argumentasi Gugatan Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan benar.
3. Bahwa Turut Tergugat memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00628 Atas Nama dr. Ratna Dewi Umar (Tergugat) berdasarkan permohonan dari tergugat (dr. Ratna Dewi Umar) yang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang diberlakukan untuk kepentingan itu (UU No 5 Tahun 1960, PP No 24 Tahun 1997, PMNA No 9 Tahun 1999).
4. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap turut tergugat salah alamat (Error in persona), dalam pasal 15 UU No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa:
"Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai Hubungan Hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah, jadi Penggugat mempunyai kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimiliki, Penggugat tidak menjaga tanahnya dengan baik sesuai pasal 15 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria".
5. Bahwa Turut Tergugat mohon pada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik dan terhadap replik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik;

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;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

- Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat beritikad tidak baik dengan tanpa alasan yang jelas tetap mempertahankan luas tanah pada Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar yakni seluas 8.225 m²;
- Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar dengan luas 8225 m², hal ini karena tata cara dan prosedur dalam penerbitan Sertifikat tersebut tidak dilakukan sebagaimana mestinya oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban dalam pokok perkara dengan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa selain jawaban dalam pokok perkara, Tergugat dan Turut Tergugat juga mengajukan jawaban dalam eksepsi dengan dalil yang pokoknya sebagai berikut :

Dalil Eksepsi Tergugat :

1. Gugatan penggugat kabur / tidak jelas;
2. Gugatan penggugat kurang pihak;
3. Pengadilan Negeri Baturaja tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut, karena perkara ini menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dalil Eksepsi Turut Tergugat :

1. Penggugat keliru dalam menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Pengadilan Negeri Baturaja tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut, karena perkara ini menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 162 R.Bg. dinyatakan : *“perlawanan (eksepsi) yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali mengenai Pengadilan tidak berwenang , tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah , tapi harus dibicarakan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara”*;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut, Majelis Hakim akan memeriksa dan memutus eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat mengenai kewenangan Pengadilan Negeri secara absolut dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, sementara untuk eksepsi lain dan selebihnya yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat, harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat mengenai kewenangan absolut Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan jika Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut, melainkan perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa adapun alasan Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan hal yang demikian adalah karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah terkait proses/prosedur dalam penerbitan serta selisih luas tanah pada Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama Ratna Dewi (Tergugat);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan pelajari gugatan Penggugat, adapun yang menjadi pangkal persoalan dalam perkara ini adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar. Bahwa setelah diterbitkannya Sertifikat tersebut oleh Turut Tergugat, Tergugat berkeyakinan dan tetap mempertahankan luas tanahnya yakni seluas 8.225 m² sebagaimana hal itu termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar. Bahwa menurut Penggugat luas tanah Tergugat seharusnya adalah 7,435 m² dan bukan seluas 8.225 m² sebagaimana dinyatakan Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti gugatan Penggugat, adapun perbedaan selisih luas tanah sebagaimana didalilkan Penggugat tersebut adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam penetapan batas tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jika Turut Tergugat tidak melaksanakan tata cara dan prosedur dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar sebagaimana mestinya, yakni



Turut Tergugat dalam menetapkan batas-batas bidang tanah tidak meminta persetujuan dari pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah dalam Sertifikat tersebut, salah satunya adalah Penggugat, sehingga perbuatan Turut Tergugat tersebut bertentangan dengan Pasal 18 (1) PP 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar didasarkan pada suatu proses dan tata cara yang tidak sebagaimana mestinya dilakukan oleh Turut Tergugat, hal itu telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat menuntut agar Sertifikat tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta dinyatakan tidak berlaku (petitum angka 3);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN), demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar tersebut, harus dipandang sebagai suatu keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) UU PTUN, terhadap Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Ayat (2) UU PTUN yakni:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Menimbang, bahwa terkait dengan gugatan tata usaha negara yang diajukan atas dasar alasan sebagaimana dimaksud Pasal 53 Ayat (2) huruf a UU PTUN, dapat pula dimaknai bahwa keputusan tata usaha negara itu bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-



undangan yang bersifat prosedural/formal, sebagaimana hal tersebut telah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 53 Ayat (2) huruf a UU PTUN;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 53 Ayat (2) huruf a UU PTUN beserta penjelasannya tersebut, oleh karena petitum gugatan Penggugat salah satunya menuntut untuk menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta menyatakan tidak berlaku suatu keputusan tata usaha negara yakni berupa Sertifikat Hak Milik No. 00628 atas nama dr. Ratna Dewi Umar, dengan mana tuntutan itu didasarkan pada adanya kesalahan Turut Tergugat dalam melaksanakan tata cara / prosedur penerbitan Sertifikat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 (1) PP 24 Tahun 1997, maka demi hukum Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dalam hal ini termasuk kedalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat termasuk kedalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini beralasan hukum dan harus dikabulkan;

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

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp998.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baturaja, pada hari Jumat, tanggal 30 Juli 2021, oleh kami, Halida Rahardhini, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Yessi Oktarina, S.H., dan Dwi Bintang Satrio, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Thaheri Panitera Pengganti dan Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Kuasa Tergugat akan tetapi tanpa dihadiri Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yessi Oktarina, S.H

Halida Rahardhini, S.H.,M.Hum

Dwi Bintang Satrio, S.H

Panitera Pengganti,

Thaheri

Rincian Biaya

1. Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. Pemberkasan	: Rp100.000,00
3. Pengadaan Berkas	: Rp26.000,00
4. PNBP Surat Kuasa	: Rp10.000,00
5. Biaya Panggilan	: Rp792.000,00
6. PNBP Panggilan	: Rp20.000,00
7. Materai	: Rp10.000,00
8. Redaksi	: Rp10.000,00
Total	: Rp998.000,00

(sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)

Disclaimer

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