



PUTUSAN

Nomor 87/Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RINA NURDJAYA, Tempat lahir Surabaya tanggal 4 Januari 1974, NIK. 5103014401740001, Alamat di Jl. Lingk Batu Belig Gg. Pelangi No. 5, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kab. Badung, Bali. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Emil Malik Ibrahim, S.H., MBA.**, Pekerjaan Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor hukum ABRAZQA Law Office berkantor di 18 Office Park, lantai 16A, Jl. TB. Simatupang Kav. 18, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 November 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 Januari 2024 dengan register Nomor 463/Daf/2023 dan kepada **Titiek Indriaty, S.H.**, Advokat yang beralamat Kantor di 18 Office Park, Lantai 16-A Jalan T.B.Simatupang No. 18, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Juli 2024 dengan Nomor register 2870/Daf/2024, disebut sebagai **Penggugat ;**

Lawan :

KEPALA BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, yang beralamat di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Gede Irwan Agustian, S.ST.,M.H., Luh Putu Happy Ekasari, S.H.,M.H., I Gusti Ngurah Suryadi, S.H., Luh Dita Yanti, S.H., I Gde Suta Pradnyana, S.H., I Gede Yama Andrika, S.H.,M.H., Dicky Virdianto Joened, S.H.,M.Kn.** kesemuanya beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Jalan Dewi Saraswati, No. 3 Seminyak – Kuta tertanggal 30 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada

Halaman 1 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



tanggal 19 Februari 2024 dengan Nomor Register 771/Daf/2024, di
sebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan tertanggal 12 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 16 Januari 2024 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2024/PN Dps, yang lengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat semula sebagai Pemilik Sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5344/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 1377/2001, seluas 5.500 M2 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tertanggal 28 Maret 2002 dan Peralihan Hak tertanggal 12 Juni 2006 atas nama pemegang hak Rina Nurjaya (Penggugat);
2. Bahwa sebidang tanah tersebut Penggugat peroleh dari Akta Jual Beli No. 49/2006 tanggal 15 Mei 2006 Penggugat memperoleh Sertifikat Hak Milik No. 5344/Ungasan dari I Wayan Lakis dengan luas 5.500 m2 yang dibuat dihadapan I Putu Ngurah Aryana, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Badung dan telah didaftarkan peralihannya pada tanggal 12 Juni 2006;
3. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5344/Ungasan dengan luas 5.500 m2 atas nama I Wayan Lakis Surat Ukur No. 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 22 Maret 2002 Nomor : SK.9.520.1.61.03-2002 tentang pemberian Hak Milik yang telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Halaman 2 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



4. Bahwa Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5344/Desa Ungasan sebagaimana diuraikan di atas memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Tanah Milik I Wayan Putra
- Sebelah Timur : Jalan Pantai Melasti
- Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Lakis
- Sebelah Selatan : Jalan Pantai Melasti

5. Bahwa di atas tanah tersebut Penggugat membangun sebuah bangunan berupa Hotel atau masyarakat mengenalnya dengan "Villa Maha Ungasan" terletak di Jalan Melasti Banjar Kelod, Desa Ungasan, Kuta Selatan dan didirikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia sebagaimana Akta Pendirian PT. Ungasan Biru Sehari No. 1 tertanggal 05 Juni 2012, Akta Notaris I Made Pria Dharsana, S.H., berkedudukan di Kuta dan SK Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia Tanggal 27 April 2000 Nomor: C-321.HT.03.2-Th.2000;

6. Bahwa Penggugat dengan itikad baik membeli sebidang tanah tersebut dari seorang penggarap, yakni I Wayan Lakis yang telah bersertifikat Hak Milik dan sudah seharusnya berdasar hukum, pembeli beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang;

Bahwa dalam melakukan peralihan tanah tersebut, Penggugat sangat berhati-hati dan melakukan pengecekan kembali terhadap tanah tersebut untuk menghindari timbulnya masalah di kemudian hari yang dapat merugikan Penggugat. Bahwa Penggugat telah mengecek keaslian atas keabsahan sertifikat, status tanah, wawancara dengan masyarakat sekitar dan sebagainya dengan menggunakan jasa Notaris/ PPAT hingga pengecekan langsung oleh Penggugat;

7. Bahwa tiba-tiba pada tahun 2013, Tergugat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 yang intinya menerangkan bahwa SHM nomor: 2856/Desa Ungasan tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur No. 2135/197 tanggal 28 April 1997 seluas 2.000 M2, Overlap (tumpang tindih) dengan SHM Nomor: 5344/Desa Ungasan tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya (Penggugat) dengan surat ukur No. 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 M2;

Halaman 3 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



8. Bahwa faktanya, sebelum tanah ditransaksikan/ dialihkan oleh I Wayan Lakis selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli, telah dilakukan pengecekan sertifikat pada tanggal 28 Maret 2006, pukul 11.30 WITA dan hasil pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut tidak ditemukan adanya catatan keberatan/ pemblokiran dari pihak manapun bahwa sertifikat tanah tersebut tidak bermasalah ataupun tumpang tindih (overlap) dan atas hal tersebut Penggugat menganggap bahwa tanah tersebut aman secara hukum untuk ditransaksikan;

9. Bahwa sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5344/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tertanggal 28 Maret 2002 dan Surat Ukur No. 1377/2001 tertanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 M2, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Penggugat telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Denpasar No. 18/G/2013/PTUN.DPS tanggal 11 Juni 2014 jo. Putusan PT. TUN Surabaya No. 172/B/2014 PT.TUN.SBY tanggal 14 Oktober 2014 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 111 K/Tun/2015 tanggal 9 April 2015;

10. Bahwa dengan dikeluarkannya SKPT tersebut, maka Tergugat mengakui bahwa Tergugat tidak cermat dalam memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar. Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat telah bertindak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kecermatan. Bahwa oleh karena ketidakcermatan Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

11. Bahwa seharusnya Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Tergugat) dengan cermat meneliti terlebih dahulu sebelum mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 5344/Ungasan tanggal 22 Maret 2002 atas nama Penggugat dengan Surat Ukur No. 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 m2;

12. Bahwa mengenai kecermatan dalam memperhatikan penetapan batas bidang-bidang tanah yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat, dinyatakan dalam Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan"

Halaman 4 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



13. Bahwa pada putusan Pengadilan Tata Usaha Denpasar No. 18/G/2013/PTUN.DPS, menyatakan bahwa yang diuji oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar untuk objek sengketa adalah hanya untuk seluas tanah yang overlap sehingga dikeluarkan dari Sertifikat Hak Milik objek sengketa adalah hanya untuk seluas tanah yang overlap;

14. Bahwa oleh karena Tergugat tidak cermat dalam memperhatikan batas-batas bidang tanah, menyebabkan adanya tumpang tindih (overlap) di atas tanah seluas 5.500 M2 milik Penggugat dari 2.000 M2 dan dari Tergugat tidak ada pengukuran kembali maupun pengembalian untuk sisa lahan dan bangunan seluas 3.500 M2 dari kepemilikan Penggugat, hingga saat ini Penggugat menjadi kehilangan seluruh tanahnya;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta menyatakan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat yang telah melanggar Asas Kecermatan dengan tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah seperti yang telah diatur, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

17. Bahwa dikarenakan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat, yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat menjadi kehilangan seluruh tanah dan tidak dapat menguasai tanah tersebut, maka sudah sepantasnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;

18. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian Materiil : biaya kerugian atas kesempatan untuk mendapatkan manfaat dan kegunaan dari tanah dan bangunan tersebut selama 10 tahun (2013 sampai dengan 2023), yakni : a. Tanah
 $\text{Rp. 800.000.000} \times 55 \text{ are} = \text{Rp. 44.000.000.000}$

b. Bangunan = Rp. 20.000.000.000

Total kerugian Materiil Rp. 64.000.000.000 (enam puluh miliar rupiah)

- Kerugian Immateriil : Kerugian Penggugat selama kurang lebih 10 tahun atas manfaat atau keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh

Halaman 5 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Penggugat, pikiran, waktu dan tenaga yang diluangkan oleh Peggugat hal ini apabila dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 12.500.000.000 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah)

Sehingga total dari kerugian Peggugat adalah sebesar Rp. 76.500.000.000 (tujuh puluh enam miliar lima ratus juta rupiah);

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap Hak Milik (SHM) No. 5344/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 1377/2001, seluas 5.500 M2 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

20. Bahwa untuk menjamin kejelasan tanah terperkara yang menjadi objek dalam perkara *a quo*, mohon kiranya untuk dapat dilakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) atas benda-benda tidak bergerak dalam perkara ini;

21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*).

Berdasarkan uraian yang Peggugat telah sampaikan diatas, maka Peggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Denpasar c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berkenan menerima permohonan Peggugat dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.64.000.000.000 (enam puluh empat miliar rupiah) dan membayar kerugian immateriil sejumlah Rp. 12.500.000.000 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini;
4. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

Halaman 6 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain mohon dapat
(memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk
Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut
diatas;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 April 2024,
upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan
dengan pembacaan surat Gugatan dan Penggugat menyatakan tetap pada
Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan dari Penggugat tersebut
Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban yang telah diunggah secara
elektronik dalam sistem E-court dan telah diajukan dalam persidangan serta di
verifikasi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil
gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah
diakui oleh Tergugat;

2. KOMPETENSI ABSOLUT/KEWENANGAN MENGADILI

Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi
absolut) karena merupakan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara.

1. Bahwa memperhatikan dalil penggugat dalam posita halaman 4 angka 10
yang menyebutkan :

*“Bahwa dengan dikeluarkannya SKPT tersebut, maka Tergugat
mengakui bahwa Tergugat tidak cermat dalam memperhatikan batas-
batas bidang tanah yang telah terdaftar. Berdasarkan hal tersebut,
maka Tergugat telah bertindak bertentangan dengan Asas-asas
umum pemerintahan yang baik yaitu Asas kecermatan. Bahwa oleh
karena ketidakcermatan Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian
bagi Penggugat”.*

2. Bahwa dalil gugatan lainnya pada posita halaman 5 angka 16 yaitu :

Halaman 7 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



“Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat telah melanggar Asas Kecermatan dengan tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah seperti yang telah diatur adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara”

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat merasa dirugikan atas ketidakcermatan Tergugat dan Tindakan yang telah mengeluarkan SKPT dan tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar.

4. Bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah disebutkan mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Adapun bunyi Pasal tersebut yakni:

“AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. **kecermatan**;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan
- h. pelayanan yang baik.”

5. Sebagaimana dalam Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 pada Bagian II Pasal Demi Pasal diberikan definisi mengenai :

Yang dimaksud dengan **“asas kecermatan”** adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

6. Bahwa memperhatikan dalil-dalil Penggugat tersebut, adalah tidak tepat dan beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat pada Badan Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar karena *Onrechtmatige daad* adalah perbuatan melawan/melanggar hukum dalam bidang perdata. Sedangkan, jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan oleh penguasa maka menggunakan istilah *onrechtmatige overheidsdaad*.

Halaman 8 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



7. Bahwa mengenai kewenangan mengadili perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tanggal 9 Agustus 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*)

8. Bahwa pada bagian pertimbangan huruf b disebutkan:

"Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan."

9. Bahwa dalam Pasal 2 ayat (2) disebutkan:

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara"

10. Bahwa dalam Pasal 11 disebutkan:

"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".

11. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena merupakan kewenangan dari Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga patut dan tepat apabila Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*.

3. GUGATAN PENGUGAT NEBIS IN IDEM

Bahwa terhadap perkara dengan obyek dan materi yang sama pernah diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar dengan perkara Nomor 425/Pdt.G/2020/PN.Dps yang telah diputus dengan putusan Nomor 425/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 11 Oktober 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 208/PDT/2021/PT DPS tanggal 29 Desember 2021.

Halaman 9 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO LURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 5344/Desa Ungasan yang sebelumnya tercatat atas nama I Wayan Lakis yang kemudian beralih kepada Pengugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Mei 2006 Nomor 49/2006 yang dibuat oleh I Putu Ngurah Aryana, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Badung, sehingga Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Exceptio Lurium Litis Consortium*) seharusnya Penggugat mengikutsertakan I Wayan Lakis sebagai pihak, sebagaimana dikuatkan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 878 K/Sip/1977 tertanggal 19 Juni 1977 yang pada dasarnya mengatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak didalam gugatan.

Bahwa terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai para pihak yang dapat ditarik sebagai pihak yang berperkara di antaranya:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Sip/1982 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat harus menggugat semua pihak yang berkepentingan dalam masalah ini.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009 yang disebutkan dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut menyatakan : "Ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi Error in Persona sehingga gugatan Penggugat tidak bisa diterima/*Niet Ontvenkelljk Verklaard*".

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka patut serta berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelljk verklaard*).

5. ERROR IN PERSONA / LEGAL STANDING

- Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) karena Sertifikat

Halaman 10 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Hak Milik Nomor 5344/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 1377/2001, tanggal 18-12-2001, luas 5.500 m², atas nama Rina Nurjaya, sudah tidak berlaku lagi, sehingga Rina Nurjaya yang dalam hal ini Penggugat bukanlah orang yang berhak atas sebidang tanah yang diuraikan dalam sertifikat tersebut;

- Bahwa gugatan Penggugat salah alamat, dugaan perbuatan melawan hukum seharusnya ditujukan kepada pihak penjual (I Wayan Lakis) dari Sertipikat Hak Milik Nomor 5344/Desa Ungasan yang mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan antara penjual dengan Penggugat bukan antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.

- Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:

"...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.."

(vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115).

- Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:

"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."

6. GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat halaman 3 angka 7, menyatakan bahwa :

"Bahwa tiba-tiba pada tahun 2013, Tergugat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 yang intinya menerangkan bahwa SHM Nomor 2856/Desa ungasan tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan surat ukur No. 2135/197

Halaman 11 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



tanggal 28 April 1997 seluas 2000 M2 overlap (tumpang tindih) dengan SHM Nomor 5344/Desa Ungasan tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya (Penggugat) dengan surat ukur No. 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 M2"

Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah kabur (*obscur libel*). Meski resmi diterbitkan oleh BPN, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini bukanlah surat tanda bukti pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum yang mampu menggantikan atau mewakili fungsi sertifikat tanah. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah hanya menerangkan hal-hal yang berkaitan dengan bidang tanah dimaksud terutama yang tercatat dalam dokumen atau riwayat yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

Bahwa sesuai ketentuan pasal 189 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :
"Kecuali dalam hal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diberikan dalam rangka pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97, untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal ini diperlukan permohonan tertulis dengan menyebutkan keperluannya."

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat hanya semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan yang berlaku
4. Bahwa yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 5344/Desa Ungasan Luas 5.500 M2 Surat Ukur Nomor 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 terbit atas nama I Wayan Lakis yang kemudian beralih menjadi atas nama Rina Nurjaya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Mei 2006 Nomor 49/2006 dibuat oleh I Putu Ngurah Aryana, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Badung.

Halaman 12 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



5. Bahwa adanya perkara No. 18/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 8 Nopember 2013 di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dengan para pihak :

Henny Dorce Bolung

- Penggugat

Melawan

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung
2. Rina Nurjaya

- Tergugat
- Tergugat II Intervensi

Bahwa terhadap perkara tersebut, telah diputus sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 18/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 11 Juni 2014, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 5344/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 beralih atas nama Rina Nurjaya tanggal 12 Juni 2006 dengan Surat Ukur No. 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 M2;
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Buku Tanah Tergugat Sertipikat Hak Milik No. 5344/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung tanggal 28 Maret 2002 beralih atas nama Rina Nurjaya tanggal 12 Juni 2006 dengan Surat Ukur No. 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 M2;

Halaman 13 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.821.500,- (dua juta delapan ratus dua puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 18/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 11 Juni 2014, diajukan banding, dan telah diputus sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 172/B/2014/PT.TUN.SBY, tanggal 13 Oktober 2014, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi/Pembanding I dan Tergugat/Pembanding II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 18/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 11 Juni 2014, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat II Intervensi/Pembanding I dan Tergugat/Pembanding II membayar biaya perkara pada dua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 172/B/2014/PT.TUN.SBY, tanggal 13 Oktober 2014, diajukan kasasi dan telah diputus sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 111 K/TUN/2015, tanggal 9 April 2015, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1.Rina Nurjaya, 2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 5344/Desa Ungasan, Luas 5.500 M2, Surat Ukur Nomor 1377/2001, Tanggal 18 Desember 2001, Atas Nama Rina Nurjaya, Yang Terletak Di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung
Halaman 14 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Nomor : 422/Pbt/BPN.51/II/2017 yang dilaksanakan sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 18/G/2013/PTUN.DPS, tanggal 11 Juni 2014, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 172/B/2014/PT.TUN.SBY, tanggal 13 Oktober 2014, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 111 K/TUN/2015, tanggal 9 April 2015 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan adanya Surat dari Saudara Henny Dorce Bolung (selaku pemenang perkara), tanggal 14 Maret 2016, tanpa nomor, perihal permohonan untuk mencabut dan mencoret dari Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 5344/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.

7. Bahwa pelaksanaan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5344/Desa Ungasan, Luas 5.500 M2, Surat Ukur Nomor 1377/2001, Tanggal 18 Desember 2001, Atas Nama Rina Nurjaya, Yang Terletak Di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor : 422/Pbt/BPN.51/II/2017 tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

8. Bahwa Tergugat menolak dadil gugatan Pengugat halaman 5 angka 14 yaitu *"Bahwa oleh karena Tergugat tidak cermat dalam memperhatikan batas-batas bidang tanah, menyebabkan adanya tumpang tindih (overlap) diatas tanah seluas 5.500 M2 milik Penggugat dari 2000 M2 dan dari Tergugat tidak ada pengukuran kembali maupun pengembalian untuk sisa lahan dan bangunan seluas 3.500 M2 dari kepemilikan Penggugat, hingga saat ini Penggugat menjadi kehilangan seluruh tanahnya"*

Bahwa untuk permohonan pengukuran diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor

Halaman 15 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



128 Tahun 2015, dalam hal ini seharusnya permohonan pengukuran diajukan oleh Penggugat bukan oleh Tergugat.

9. Bahwa Tergugat juga **menolak** dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka 17 yaitu "*Bahwa dikeranakan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat, yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat kerana Penggugat menjadi kehilangan seluruh tanah dan tidak dapat menguasai tanah tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat*".

Bahwa seharusnya Penggugat menuntut ganti rugi kepada I Wayan Lakis sebagai pihak penjual atas bidang tanah Hak Milik Nomor 5344/Desa Ungasan luas 5.500 M2 bukan menuntut kepada Tergugat. Tergugat hanya sebagai Lembaga pencatat/administrasi pertanahan yang tidak pernah menerima pembayaran atas transaksi jual beli yang Penggugat lakukan.

10. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TERGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 16 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik yang diunggah pada sistem ecourt pada persidangan tanggal 10 Juni 2024 dan telah di verifikasi oleh Majelis Hakim dan atas Replik tersebut Tergugat mengajukan Duplik yang diunggah pada sistem ecourt pada persidangan tanggal 24 Juni 2024 dan telah di verifikasi oleh Majelis Hakim, selengkapnnya mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya mengajukan juga Eksepsi menyangkut Kewenangan Absolut, yaitu tentang Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini, maka Majelis Hakim memberi kesempatan kepada Para Pihak untuk mengajukan bukti awal tentang dalil Eksepsi kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat awal yang telah diunggah pada sistem ecourt dan telah dilakukan perbaikan dalam persidangan serta kemudian telah diverifikasi oleh Majelis Hakim antara lain berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi, Putusan Nomor 221/G/2011/PTUN-JKT tertanggal 7 Juni 2012 (Hasil download melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia), diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Penggugat tersebut telah diberi materai cukup kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat awal yang telah diunggah pada sistem ecourt dan telah dilakukan perbaikan dalam persidangan serta kemudian telah diverifikasi oleh Majelis Hakim antara lain berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi, Putusan Mahkamah Agung nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan
Halaman 17 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diundangkan pada tanggal 20 Agustus 2019, diberi tanda T-2;

3. Fotokopi dari fotokopi, Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tertanggal 18 Desember 2020, diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Tergugat tersebut telah diberi materai cukup kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian perkara ini, segala sesuatu yang terjadi termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya putusan ini, juga harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Tergugat (Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Badung) telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 yang intinya menerangkan bahwa SHM nomor: 2856/Desa Ungasan tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung dengan Surat Ukur No. 2135/197 tanggal 28 April 1997 seluas 2.000 M2, terjadi overlap (tumpang tindih) dengan SHM Nomor: 5344/Desa Ungasan tanggal 28 Maret 2002 atas nama Penggugat (Rina Nurjaya) dengan Surat Ukur No. 1377/2001 tanggal 18 Desember 2001 seluas 5.500 M2 kemudian dalam proses berperkara di Pengadilan selanjutnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5344/Desa Ungasan tertanggal 28 Maret 2002 atas nama Penggugat tersebut telah dinyatakan dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Denpasar No. 18/G/2013/PTUN.DPS tanggal 11 Juni 2014 Jo. Putusan PT. TUN Surabaya No. 172/B/2014 PT.TUN.SBY tanggal 14 Oktober 2014 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 111 K/Tun/2015 tanggal 9 April 2015. Sebelum Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5344/Desa Ungasan tertanggal 28 Maret 2002 tersebut beralih kepada Penggugat selaku pembelinya, Penggugat telah melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 28 Maret 2006, pukul 11.30 WITA dengan hasil pengecekannya tidak ditemukan adanya catatan keberatan/ pemblokiran dari pihak manapun dan bahwa sertifikat tanah

Halaman 18 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



tersebut tidak bermasalah ataupun tumpang tindih (overlap) dan sesuai hasil pengecekan tersebut maka Penggugat menganggap bahwa tanah tersebut aman secara hukum untuk dialihkan dari I Wayan Lakis selaku penjual kepada Penggugat selaku pembelinya. Dengan dibatakannya Sertifikat Hak Milik No. 5344/Ungasan tanggal 22 Maret 2002 atas nama Penggugat atas alasan bahwa SHM No.5344/Ungasan terjadi overlap (tumpang tindih) dengan SHM 2856/Desa Ungasan padahal sebelumnya Penggugat sudah melakukan pengecekan ke Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Tergugat) maka terhadap ketidacermatan Tergugat untuk meneliti terlebih dahulu sebelum mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 5344/Ungasan tanggal 22 Maret 2002 atas nama Penggugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengisyaratkan bahwa : *"Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan"* ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) dengan mengemukakan bahwa pada pokoknya Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara gugatan Penggugat a quo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 162 R.Bg / Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan kompetensi absolut adalah kewenangan absolut yang berkenaan dengan kewenangan yang mendasar dari masing-masing 4 (empat) lingkungan peradilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama dan Peradilan Militer) dan Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga dan lain-lain), dimana masing-masing pengadilan mempunyai yurisdiksi tertentu dan yurisdiksi pengadilan yang satu tidak boleh dilanggar oleh yurisdiksi pengadilan lainnya;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya mengenai Kewenangan Mengadili (kompetensi absolut) yaitu bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa gugatan Penggugat karena dalam gugatannya pada pokoknya Penggugat mengemukakan mengenai ketidacermatan Tergugat dalam membuat keputusan/tindakan yangmana pada

Halaman 19 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



dasarnya perbuatan Tergugat dalam melakukan tindakan-tindakannya itu merupakan tindakan dalam hukum administrasi Negara yang menjadi kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara, dengan mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 10, Penggugat mendalilkan : *"Bahwa dengan dikeluarkannya SKPT tersebut, maka Tergugat mengakui bahwa Tergugat tidak cermat dalam memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar. Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat telah bertindak bertentangan dengan Asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu Asas kecermatan dan oleh karena ketidakcermatan Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat"*.
2. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 16, Penggugat juga mendalilkan *"Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat telah melanggar Asas Kecermatan dengan tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah seperti yang telah diatur adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara"* dan Penggugat merasa dirugikan atas ketidakcermatan Tergugat dan Tindakan yang telah mengeluarkan SKPT dan tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar.

Menimbang, bahwa dari uraian posita tersebut diatas dapat disimpulkan, pada pokoknya Tergugat mengemukakan eksepsi bahwa perbuatan Tergugat yang dinyatakan oleh Penggugat tidak cermat dalam melakukan pengecekan dan memberi hasil pengecekannya kepada Penggugat dengan menyatakan bahwa *"tidak ditemukan adanya catatan keberatan/ pemblokiran dari pihak manapun dan sertifikat tanah tersebut tidak bermasalah ataupun tumpang tindih (overlap)"* dan kemudian Tindakan Tergugat yang tidak cermat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 yang pada intinya menerangkan bahwa "SHM Nomor: 2856/Desa Ungasan tanggal 26 Mei 1997 atas nama Henny Dorce Polung, terdapat overlap (tumpang tindih) dengan SHM Nomor: 5344/Desa Ungasan tanggal 28 Maret 2002 atas nama Rina Nurjaya (Penggugat)" serta tindakan Tergugat yang tidak cermat dalam memperhatikan batas-batas bidang tanah yang terdaftar, kesemuanya tindakan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum administrasi negara dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu untuk

Halaman 20 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



dapat dinyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka merupakan kewenangan PTUN dan bukan Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah disebutkan bahwa Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas : a. kepastian hukum, b. kemanfaatan, c. ketidakberpihakan, d. **kecermatan**, e. tidak menyalahgunakan kewenangan, f. keterbukaan, g. kepentingan umum dan h. pelayanan yang baik ;

Menimbang, bahwa dengan demikian kecermatan adalah merupakan salah satu asas yang diisyaratkan sebagai AUPB dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, disebutkan bahwa : Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- **Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;**
- Bersifat final dalam arti lebih luas;
- Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah dan Pasal 87 Undang-

Halaman 21 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Majelis Hakim berpendapat perbuatan/tindakan yang didalilkan Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan yang dilakukan terkait dengan penilaian tentang adanya pemenuhan terhadap asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) dan perbuatan yang dimaknai/dinilai sebagai perbuatan/tindakan yang telah dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang memberitahukan hasil pengecekannya kepada Penggugat dengan menyatakan bahwa *tidak ditemukan adanya catatan keberatan/ pemblokiran dari pihak manapun dan sertifikat tanah tersebut tidak bermasalah ataupun tumpang tindih (overlap)* dan Tindakan Tergugat yang mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 215/2013 serta tindakan Tergugat dalam memperhatikan batas-batas bidang tanah yang terdaftar, adalah merupakan keputusan/tindakan tata usaha negara yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil Penggugat tersebut maka adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Badan Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar karena *Onrechtmatige daad* yang didalilkan Penggugat adalah perbuatan melawan/melanggar hukum dalam bidang hukum perdata sedangkan keputusan/tindakan ketidakcermatan yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa atau Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan di bidang hukum administrasi pemerintahan/negara (*onrechtmatige overheidsdaad*) ;

Menimbang, bahwa tentang Kewenangan mengadili perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) diatur pula dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tanggal 9 Agustus 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige Overheidsdaad*), dimana dalam Pasal 11 ditentukan bahwa "*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechmatige overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh*
Halaman 22 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



Pengadilan Negeri maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan petitum gugatan Penggugat, khususnya petitum angka 2, yang meminta agar “*Menyatakan tindakan-tindakan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum*”, maka berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut sudah beralasan hukum, oleh karenanya patut dikabulkan dan Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

---Memperhatikan ketentuan Pasal 162 R.Bg / Pasal 136 HIR, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dan ketentuan dalam Peraturan Perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili secara absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara *a quo* ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp258.000,00 (Dua ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2024 oleh : Anak Agung Made Aripathi Nawaksara, S.H, M.H, sebagai Hakim Ketua, Gede Putra Astawa, S.H., M.H., dan Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan pada hari Rabu tanggal 7 Agustus 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Kadek

Halaman 23 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.



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

Tirta Yuniantari, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Gede Putra Astawa, S.H., M.H.

AA Made Aripathi Nawaksara, S.H., M.H.

Ttd

Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Kadek Tirta Yuniantari, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Pemberkasan : Rp100.000,00
3. Penggandaan berkas : Rp 40.000,00
4. Panggilan Tergugat : Rp 48.000,00
5. PNBP : Rp 20.000,00
6. Meterai : Rp 10.000,00
7. Redaksi : Rp 10.000,00 +

Jumlah : Rp258.000,00

(Dua ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Halaman 24 dari 24, Putusan Sela Perdata No.87/Pdt.G/2024/PN Dps.

Disclaimer

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