



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI DENPASAR
PENGADILAN NEGERI SEMARAPURA**

JALAN GAJAH MADA NOMOR 59, Telp. (0366) 21424, Fax : (0366) 24350 SEMARAPURA 80711

**RELAAS PEMBERITAHUAN DAN PENYAMPAIAN MEMORI BANDING
MELALUI PENGUMUMAN
KEPADA TURUT TERBANDING I
Nomor : 23/Pdt.G/2025/PN Srp.**

Pada hari, Senin Tanggal, 01 September 2025, saya 1 KADEK WIDIANTARA, AMD. Jurusita pada Pengadilan Negeri Semarapura, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Semarapura tersebut, dalam perkara perdata No. : 23/Pdt.G/2025/PN Srp.

MEMBERITAHUKAN KEPADA :

PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI S.H., M.Kn. : Notaris/PPAT alamat di Semarapura Tengah, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung, Bali 8071. Telephone 081330632861, yang dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING I;**

Tentang Memori Banding No : 049/Memori Banding/PMH/R&A/VIII/2025 tertanggal 30 Agustus 2025 yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-court Banding Pengadilan Negeri Semarapura pada tanggal 30 Agustus 2025 dan telah diterima serta diverifikasi pada tanggal 01 September 2025 yang diajukan oleh :

M. ZULFIKAR RAMLY, S., SH., M.Hum. : Advocate, Legal Consultant, Customs
MUHAMMAD ZAINAL ABIDIN, SH., CCL., CLI. Excise Lawyer, Liquidator, Reciever and Bankruptcy pada Kantor Hukum Ramly & Associates beralamat di Jalan Raya Imam Bonjol, Kubu Pratama Blok E 6, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa **JOK HAN**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Khusus No. 0048/SKK/R&A/VIII/2025, tertanggal 27 Agustus 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura tanggal 27 Agustus 2025 dengan Nomor : 169/SK/2025/PN Srp yang selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON BANDING;**

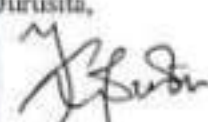
Sehubungan dengan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pemohon Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Semarapura tanggal 20 Agustus 2025 Nomor : 23/Pdt.G/2025/PN Srp dalam perkara antara :

JOK HAN.	Sebagai	Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sekarang sebagai Pemohon Banding
-----	Melawan	-----
HAJI MOH. AMIN.	Sebagai	Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sekarang sebagai Termohon Banding
	Dan	
PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI S.H., M.Kn.	Sebagai	Turut Tergugat I Konvensi/ Turut Tergugat I Rekonvensi dan sekarang sebagai Turut Termohon Banding I
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung.	Sebagai	Turut Tergugat II Konvensi/ Turut Tergugat II Rekonvensi dan sekarang sebagai Turut Termohon Banding II

Bersama ini juga dilampirkan salinan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pemohon Banding.

Berdasarkan Pasal 718 ayat (3) RBg yang telah dirubah dengan Lembaran Negara (LN) 39 - 715/Pasal 390 ayat (3) HIR/Pasal 6 ke 7 HIR, Pemberitahuan Memori Banding ini dilaksanakan melalui Pemberitahuan Umum pada Papan Pengumuman Pengadilan Negeri Semarang dan website Pengadilan Negeri Semarang;

Demikian pemberitahuan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Jurusita,

IKADEK WIDIANTARA, A.Md.

M. Zulfikar Ramly, S., S.H., M.Hum
Muhammad Zainal Abidin, S.H., CCL., CLI.

Denpasar, 30 Agustus 2025

No : 049/Memori Banding/PMH/R&A/VIII/2025

Kepada YKH,

Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar

Jl. Tantular Barat Nomor 1 Denpasar

Di

Denpasar.



MEMORI BANDING ATAS PUTUSAN PERDATA PERKARA NOMOR

23/PDT.G/2025/PN.SRP TANGGAL 20 AGUSTUS 2025

Dengan hormat,

Kami, **M. Zulfikar Ramly S., S.H., M.Hum, dan Muhammad Zainal Abidin, S.H., CCL., CLI.** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan *Advocate, Legal Consultant, Customs Excise Lawyer, Liquidator, Reciever and Bankruptcy* dari **Kantor Hukum Ramly & Associates** beralamat di Jl. Raya Imam Bonjol Kubu Pratama Indah Blok E 6 Denpasar, untuk dan atas nama mewakili kepentingan hukum :

JOK HAN Warga Negara Indonesia NIK 5171041912620004, Wiraswasta, alamat Jalan Bedahulu Nomor 11B Banjar Prajasari, Peguyangan Denpasar Utara Kota Denpasar, (selanjutnya disebut "**PEMBANDING**") berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0048/SKK/R&A/VIII/ 2025 tanggal 27 Agustus 2025 sebagai **PEMBANDING** Semula **PENGGUGAT** .-----

MELAWAN

1. **HAJI MOH. AMIN**, Nusa Penida, 31-12-1960, Warga Negara Indonesia NIK 5105013112600082, Wiraswasta alamat di Kampung Toya Pakeh, Desa Nusa Penida Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung. untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERBANDING** semula **TERGUGAT**.
2. **PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT alamat di Semarapura Tengah, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung, Bali 8071. Telephone 081330632861 untuk selanjutnya disebut sebagai,-----
----- **TURUT TERBANDING I** Semula **TURUT TERGUGAT I**.
3. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung**, alamat di Jalan Gajah Mada No.76, Semarapura Kelod Kangin, Kec. Klungkung, Kabupaten Klungkung, Bali,--- **TURUT TERBANDING II** Semula **TURUT TERGUGAT II**.

Dengan ini **PEMBANDING** Semula **PENGGUGAT** menyampaikan Memori Banding atas Putusan Perdata Perkara Nomor 23/Pdt.G/2025/PN.Srp tanggal 20 Agustus 2025 dengan uraian sebagai berikut :

A. UMUM

1. Bahwa **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** adalah pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 472/Ped seluas 14.700 M2 berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 yang

diperoleh atas dasar jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., /

TURUT TERBANDING SEMULA TERGUGAT I.

**B. TENTANG KELIRUNYA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM
TINGKAT PERTAMA.**

2. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo dalam tingkat pertama telah keliru dalam mengambil keputusan dan pertimbangan hukum terkait "*Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim menilai membuat laporan di kepolisian merupakan hak yang dilindungi (vide Pasal 108 ayat (1) KUHP) bahkan membuat laporan di kepolisian merupakan kewajiban setiap orang (vide Pasal 108 ayat (2) KUHP), sehingga perbuatan seseorang yang membuat laporan di kepolisian bukan merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang, dan oleh karena perbuatan tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang maka tidak dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (vide Yurisprudensi Nomor 808 K/Pdt/1989). Dengan demikian, perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah membuat laporan di Kepolisian dan melaporkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan laporan informasi Nomor: R/LI/260/XRES.1.9/2024/Reskrim tanggal 30-10-2024 bukanlah suatu perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang dan bukanlah suatu perbuatan melawan hukum; Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat*

Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo jelaslah telah mengandung cacat formil berupa obscur libel karena salah satu petitum gugatan a quo tidak memiliki dasar hukum untuk diajukan; Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan uraian diatas telah dinyatakan obscur libel, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi angka 2 (dua) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan; Menimbang bahwa dengan dikabulkannya eksepsi angka 2 (dua) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi/ Turut Tergugat II Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama terialu prematur dan/atau terlalu cepat mengambil keputusan tanpa memeriksa secara keseluruhan pokok gugatan dan petitum dari **PEMBANDING Semula PENGUGAT**, bahwa Laporan Polisi yang dilakukan **TERBANDING** semula **TERGUGAT** penuh dengan upaya niat jahat dan kriminalisasi dari **TERBANDING** semula **TERGUGAT** karena jelas dan terang adanya itikad tidak baik atau niat jahat dari **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** untuk mengkriminalisasi transaksi jual beli yang sah dan telah selesai dilakukan antara **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dengan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT**, **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** telah membuat opini atau pendapat yang menyesatkan seolah olah Akta Jual Beli tidak sah dan tidak mengakui bahwa **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** telah tanda tangan terhadap Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21

Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., /
TURUT TERBANDING SEMULA TERGUGAT I berdasarkan uraian tersebut
jelas perbuatan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** merupakan Perbuatan
Melawan Hukum dan Pengadilan Negeri Semarang berwenang untuk
mengadili perkara aquo. selain itu Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus
perkara aquo keliru tidak mempertimbangkan pokok gugatan dan petitum dari
PEMBANDING Semula PENGGUGAT tentang Menyatakan Hukum Sah dan
Berkekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT
PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn. dan Menyatakan Hukum Sah
dan Berkekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama
JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan
NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor
578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011., secara hukum kedua
petitum ini merupakan petitum utama dari **PEMBANDING semula
PENGGUGAT.**

3. Bahwa pertimbangan hakim yang menyatakan gugatan **PEMBANDING
semula PENGGUGAT Kabur (Obscur libel)** adalah tidak tepat oleh karena
gugatan aquo telah sesuai antara posita dengan petitum dan yang menjadi
pokok gugatan adalah mengesahkan atau menyatakan hukum sah Akta Jual
Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM
ANGGRAENI, S.H., M.Kn dan Berkekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor
472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor
877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal

22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011, Bahwa gugatan aquo diajukan oleh karena adanya upaya jahat dan niat tidak baik dari **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** atas berbagai cara diantaranya dengan mencoba mengkriminalisasi **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dengan membuat laporan polisi yang tidak berdasar untuk tidak mengakui jual beli antara **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dengan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** padahal jual beli telah selesai dan lunas 14 (empat belas tahun) lalu yang di lakukan **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** melalui Akta jual Beli di kantor **TURUT TERBANDING SEMULA TERGUGAT I** pada tahun 2011 menjadi sangat tidak wajar dan tidak rasional **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** baru mempermasalahkan saat ini (tahun 2025), **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** menduga **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** tergiur dengan nilai tanah secara umum di Nusa Penida yang sudah naik secara drastis, berbagai upaya perbuatan melawan hukum yang di dilakukan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dengan mengajak **TURUT TERBANDING SEMULA TERGUGAT I** untuk tidak mengakui Akta Jual Beli yang menjadi dasar gugatan aquo, Dengan demikian jelas sangat beralasan dan tidak kabur gugatan yang diajukan oleh **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT**

C. DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa hubungan hukum antara **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dengan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** adalah sebagai Pembeli dan Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING SEMULA TERGUGAT I** terkait jual beli tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 472/Ped seluas 14.700 M2 berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024, jual beli tersebut telah selesai dan tuntas dan objek tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 472/Ped seluas 14.700 M2 berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 secara sah telah beralih ke atas nama **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN / **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 sehingga secara hukum jual beli tersebut telah sah dan sempurna menjadi Hak milik **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT**.
5. Bahwa nilai transaksi jual beli antara **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dengan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** sejumlah Rp. 271.950.000,- (dua ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING SEMULA TERGUGAT I** di halaman 4 huruf b menyatakan bahwa "**TERBANDING SEMULA TERGUGAT** mengaku telah menerima sepenuhnya uang senilai Rp.

271.950.000,- (dua ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dari **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)" Bahwa nilai tersebut telah sesuai dengan NJOP tanah pada saat itu senilai 18.500,- M2 sehingga NJOP tanah seluas 14.700 M2 sejumlah Rp. 271.950.000,- (dua ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), Bahwa NJOP tanah aquo pada tahun 2024 sesuai pembayaran PBB yang terakhir di lakukan oleh **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** senilai Rp. 205.800.000,- (dua ratus lima juta delapan ratus ribu rupiah) untuk luas tanah 14700 M2.

6. Bahwa dalam proses jual beli atas tanah aquo **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** berperan aktif untuk meyakinkan **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** agar membeli tanah milik **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** serta dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** hadir langsung membawa Sertipikat Hak Milik Asli untuk diserahkan kepada **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** untuk di proses jual beli dan proses balik nama / peralihan hak di Kantor **TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II** dan jual beli tersebut telah disetujui oleh Istri **TERBANDING SEMULA TERGUGAT**.

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing masing sudah dibukukan dalam buku tanah selain itu, dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa penerbitan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) atas pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang sah dan kuat.
8. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** Sebagai Akta Otentik Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Akta aquo memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan karena mencatat transaksi secara resmi dan sesuai prosedur hukum, Akta Jual Beli (AJB) mencatat secara resmi peralihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual ke pembeli, dengan statusnya sebagai akta otentik, Akta Jual Beli diakui secara hukum sebagai bukti yang sah dalam

menyatakan adanya transaksi jual beli, nilai transaksi, objek yang diperjualbelikan, serta identitas para pihak yang terlibat, Peraihan hak atas tanah atau bangunan dianggap sah secara hukum, sehingga pembeli memiliki hak penuh atas objek yang dibeli.

9. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** dan Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 merupakan akta otentik dan bukti kepemilikan yang kuat dan sempurna selain itu sertipikat hak milik **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** terbit pada tahun 2011 serta berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 bahwa setelah sertifikat tanah terbit selama 5 (lima) tahun, maka orang lain dilarang untuk mengajukan gugatan terhadap objek tanah bersangkutan, maka pihak lain dilarang untuk mengajukan terkait keabsahan dari sertipikat hak milik **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** tersebut.
10. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I** dan Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 Berdasarkan Pasal 1

Angka 20 PP 24/1997, Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria¹ untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kemudian mengacu kepada Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa **Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis** yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Menurut ahli H. Ali Achmad Chomzah, S.H. yang berpendapat bahwa sebagai tanda jaminan hukum yang diberikan oleh pemerintah atas tanah, maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas sebidang tanah.² Surat tanda bukti hak ini dinamakan "Sertifikat" dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim, sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.³ Dan berdasarkan Pasal 1870 KUHPdata Jo. Pasal 285 Rbg, sebuah Akta Otentik seperti Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21

¹ Pasal 19 Ayat (1) huruf c UUPA, "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

² H. Ali Achmad Chomzah, S.H., *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2005, halaman 57.

³ Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum dan Desi Apriani, S.H., M.H., *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungan Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review, Jakarta, 2017, halaman 137

Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** memiliki kekuatan pembuktian yang "Sempurna" (*volledig bewijskracht*) dan "Mengikat" (*beindende bewijskracht*).⁴ Sempurna memiliki bahwa pembuktian cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan, sedangkan mengikat artinya hakim terikat dengan akta tersebut.⁵

Berdasarkan uraian tentang dasar hukum serta kekuatan hukum dari suatu Akta Otentik dan sertifikat hak milik, sehingga tidak beralasan hukum dan aneh dalil dari **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** yang menyatakan bahwa **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** tidak menandatangani Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 yang dibuat di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I**, serta di tambah klaim dari **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** adanya pernyataan dari **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** mengenal **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** tidak pernah hadir di kantornya, hal ini jelas menunjukkan permufakatan jahat yang dilakukan oleh **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dengan **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dengan **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** karena

⁴ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 545

⁵ Mohd. Afrizar DKK., *Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 1886 KUH Perdata*, Universitas Sumatera Utara, Medan, halaman 4.

dengan sengaja tidak mengakui atau mengingkari fakta adanya Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011, karena sangat aneh jika memang **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** tidak pernah datang ke Kantor **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** dan tanda tangan atas AJB aquo tidak mungkin seorang PPAT berani menerbitkan Akta Jual Beli dan memproses balik nama ke Kantor BPN Klungkung / **TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II** sehingga dalil ini jelas sangat mengada-ada dan tidak menunjukan bukti yang kuat atas dalil tersebut.

11. Bahwa terbukti dipersidangan dalil dari **TERBANDING Semula TERGUGAT** terkait tentang adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 7 Juni 2010 dan Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 7 Juni 2010 adalah keliru dan atau salah besar dan tidak terbukti karena kedua Akta tersebut telah dibatalkan berdasarkan Perjanjian Pembatalan Nomor 31 tanggal 19 Agustus 2010 dibuat di Notaris I Ketut Ariana., S.H., (Vide Bukti P-6) atas fakta dan bukti ini **TERBANDING Semula TERGUGAT** tidak dapat membantah sehingga seluruh dalil dari **TERBANDING Semula TERGUGAT** mengenai jual beli antara **PEMBANDING Semula PENGUGAT** dengan **TERBANDING Semula TERGUGAT** hanya tanah luas 5.700 M2 adalah keliru dan tidak tepat karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang di dalilkan oleh **TERBANDING Semula TERGUGAT** telah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, karena fakta jual beli antara **PEMBANDING Semula PENGUGAT** dengan **TERBANDING Semula TERGUGAT** adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE

NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I Semula
TURUT TERGUGAT I.**

12. Bahwa dalam persidangan **PEMBANDING Semula PENGUGAT** telah membuktikan sebagai pemilik sah atas tanah aquo dengan mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-6 tanpa dapat dibantah bukti **PEMBANDING Semula PENGUGAT** oleh **TERBANDING Semula TERGUGAT**.

**TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERBANDING SEMULA
TERGUGAT**

13. Berdasarkan Jawaban Gugatan dari **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** terbukti dan menegaskan bahwa **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** memiliki itikad tidak baik dan niat jahat atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara bersama-sama dengan **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** oleh karena dengan sengaja tidak mengakui jual beli atas Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** sehingga perbuatan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

14. Bahwa perbuatan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dengan sengaja tidak mengakui transaksi antara **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** dengan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44

tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** telah lunas dan melaporkan **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** penipuan dan pemalsuan surat di Polres Klungkung berdasarkan Laporan Informasi Nomor : R/LI/260/XRES.1.9/2024/Reskrim tanggal 30-10-2024 dalam laporan polisi tersebut dengan niat jahat **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** tidak mengakui transaksi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** telah lunas maka jelas dan terang perbuatan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa proses penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** di hadir langsung oleh **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dan Isteri **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** bahkan Sertipikat Asli dibawa langsung oleh **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dan diserahkan ke **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** untuk diproses Akta Jual Beli dan Balik Nama / Peralihan Hak di Kantor BPN Klungkung / **TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II**, sehingga perbuatan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** yang tiba tiba tidak mengakui jual beli dengan tidak mengakui bahwa transaksi lunas, bahkan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** melaporkan pidana **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** jelas dan terang

adanya niat jahat yang dimiliki **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** untuk mengambil alih tanah milik **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** dan/atau untuk menekan dan/atau untuk memeras **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** sehingga beralasan hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk memutus bahwa Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** adalah sah dan mengikat serta jual beli antara **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** dengan **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** telah selesai dan lunas dan menghukum **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melaporkan **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** di Polres Klungkung berdasarkan Laporan Informasi Nomor : R/LI/260/XRES.1.9/2024/Reskrim tanggal 30-10-2024.

16. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** adalah sah dan berkekuatan hukum tetap dan mengikat oleh karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah sesuai dengan kaidah Pasal 1320 KUHPerdato Jo Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga beralasan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** adalah sah dan berkekuatan hukum.

17. Bahwa **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** adalah pemilik sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 yang diperoleh dari jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I**, sehingga sertipikat hak milik yang telah atas nama **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah berdasarkan Pasal 31 Ayat (1) Jo. Pasal 32 Ayat (1) Jo. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 32 ayat (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pasal 31 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis

yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian diatas beralasan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan sah dan telah berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 yang diperoleh dari jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENTI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** adalah SAH milik **PENGGUGAT**.

18. Bahwa **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** adalah pembeli yang beritikad baik sehingga beralasan hukum bagi **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** untuk dilindungi untuk kepastian hukum, Berdasarkan Pasal 531 KUHPerdato

Perlindungan Hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena pembeli memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik, bahwa **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** sebelum melakukan proses jual beli atas tanah aquo telah melakukan cek fisik dan cek yuridis terhadap tanah dan dokumen-dokumen terkait transaksi jual beli sehingga **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** memutuskan untuk membeli tanah milik **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I** dan telah dilakukan peralihan hak atas tanah atau balik nama atas tanah aquo sehingga telah beralih nama ke atas nama **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 sehingga **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** beralasan hukum sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016.

DALAM REKOVENSI.

I. DALAM EKSEPSI ATAS GUGATAN REKOVENSI

**PENGADILAN NEGERI SEMARAPURA TIDAK MEMILIKI KOMPETENSI
UNTUK MENGADILI GUGATAN REKOVENSI DARI TERBANDING Semula
PENGUGAT REKOVENSI**

19. Bahwa dalam Petitem angka 6 Gugatan Rekovenssi tentang "*Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 472 yang terletak di Desa PED, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali Adalah atas nama Jokhan dan memerintahkan Turut Tergugat II dalam Rekonvensi untuk mengembalikan hak kepemilikan Penggugat dalam Rekonvensi atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 472 menjadi atas nama Haji Moh. Amiri*"

20. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mengatur sebagai berikut:

"Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan."

21. Bahwa berdasarkan Pasal 107 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan lebih lanjut mengatur sebagai berikut:

"Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

a. Kesalahan prosedur;

- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. Kesalahan subjek hak;*
- d. Kesalahan objek hak;*
- e. Kesalahan jenis hak;*
- f. Kesalahan perhitungan luas;*
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;*
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau*
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.*

22. Bahwa berdasarkan posita dan petitum Gugatan Rekovensi angka 17, sengketa yang didalilkan dalam perkara *a quo* adalah oleh karena dugaan adanya cacat hukum administratif dengan dugaan telah membuat surat palsu dan/atau memasukkan keterangan terkait jual beli antara **TERBANDING Semula PENGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** dengan **PEMBANDING Semula TERGUGAT REKOVENSI / PENGUGAT KONVENSI** atas Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 merupakan kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara merumuskan:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

- b. Bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menguraikan definisi Keputusan Tata Usaha Negara merumuskan:

"Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan."

- c. Bahwa berdasarkan rumusan pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984

dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 adalah **Keputusan Administrasi Pemerintahan** atau disebut juga **Keputusan Tata Usaha Negara** karena dikeluarkan/diterbitkan oleh **Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final;**

- d. Bahwa Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menguraikan sebagai berikut:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.";

- e. Bahwa sengketa administrasi penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011., sebagaimana didalilkan oleh **PENGUGAT REKOVENSI** dalam gugatan rekovensi berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan

Tata Usaha Negara masuk dalam kualifikasi Sengketa Tata Usaha Negara;

- f. Bahwa Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menguraikan:

"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara."

- g. Bahwa dalam lingkup kekuasaan kehakiman, peradilan tata usaha negara merupakan salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;
- h. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU No. 9 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 25 ayat (5) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman:

Pasal 4 UU No. 9 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara."

Pasal 25 ayat (5) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman:

"Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

- i. Bahwa **jika terdapat sertifikat tanah yang memiliki cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, sehingga merugikan pihak tertentu, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke PTUN.** Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang rumusannya:

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."

- j. Bahwa **argumentasi hukum tersebut diatas sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383 K/Sip/1971, tanggal 3 November 1971 yang dalam salah satu pertimbangan hukum, menyatakan sebagai berikut:**

"Menyatakan batal surat bukti hak yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya."

- k. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*) - selanjutnya disebut PERMA No. 2 Tahun 2019, maka yang dimaksud dengan sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi (vide petitum Gugatan Rekoversi

TERBANDING Semula PENGUGAT REKOVENSI No. 7 halaman

34) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- I. Bahwa hal tersebut dipertegas kembali dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 10 jo. Pasal 11 PERMA No. 2 Tahun 2019, dengan rumusan pasal sebagai berikut:

Pasal 2 ayat (1)

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."

Pasal 10

"Pada saat peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Pasal 11

"Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili."

m. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (selanjutnya disebut SEMA 4 Tahun 2016), bagian Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, Angka 1 huruf b, Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Pemerintah *in casu TURUT TERBANDING II Semula TURUT TERGUGAT II*, dengan uralan sebagai berikut:

"Perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP);

1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara
 - a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.
 - b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD).
 - c. Keputusan tata usaha negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

n. Bahwa dalam tatanan praktik, ketentuan sebagaimana dimaksud dalam eksepsi ini telah terimplementasi dalam beberapa putusan, dengan rincian sebagai berikut:

- **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 541/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim**, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan IV merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sedangkan Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak swasta, sehingga gugatan Para Penggugat harus dipisahkan pihak Tergugatnya, sementara dalam Perkara a quo masih jadi satu dan juga petitumnya, sehingga menjadi rancu karena menjadi kompetensi absolut Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena ada sengketa Tata Usaha Negara, maka secara absolut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan beralasan menurut hukum eksepsi absolut dari Para Tergugat dapat dikabulkan."

- **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 585/Pdt.G/2019/PN.Dps, tanggal 27 April 2020**, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal ini adalah Pejabat Pemerintah yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintahan maupun

penyelenggara negara lainnya, dimana selaku Pejabat Pemerintahan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan kewenangan mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad) menyatakan bahwa "perkara melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili (Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal Tindakan pejabat pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)."

23. Bahwa dengan mempertimbangkan Posita dan Petitum dalam Gugatan Rekovensi dari TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI serta alasan-alasan dan dasar-dasar hukum yang telah TERBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI uraikan di atas, beralasan hukum apabila TERBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Semarang untuk mengabulkan eksepsi ini dalam putusan sela dan menyatakan Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang mengadili gugatan rekovensi dari TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI *a quo* mengingat kewenangan untuk memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara *a quo* sepenuhnya kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

**GUGATAN REKOVENSI DARI TERBANDING SEMULA PENGGUGAT
REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI DALUARSA**

24. Bahwa Gugatan Rekovensi dari TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI telah daluarsa berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP 24/1997 jo. PP No. 18 Tahun 2021 memberikan jawaban, dalam hal atas suatu bidang tanah **sudah diterbitkan sertifikat secara sah** atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa

mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam **waktu 5 (lima) tahun** sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dalam peristiwa demikian, maka orang yang merasa mempunyai hak atas tanah yang bersangkutan, sudah tidak bisa lagi menuntut pelaksanaan haknya, atau dengan perkataan lain, dianggap telah merelakan (*verwerken*) haknya. Lembaga *Rechtsverwerking* sebagai dasar ketentuan pasal tersebut.;

25. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011. Terbit pada Tahun 2011 dan sudah secara sah tercatat atas nama **JOKHAN / TERGUGAT REKOVENSI / PENGGUGAT KONVENSI** dan secara nyata telah menguasai dan memanfaatkan tanah aquo sehingga Gugatan Rekovensi dari **TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** yang diajukan pada tahun 2025 dan **TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** tidak menguasai tanah aquo secara nyata maka berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP 24/1997 jo. PP No. 18 Tahun 2021 Gugatan Rekovensi dari **TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** telah daluarsa dan hilang hak nya untuk

mengajukan gugatan karena gugatan rekovensi diajukan setelah 14 (empat belas) tahun sejak sertipikat hak milik terbit pada tahun 2011 sehingga gugatan dinyatakan daluarsa.

26. Bahwa **TERBANDING Semula PENGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT**

KONVENSI tidak lagi pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 472/Ped seluas 14.700 M2 berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 karena telah beralih kepemilikan haknya secara sempurna melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn sehingga sertipikat aquo saat ini mutlak dan sah kepemilikan dari **PEMBANDING Semula TERGUGAT REKOVENSI / PENGUGAT KONVENSI** dan **TERBANDING Semula PENGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** tidak memiliki hak atau gugur hak nya untuk menggugat keabsahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011.

Maka berdasarkan uraian diatas beralasan hukum untuk Gugatan Rekovensi dari **TERBANDING Semula PENGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** dinyatakan tidak dapat diterima karena sudah daluarsa.

II. DALAM POKOK PERKARA REKOVENSI.

27. Bahwa **PEMBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI** menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Rekovensi dari **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** kecuali yang diakui secara tegas oleh **PEMBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI**;

28. Bahwa **PEMBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI** adalah pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 472/Ped seluas 14.700 M2 berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 yang diperoleh atas dasar jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn.

29. Bahwa terkait dalil Rekovensi **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** tentang adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 7 Juni 2010 dan Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 7 Juni 2010 adalah keliru dan atau salah besar oleh karena kedua Akta tersebut telah dibatalkan berdasarkan Perjanjian Pembatalan Nomor 31 tanggal 19 Agustus 2010 dibuat di Notaris I Ketut Ariana., S.H., (Vide Bukti P-6) sehingga seluruh dalil dari **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** mengenai jual beli antara **PEMBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI** dengan **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI /**

PENGGUGAT REKOVENSI hanya tanah luas 5.700 M2 adalah keliru dan tidak tepat karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang di dalilkan oleh **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** telah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, karena fakta jual beli antara **PEMBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI** dengan **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I** dengan uraian tersebut diatas maka dalil-dalil dari **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** untuk selebihnya telah tidak relevan karena dalil dari **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** terkait jual beli hanya atas tanah luas 5.700 M2 terbantahkan dan tidak terbukti,;

30. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembatalan Nomor 31 tanggal 19 Agustus 2010 yang dibuat di Notaris I Ketut Ariana., S.H., (Vide Bukti P-6) yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 7 Juni 2010 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 8 tanggal 7 Juni 2010 atas jual beli tanah luas 5.700 M2 antara **PEMBANDING Semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKOVENSI** dengan **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** dinyatakan oleh Para Pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian dan kuasa tersebut sehingga dalil rekovensi dari

TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKOVENSI tidak terbukti dan terbantahkan sehingga dalil selebihnya tidak relevan dan tidak memiliki kekuatan hukum.

31. Bahwa Gugatan Rekovens i yang diajukan oleh **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKOVENSI** yang meragukan keabsahan dari Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn dan Sertipikat Hak Milik Nomor 472/Ped seluas 14.700 M2 berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 bahwa setelah sertifikat tanah terbit selama 5 (lima) tahun, maka orang lain dilarang untuk mengajukan gugatan terhadap objek tanah bersangkutan, maka Gugatan Rekovens i dari **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKOVENSI** tidak beralasan dan seharusnya di tolak untuk seluruhnya.

32. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I** dan Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011 Berdasarkan Pasal 1 Angka 20 PP 24/1997, Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Pokok-Pokok Agraria⁶ untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kemudian mengacu kepada Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa **Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis** yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Menurut ahli H. Ali Achmad Chomzah, S.H. yang berpendapat bahwa sebagai tanda jaminan hukum yang diberikan oleh pemerintah atas tanah, maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas sebidang tanah.⁷ Surat tanda bukti hak ini dinamakan "Sertifikat" dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim, sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.⁸ Dan berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara Jo. Pasal 285 Rbg, sebuah Akta Otentik seperti Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., /

⁶ Pasal 19 Ayat (1) huruf c UUPA, "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁷ H. Ali Achmad Chomzah, S.H., *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2005, halaman 57.

⁸ Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum dan Desi Apriani, S.H., M.H., *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungan Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review, Jakarta, 2017, halaman 137

TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I memiliki kekuatan pembuktian yang "Sempurna" (*volledig bewijskracht*) dan "Mengikat" (*beindende bewijskracht*).⁹ Sempurna memiliki bahwa pembuktian cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan, sedangkan mengikat artinya hakim terikat dengan akta tersebut.¹⁰

Berdasarkan uraian tentang dasar hukum serta kekuatan hukum dari suatu Akta Otentik dan sertipikat hak milik, sehingga tidak beralasan hukum dan aneh dalil dari **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** yang menyatakan bahwa **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** tidak menandatangani Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 yang dibuat di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn., / **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I**, serta di tambah klaim dari **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** adanya pernyataan dari **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I** mengenai **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** tidak pernah hadir di kantornya, hal ini jelas menunjukkan permufakatan jahat yang dilakukan oleh **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** dengan **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I** dan merupakan perbuatan melawan hukum

⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 545

¹⁰ Mohd. Afnizar DICK., *kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 1886 KUH Perdata*, Universitas Sumatera Utara, Medan, halaman 4.

yang dilakukan oleh **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** dengan **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I** karena dengan sengaja tidak mengakui atau mengingkari fakta adanya Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011, karena sangat aneh jika memang **TERBANDING Semula TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKOVENSI** tidak pernah datang ke Kantor **TURUT TERBANDING I Semula TURUT TERGUGAT I** dan tanda tangan atas AJB *aquo* tidak mungkin seorang PPAT berani menerbitkan Akta Jual Beli dan memproses balik nama ke Kantor BPN Klungkung / **TURUT TERBANDING II Semula TURUT TERGUGAT II** sehingga dalil ini jelas sangat mengada-ada dan tidak bukti otentik yang kuat atas dalil tersebut.

33. Bahwa berdasarkan dalil dan dasar yang diuraikan oleh **TERBANDING Semula TERGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenaan memutus Gugatan Rekovens dari **TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERGUGAT KONVENSI** untuk di tolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian diatas Kami Mohon Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar atau Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk dapat memberikan kepastian hukum dan putusan sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI

Memperbaiki dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 23/Pdt.G/PN.Srp tanggal 20 Agustus 2025.

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- I. Menolak Eksepsi **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dan **TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II**

DALAM POKOK PERKARA

- I. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
- II. Menyatakan Hukum Sah dan Berkekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor 44 tanggal 21 Februari 2011 di PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn.
- III. Menyatakan Hukum Sah dan Berkekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 472/PED atas nama JOKHAN berdasarkan surat ukur tanggal 7-4-1984 Nomor 877/1984 dengan NIB: 22.06.04.13.01024 dan berdasarkan D.I. 301 tanggal 22-02-2011 Nomor 578/2011 dan D.I. tanggal 28-02-2011 Nomor 584/2011.

- IV. Menyatakan Hukum **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena dengan sengaja melaporkan **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** ke Polres Klungkung berdasarkan Laporan Informasi Nomor : R/LI/260/XRES.1.9/2024/Reskrim tanggal 30-10-2024 atas dugaan tindak pidana penipuan dan pemalsuan.
- V. Menghukum **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi Immaterial sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah) Kepada **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT** secara tunai kongkrit.
- VI. Menghukum **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERBANDING SEMULA PARA TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
- VII. Membebaskan kepada **TERBANDING SEMULA TERGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

DALAM REKOVENSI

DALAM EKSEPSI REKOVENSI

- I. Menerima dan mengabulkan eksepsi **PEMBANDING Semula TERGUGAT REKOVENSI / PEMBANDING** untuk seluruhnya.
- II. Menyatakan gugatan rekovensi dari **TERBANDING Semula PENGUGAT REKOVENSI / TERBANDING KONVENSI** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA REKOVENSI

- I. Menolak Gugatan Rekovensi dari **TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERBANDING KONVENSI;**
- II. Menghukum **TERBANDING Semula PENGGUGAT REKOVENSI / TERBANDING KONVENSI** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adiknya (*ex aequo et bono*).

Hormat Kami,

Kuasa Hukum **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT**


M. ZULFIKAR RAMLY, S.H., M.Hum.
Advokat


MUHAMMAD ZAINAL ABIDIN, S.H., CCL., CLI.
Advokat



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI DENPASAR
PENGADILAN NEGERI SEMARAPURA**

JALAN GAJAH MADA NOMOR 59, Telp. (0366) 21003 – 21424, Fax : (0366) 24350
SEMARAPURA 80711

**TANDA TERIMA MEMORI BANDING
NOMOR : 23/Pdt.G/2025/PN Srp**

Pada hari Senin tanggal 1 September 2025, saya NURLELAWATI, SH., MH. Panitera Pengadilan Negeri Semarapura telah menerima serta melakukan verifikasi Memori Banding yang diajukan melalui aplikasi e-Court Banding Pengadilan Negeri Semarapura pada hari Sabtu, 30 Agustus 2025, Jam 08:57:39 WIB oleh orang yang bernama:-----

M. ZULFIKAR RAMLY, S., SH., M.Hum.

MUHAMMAD ZAINAL ABIDIN, SH., CCL., CLI

Advocate, Legal Consultant, Customs Excise Lawyer, Liquidator, Reciever and Bankruptcy pada Kantor Hukum Ramly & Associates beralamat di Jalan Raya Imam Bonjol, Kubu Pratama Blok E 6, bertindak untuk dan atas nama JOK HAN berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 0048/SKK/R&A/VIII/2025, tanggal 27 Agustus 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura tanggal 27 Agustus 2025 dengan Nomor 169/SK/2025/PN Srp yang selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Banding**;-----

Atas permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor : 23/Pdt.G/2025/PN Srp., tanggal 20 Agustus 2025 Dalam Perkara antara: -----

JOK HAN	Sebagai	Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sekarang sebagai Pemohon Banding
	Melawan	
HAJI MOH. AMIN	Sebagai	Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sekarang sebagai Termohon Banding I
	Dan	
PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, S.H., M.Kn.	Sebagai	Turut Tergugat I Konvensi/ Turut Tergugat I Rekonvensi dan sekarang sebagai Turut Termohon Banding I
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLUNGKUNG	Sebagai	Turut Tergugat II Konvensi/ Turut Tergugat II Rekonvensi dan sekarang sebagai Turut Termohon Banding II

Demikian dibuat tanda terima memori Banding ini menurut Undang-undang Mahkamah Agung Republik Indonesia ;-----

Panitera,

NURLELAWATI, SH., MH.
NIP. 197008301992032001