



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sampang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **H. Badrud Tamam**, Lahir di Sampang pada tanggal 26 Februari 1958, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, bertempat tinggal di jalan Rajawali II/70 RT. 01 RW. 02, Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **H. Aunur Rofiq**, Lahir di Sampang pada tanggal 22 April 1983, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, bertempat tinggal di jalan Perum Puri Matahari E, Nomor 1A, RT. 005 RW. 002, Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Bahwa Para Penggugat tersebut diatas dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Indra Wiryawan, S.H.** dan **H. Arifin Sahibu, S.H., M.Hum.** Para Advokat dan konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Indra Wiryawan & Rekan”, beralamat di Ruko Panji Makmur C-01 Jln. Panjang Jiwo No. 46-48, Kelurahan Panjang Jiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, sebagaimana surat kuasa khusus tertanggal 22 Maret 2022 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang dengan register Nomor 61/PSK/2022/PN Spg tertanggal 6 April 2022;

Lawan

1. **Rahmad Sumantri**, bertempat tinggal di jalan Pandugo Timur XIV/E-37, Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Pemerintah Kabupaten Sampang**, berkedudukan di jalan Jamaludin Nomor 1A, Kelurahan Gunung Sekar, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Sutarjo, S.Pd**, berkedudukan di jalan Rajawali-Puri Matahari B. 05, RT. 05 RW. 02, Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SUPARNADI WASIS, S.Sos., M.Si.: Plt. Kabag Hukum Setda Kabupaten Sampang;
2. NASRUL HIDAYAT, S.H.: Koordinator Sub. Bantuan Hukum Setda Kabupaten Sampang;
3. FEBRIAN ROZA, S.H.: Staf Bantuan Hukum Setda Kabupaten Sampang;
4. FEBRIAN EKO KURNIAWAN, S.H.: Staf Bantuan Hukum Setda Kabupaten Sampang;
5. JALALUDDIN AL AZIZ, S.H.: Advokad dan Pengacara Peradi;
6. MURDIYANTA SETYA BUDI, S.H.: Jaksa Pengacara Negara;

Para kuasa hukum tersebut diatas nomor urut 1 sampai dengan nomor 4 adalah Para Pegawai Negeri Sipil pada bagian hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Sampang yang beralamat di Kantor Bupati Sampang jalan Jamaludin Nomor 1A Sampang, sedangkan kuasa hukum nomor urut 5 adalah Advokad/Pengacara Peradi yang beralamat di Jalan Raya Banyuates, Kabupaten Sampang Nomor 6, selanjutnya nomor urut 6 adalah Jaksa Pengacara Negara, sebagaimana surat kuasa khusus tertanggal 11 April 2022 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang dengan register Nomor 66/PSK/2022/PN Spg tertanggal 18 April 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya secara tertulis tertanggal 23 Maret 2022 dan telah terdaftar didalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang dengan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg pada tanggal 23 Maret 2022, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

POSITA :

- Adapun dasar diajukannya gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 1. Bahwa pada tanggal 25 Nopember 2010 Penggugat I sebagai pihak kedua dan Tergugat I sebagai pihak pertama telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan terletak ditepi jalan disebelah blok B dan blok C dengan ukuran 7 X 27 M = 189 m² dengan batas-batas:
 - sebelah utara : Jalan Raya Pengarengan Sampang;
 - sebelah selatan : blok B 001 dan blok C 001;
 - sebelah timur : saluran air dan jalan;
 - sebelah barat : saluran air dan jalan;Yang diketahui Camat Sampang (bukti P1).
 2. Bahwa tanah / lahan dengan ukuran 7 X 27m = 189 m² dengan batas-batas:

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara : Jalan Raya Pengarengan Sampang;
- sebelah selatan : blok B 001 dan blok C 001;
- sebelah timur : saluran air dan jalan;
- sebelah barat : saluran air dan jalan;

adalah bagian dari tanah/lahan seluas 28.637 m² sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11, Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur tanggal 18 Januari 2006, Nomor: 3/Karang Dalam/2006, atas nama PT. Cahaya Purnama berkedudukan di Surabaya (bukti P2), dengan demikian Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan, tanggal 25 Nopember 2010 adalah sah menurut hukum;

3. Bahwa jauh sebelum penandatanganan Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan, tanggal 25 Nopember 2010, Penggugat I pada tanggal 14 Maret 2003 membayar biaya booking fee dan administrasi pembelian tanah kavling blok B-001 dan C-001 Puri Matahari (bukti P3);
4. Bahwa sesuai bunyi Pasal 1 Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan, tanggal 25 Nopember 2010 Penggugat sebagai pihak kedua berhak memanfaatkan dan memindah tangankan pada pihak lain lahan yang tersebut dalam Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan, tanggal 25 Nopember 2010 dengan nilai uang tunai sebesar Rp 25.000.000,-;
5. Bahwa setelah diberi hak pemanfaatan lahan terletak ditepi jalan disebelah blok B dan blok C dengan ukuran 7 X 27 M = 189 m² dengan batas-batas:
 - sebelah utara : Jalan Raya Pengarengan Sampang
 - sebelah selatan : blok B 001 dan blok C 001
 - sebelah timur : saluran air dan jalan
 - sebelah barat : saluran air dan jalan

Sebagaimana terurai dalam Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan, tanggal 25 Nopember 2010 Penggugat I mengurus Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor : 970/289/403.18/2011, tanggal 14 April 2011 yang diketahui Lurah Karang Dalem (bukti P4).

6. Bahwa selanjutnya Penggugat I memberi kuasa kepada anak kandungnya/Penggugat II mengurus dan mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang;
7. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan dari Penggugat II tertanggal 31 Agustus 2015 Kepala Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Pemerintah Kabupaten Sampang menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(IMB) Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015, atas nama Penggugat II (bukti P5.a) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015, atas nama Penggugat II (bukti P5.b);

8. Bahwa setelah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015, atas nama Penggugat II dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015, atas nama Penggugat II kemudian Penggugat I membangun secara bertahap bangunan rumah dan toko (ruko) di Puri Matahari B-1A dan C-1A;

9. Bahwa Penggugat I juga sebagai wajib pajak terhadap objek pajak di Perum Puri Matahari sebagaimana terurai dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), Nomor Objek Pajak (NOP): 35.27.030.007.016.0364.0. (bukti P6);

10. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I sebagai pemilik lahan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11, Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur tanggal 18 Januari 2006, Nomor : 3/Karang Dalam/2006, atas nama PT. Cahaya Purnama berkedudukan di Surabaya dan Penggugat I sebagai yang membangun rumah dan toko (ruko) di Puri Matahari B-1A dan C-1A Tergugat III sebagai Ketua RT 05, RW 02, Kelurahan Karang Dalem, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang pada tanggal 07 Juni 2017 mengirim surat permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Bupati Sampang cq. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Sampang (bukti P7);

11. Bahwa selanjutnya Tergugat III sebagai pihak kesatu menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Sampang tanpa diketahui dan/atau disaksikan lurah dan camat (bukti P8);

12. Bahwa Berita Acara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan tertanggal 14 Agustus 2017 (bukti P9) antara Tergugat III (yang menyerahkan) dengan Tergugat II (yang menerima) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Tergugat III tidak mempunyai "legal standing" dan bukan bagian dari PT. Cahaya Purnama berkedudukan di Surabaya selaku pemilik lahan seluas 28.637 m² sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11, Kelurahan Karang Dalem, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur tanggal 18 Januari 2006,

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 3/Karang Dalam/2006 karena tidak sesuai dengan Permendagri No. 9, Th. 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Pemukiman Daerah;

13. Bahwa Tergugat II melalui Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang mengirim Teguran I terhadap pembangunan gedung permanen diatas fasilitas umum perumahan sebagaimana terurai dalam surat tertanggal 21 Juni 2021, Nomor : 050/517/434.208/2021 yang ditujukan kepada Penggugat I/Penggugat II (bukti P9);
14. Bahwa sehubungan surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang tertanggal 21 Juni 2021, Nomor: 050/517/434.208/2021, selanjutnya pada tanggal 24 Juni 2021 Penggugat I mengirim surat jawaban (bukti P10);
15. Bahwa menanggapi surat Penggugat I pada tanggal 30 Juli 2021 Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang mengirim Teguran II/Tanggapan terhadap Surat Jawaban Teguran I (bukti P11);
16. Bahwa menanggapi surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang tanggal 30 Juli 2021 pada tanggal 02 Agustus 2021 Penggugat I mengirim surat Jawaban yang juga ditembusan kepada 6 (enam) instansi terkait (bukti P12);
17. Bahwa oleh karena belum ada titik temu (solusi) terbaik terhadap pembongkaran bangunan gedung permanen (ruko) Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirim surat keberatan pembongkaran bangunan rumah dan toko (ruko) yang terurai dalam surat tertanggal 30 Agustus 2021, Nomor: 038/IW&R-HBT/VIII/2021 (bukti P13);
18. Bahwa Tergugat II melalui Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Sampang mengirim surat teguran kepada Tergugat I yang ditembuskan kepada Penggugat I sebagaimana terurai dalam surat tanggal 25 Februari 2022, Nomor: 300/183/434.210/2022 (bukti P14.a) dan teguran kedua pada tanggal 10 Maret 2022, Nomor : 300/201/434.210/2022 (bukti P14.b);
19. Bahwa Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Sampang mengirim surat teguran ketiga kepada Tergugat I sebagaimana terurai dalam surat Nomor: 300/218/434.210/2022, tanggal 18 Maret 2022 (bukti P14.c), surat tersebut diterima oleh Penggugat pada tanggal 22 Maret 2022, tiga hari setelah tanggal surat teguran ketiga dari Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Sampang;
20. Bahwa Penggugat I telah berupaya melakukan musyawarah untuk mencari jalan keluar menyelesaikan permasalahan pembongkaran bangunan rumah dan toko (ruko)

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) baik dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II melalui surat (korespondensi);

21. Bahwa Penggugat I mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil karena Penggugat telah mengeluarkan biaya dan/atau dana untuk pengurusan ijin-ijin dan persyaratan pembangunan terkait termasuk pembangunan fisik rumah dan toko (ruko):

- kerugian materiil sebesar Rp 979.000.000,-
- kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,-
- t o t a l sebesar Rp 1.979.000.000,-

22. Bahwa dengan demikian Para Tergugat telah dengan sengaja melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*)** sebagaimana diatur pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : **"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya, menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";**

PETITUM :

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian tersebut diatas Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ini memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dan satu-satunya bangunan rumah dan toko (ruko) di Puri Matahari B-1A dan C-1A;
5. Menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
 - kerugian materiil sebesar Rp 979.000.000,-
 - kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,-
 - t o t a l sebesar Rp 1.979.000.000,-
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya-upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau: Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I hadir prinsipal dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui Mediasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan jo. pasal 130 HIR dengan menunjuk **SYLVIA NANDA PUTRI, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Sampang, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Spg tertanggal 20 April 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 18 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 8 Juni 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN KABUR (*obscour libel*).

1. Bahwa gugatan Para Penggugat sangat rancu dan tidak jelas dalam hal merumuskan kedudukan hukum Tergugat I apakah sebagai Pribadi atau sebagai Direktur PT. Cahaya Purnama, disebabkan atas obyek yang pernah diberikan “HAK PEMANFAATAN LAHAN” kepada Penggugat I oleh Tergugat I terhadap tanah seluas 189 m² adalah merupakan sebagian dari total keseluruhan tanah seluas 28.827 m² dengan alas hak-nya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 11, atas nama (milik) PT. Cahaya Purnama, karena menurut hukum jelas-jelas wajib untuk dibedakan pertanggung jawaban hukumnya Rahmad Sumantri sebagai pribadi dengan Rahmad Sumantri sebagai Direktur PT. Cahaya Purnama. Karenanya menjadi jelas Gugatan Para Penggugat adalah menyimpang dari ketentuan hukum, rancu, dan bias serta tidak jelas sehingga menurut hukum dikategorikan sebagai gugatan yang kabur, dan selanjutnya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*obscuur libel*);

II. PENGGUGAT II TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK BERTINDAK SEBAGAI PENGGUGAT.

2. Bahkan didalam perkara ini didalilkan dan dirumuskan dengan menyertakan H. AINUR ROFIQ yang Nota Bene merupakan anak dari Penggugat I (ic. H. Badmad Tamam) sebagai Penggugat II, disini Penggugat II tidak pernah ikut menandatangani SURAT KETERANGAN No.: 001/XI/SHM/Sket/2010 (bukti 1), dan

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun Surat PERJANJIAN / PERNYATAAN (bukti 2), yang keduanya dibuat dan ditanda tangani bersama pada tanggal 25 November 2010 tersebut, apabila disebut sebagai ahli waris dari Penggugat I– pun tidak dapat dibenarkan dikarenakan Penggugat I masih hidup serta belum terbuka ruang Penggugat II untuk didudukkan sebagai ahli waris Penggugat I. sehingga atas perbuatan apa dan bagaimana Tergugat I telah mengakibatkan Penggugat II menderita kerugian dalam perkara ini?, antara Tergugat I dengan Penggugat II tidak pernah ada hubungan hukum (*recht beetrik*ing) dalam perkara ini, **artinya menurut hukum Penggugat II tidak memiliki legal standing untuk bertindak sebagai Penggugat sebagaimana gugatan yang diajukan.**

III. GUGATAN KURANG PIHAK.

3. Bahwa seharusnya yang ditarik sebagai Pihak di dalam Perkara ini adalah Badan Hukum (PT. Cahaya Purnama) sebagai Pemilik atas keseluruhan tanah seluas 28.827 m² sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor 11, namun nyatanya di dalam gugatan justru Tergugat I selaku pribadi yang ditarik sebagai pihak oleh Para Penggugat.

Dengan tidak disertakannya/tidak di tariknya PT. Cahaya Purnama (pemilik tanah) sebagai Pihak dalam perkara ini menjadi terbukti gugatan yang diajukan adalah kurang pihak, sehingga oleh karenanya patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

IV. TERGUGAT I TIDAK DAPAT DI TARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO.

4. Bahwa sesuai Kesepakatan yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat I sesuai SURAT KETERANGAN No.: 001/XI/SHM/Sket/2010, dan Surat PERJANJIAN/ PERNYATAAN, keduanya tertanggal 25 November 2010, pada pokoknya telah disepakati bersama apabila terdapat permasalahan yang mungkin timbul kelak di kemudian hari maka H. Badrud Tamam akan membebaskan/tidak melibatkan Rahmad Sumatri/Tergugat I. (**vide–tertuang pada angka ke 4 di dalam Surat Keterangan Nomor: 001/XI/SHM/Sket/2010**).

Atas hal tersebut maka patut menurut hukum agar Pengadilan/Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat I sebagai Pihak dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala hal yang tertuang di dalam eksepsi adalah terulang kembali dan menjadi satu bagian yang tidak dapat dipisah-pisahkan di dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolek seluruh dalil – dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas kebenarannya oleh Tergugat I.

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar posita Para Penggugat pada angka ke 1 dan ke 2 di dalam Gugatan yang diajukan, bermula dengan adanya kesepakatan yang dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dituangkan di dalam Surat Keterangan Nomor: 001/XI/SHM/Sket/2010, dan Surat PERJANJIAN/PERNYATAAN tertanggal 25 November 2010 tentang HAK PEMANFAATAN LAHAN seluas 189 m² yang mana tanah seluas 189 m² yang merupakan bagian dari tanah se Luas 28.827 sebagaimana tercatat pada SHGB No.: 11, Surat Ukur tertanggal 18 Januari 2006, adalah milik dan atas nama PT. Cahaya Purnama.
4. **Bahwa tidak benar** yang disampaikan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya pada posita ke 4 (empat), yang menyatakan berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 001/XI/SHM/Sket/2010, dan Surat PERJANJIAN/PERNYATAAN tertanggal 25 November 2010 tentang HAK PEMANFAATAN LAHAN, tertanggal 25 November 2010, kemudian Para Penggugat selain berhak untuk memanfaatkan juga memiliki hak untuk memindahtangankan lahan seluas 189 m² tersebut.

Yang benar Penggugat I sesuai Surat Keterangan Nomor : 001/ XI / SHM / Sket / 2010, dan Surat PERJANJIAN / PERNYATAAN tertanggal 25 November 2010 tentang HAK PEMANFAATAN LAHAN, tertanggal 25 November 2010, berhak untuk memanfaatkan lahan seluas 189 M2 tersebut, dan sesuai isi di dalam Surat Keterangan Nomor: 001/XI/SHM/Sket/2010, tentang Kesepakatan Hak Pemanfaatan Lahan telah di atur dan disepakati pula pada butir ke 3 (tiga) dan 5 (lima) pada pokoknya/maksudnya adalah apabila kelak lahan dimaksud diperlukan oleh masyarakat dan ataupun warga Perumahan Puri Matahari akan digunakan sesuai peruntukannya maka H. BADRUD TAMAM (saat ini bertindak sebagai Pihak Penggugat I) berkewajiban untuk menyerahkan kembali dan membersihkan seperti dalam keadaan semula.

Sehingga Penggugat I terikat dan wajib untuk memenuhi segala isi dan maksud seluruh kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani, oleh karenanya menjadi kewajiban hukum (**legal obligation**) bagi Penggugat I untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan seperti semula.

5. Bahwa **tidak benar** dan telah menyimpang pemahaman hukum seperti yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya pada posita angka ke posita ke 5 (lima) yang menyatakan setelah dibuat dan ditanda tangannya Surat Keterangan Nomor: 001/XI/SHM/Sket/2010, dan Surat PERJANJIAN/PERNYATAAN tertanggal 25 November 2010 tentang HAK PEMANFAATAN LAHAN, tertanggal 25 November 2010 kemudian kepemilikan tanah seluas 189 m² tersebut menjadi hak milik dari Penggugat I, kemudian

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan pula untuk mengurus Bukti Kepemilikan Hak di Kelurahan setempat dan berlanjut seterusnya sebagaimana disiterangkan di posita angka ke 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), dan 9 (sembilan).

6. **Yang benar** Hak Penggugat I setelah dibuat dan ditanda tangannya Surat Keterangan Nomor: 001/XI/SHM/Sket/2010, dan Surat PERJANJIAN/PERNYATAAN tertanggal 25 November 2010 tentang HAK PEMANFAATAN LAHAN, tertanggal 25 November 2010 **adalah terbatas hanya memanfaatkan lahan tersebut, tidak terdapat peralihan hak kepemilikan lahan seluas 189 m² kepada Penggugat I (ic. H. Badrud Tamam), karena apabila menyangkut peralihak hak atas tanah telah ditentukan mekanisme dan prosesnya menurut hukum baik mengenai Akta-akta Peralihan Hak-nyapun harus berupa akta Outentik yang Wajib di buat oleh Notaris/PPAT yang berwenang,** sehingga dengan diurusnya Surat Kepemilikan Hak dikelurahan oleh Penggugat I adalah selain melawan hak, diduga keras telah pula terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat dan dapat dituntut baik secara Pidana melalui Kepolisian R.I. dan atau secara Perdata di Pengadilan Negeri setempat.
7. Bahwa sejatinya telah selesai mengenai penyerahan sarana, prasarana, dan utilitas perumahan Puri Matahari yang terletak di Kelurahan Karang Dalem, Kec. Sampang, Kab. Sampang kepada Pemerintah Kabupaten Sampang oleh tergugat III, sehingga terkait keputusan-keputusan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah adalah didasari dan atau bersesuaian dengan azas pemerintahan yang baik. Dan apabila keputusan-keputusan tersebut telah diterbitkan surat-surat terkait maka merupakan keputusan yang bersifat final dan mengikat (*besshicking*), **sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara** untuk memeriksa dan mengadili.
8. Bahwa justru Perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Penggugat yang mengurus kepemilikan Hak atas lahan seluas 189 m² dan kemudian diAJUTKAN DI URUS surat-surat yang lain sebagaimana diterangkan di dalam posita gugatannya ADALAH hanya membuktikan itikad tidak baik pada diri Para Penggugat dalam perkara *a quo*.
9. Bahwa terbukti di dalam perkara ini tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, bahkan Penggugat I, maka gugatan Para Penggugat yang medalilkan diri sebagai korban adalah tidak benar, dan sesungguhnya telah ditentukan tentang syarat-syarat untuk meminta ganti rugi adalah harus diperinci secara jelas dan detail nilainya/keperuntukannya, harus

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan pula berapa bagian/nilai yang ditanggung oleh Para Tergugat, ataukah ditanggung secara tanggung renteng oleh Para Tergugat, karena tidak jelas rumusan gugatan Para Penggugat mengenai ganti rugi serta bertolak belakang pula dengan fakta-fakta hukum sesungguhnya maka gugatan *a quo* tidak dapat dibenarkan dan patut di tolak.

10. Bahwa permohonan Para Penggugat agar dilaksanakan putusan terlebih dahulu (*uit voorbar bij Voraad*) dalam perkara ini selain tidak memenuhi syarat-syarat hukum juga bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karenanya harus ditolak.

11. Bahwa disebabkan Para Penggugat adalah pihak yang bersalah dan pihak yang tidak beritikad tidak baik dalam perkara ini maka patut untuk dibebani segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian/fakta-fakta hukum tersebut di atas maka Tergugat I mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan putusan sela atau putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PUTUSAN SELA:

- MENETAPKAN untuk mengeluarkan Tergugat I sebagai Pihak dalam Perkara ini.

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I
- Menyatakan Gugatan yang di ajukan oleh Para penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

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

JAWABAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

1. Pengadilan Negeri Sampang Tidak Berwenang Mengadili dan Memutus Perkara Aquo (Eksepsi Kompetensi Absolut).

- a. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Gugatannya adalah GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatige daad*) terhadap Para Pegungat, terutama terhadap Tergugat II yaitu **Pemerintah Daerah Kabupaten Sampang** dan Tergugat III, yaitu sebagaimana yang dimuat pada

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Posita Gugatannya Poin 10 sampai dengan poin 20 Gugatan Penggugat, Akan tetapi dengan Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sampang tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara *A quo* karena sesuai dengan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Pasal 1** menyatakan “ *Pejabat Pemerintah adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan maupun penyelenggara lainnya*”.

b. Bahwa didalam **didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 pasal 2 ayat 2** menyatakan “*Perkara melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Daad) merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara*”.

c. Bahwa dari sumber Hukum tersebut sudah sangat jelas bahwa Gugatan Para Penggugat tidak bisa diterima dan harus di Putus dengan PUTUSAN SELA OLEH PENGADILAN NEGERI SAMPANG’

BAHWA SELAIN HAL TERSEBUT DALAM PETITUMNYA PARA PENGUGAT MEMINTA KEPADA PENGADILAN NEGERI SAMPANG SEBAGAI BERIKUT:

a) Bahwa secara jelas pada poin 3. Petitum Gugatannya, Para Penggugat memohonkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang untuk menyatakan sah dan berharga Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015;

b) Bahwa Izin Mendirikan Bangunan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersifat konkret, individual, dan final;

c) Bahwa yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015, adalah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

d) Bahwa dengan demikian jelas dan sudah sesuai dengan hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk **menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)** oleh karena **Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo (Eksepsi Kompetensi Absolut).**

2. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

a) Bahwa yang menjadi pokok dari gugatan Para Penggugat adalah mengenai serah terima Lahan Fasum/Fasos Perumahan Puri Matahari dari Tergugat III kepada **Bupati Sampang cq. Kepala Dinas Permukiman dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sampang**, teguran pembongkaran bangunan rumah dan

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

toko yang berdiri di atas Lahan Fasum/Fasos Perumahan Puri Matahari dari **Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Sampang**, serta berkaitan dengan keabsahan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 yang diterbitkan oleh **Kepala Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang** yang disebutkan Para Penggugat pada Petitum Gugatannya;

- b) Bahwa untuk membuat terang dan jelas perkara ini, maka Para Penggugat harus melibatkan pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a) di atas dalam perkara ini;
- c) Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak melibatkan dan menjadikan pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a) sebagai Pihak yang digugat, maka jelas dan sudah sesuai dengan hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk **menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh karena Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**.

3. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*)

- a) Bahwa yang ditarik sebagai Tergugat II oleh Para Penggugat adalah Pemerintah Kabupaten Sampang;
- b) Bahwa Pemerintah Kabupaten Sampang memiliki instansi-instansi khusus yang melaksanakan administrasi pemerintahan di wilayah kabupaten sampang;
- c) Bahwa yang menjadi pokok dari gugatan Para Penggugat adalah mengenai serah terima Lahan Fasum/Fasos Perumahan Puri Matahari dari Tergugat III kepada **Bupati Sampang cq. Kepala Dinas Permukiman dan Perumahan Rakyat Kabupaten Sampang**, teguran pembongkaran bangunan rumah dan toko yang berdiri di atas Lahan Fasum/Fasos Perumahan Puri Matahari dari **Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Sampang**, serta berkaitan dengan keabsahan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 yang diterbitkan oleh **Kepala Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang** yang disebutkan Para Penggugat pada Petitum Gugatannya;
- d) Bahwa Para Penggugat tidak memasukkan pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf c) sebagai pihak yang digugat;
- e) Bahwa dengan demikian gugatan yang ditujukan oleh Para Penggugat adalah kabur. Sehingga jelas dan sudah sesuai dengan hukum agar Majelis Hakim

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa perkara aquo untuk **menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)** oleh karena Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*obscuur libel*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa kami menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh kami dalam Surat Jawaban ini.

A. MENGENAI KEABSAHAN SURAT PERJANJIAN/PERNYATAAN HAK PEMANFAATAN LAHAN

2. Bahwa Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 25 November 2010 mengenai pemberian hak pemanfaatan lahan atas lahan yang terletak di tepi jalan Blok C dan Blok B dengan ukuran $7 \times 27\text{m} = 189 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya Pengarengan Sampang;

Sebelah Selatan: Blok B 001 dan Blok C 001;

Sebelah Timur : Saluran Air dan Jalan;

Sebelah Barat : Saluran Air dan Jalan;

(selanjutnya disebut sebagai, "**Lahan Sengketa**"), **tidak sah secara hukum.**

3. Bahwa syarat sahnya Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata antara lain:
 - a) Adanya kesepakatan Para Pihak;
 - b) Para Pihak yang mengikatkan diri Cakap secara hukum;
 - c) Hal Tertentu yang diperjanjikan;
 - d) Adanya suatu Sebab yang Halal.

Syarat antara nomor satu dan nomor dua merupakan syarat subyektif, karena hal tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subyek hukum adapun syarat yang nomor tiga dan nomor empat merupakan syarat objektif yang harus dipenuhi sebagai objek perjanjian dari semua syarat diatas menjadi kualitas sebuah perjanjian, hal tersebut jika dalam perjanjian dari syarat subjektifnya tidak memenuhi maka bisa dibatalkan dengan permintaan kepada hakim, dan selanjutnya jika dalam perjanjian tersebut syarat objektif yang tidak terpenuhi maka syarat tersebut batal demi hukum, dan diaggap syarat tersebut tidak pernah ada dalam sebuah perjanjian.

4. Bahwa suatu Perjanjian dikatakan telah memenuhi ketentuan "sebab yang halal", berarti Perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum (melawan hukum), kesusilaan, dan ketertiban umum-Pasal 1337 KUHPerdata.
5. Bahwa Pasal 47 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2011 menentukan bahwa:

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



"Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

6. Bahwa Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 menentukan bahwa:

(1) *Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang.*

(2) *Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:*

- a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan*
- b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah."*

7. Bahwa Developer/Pengembang berdasarkan hukum memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk melakukan penyerahan PSU/Fasum dan Fasos kepada Pemerintah Daerah.

8. Bahwa berdasarkan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Puri Matahari, Lahan Sengketa diperuntukkan sebagai PSU/Fasum dan Fasos, yaitu **sebagai Jalan Perumahan**.

9. Bahwa Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 25 November 2010 mengenai pemberian hak pemanfaatan lahan pada Lahan Sengketa tidak diketahui/tidak disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Sampang.

10. Bahwa Perjanjian harus dibuat dengan iktikad baik – Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

11. Bahwa dengan demikian, maka Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 25 November 2010 mengenai pemberian hak pemanfaatan lahan pada Lahan Sengketa **tidak sah secara hukum karena melanggar hukum (sebab yang halal) dan dibuat tidak dengan iktikad baik.**

12. Bahwa Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 25 November 2010 tidak mencantumkan kapan berakhirnya hak atas pemanfaatan lahan, sehingga batal demi hukum, atau setidaknya berakhir seketika pada saat kewajiban Developer/Pengembang Perumahan berdasarkan Undang-undang untuk menyerahkan PSU/Fasum dan Fasos kepada Pemerintah Kabupaten Sampang terbit.

13. Bahwa **tidak ada jangka waktu kapan berakhirnya hak pemanfaatan lahan** oleh Penggugat I atas Lahan Sengketa berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan.



14. Bahwa essensialia suatu Perjanjian adalah hal-hal yang harus ada, dan harus diatur dalam suatu Perjanjian, dimana ketiadaan essensialia dalam suatu Perjanjian menyebabkan Perjanjian menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat-sahnya Perjanjian, yaitu adanya Hal Tertentu yang diperjanjikan.
15. Bahwa essensialia dari suatu Perjanjian Hak Pemanfaatan Lahan adalah: 1. adanya Lahan yang dimanfaatkan: dan 2. Jangka Waktu pemanfaatan lahan. Bahwa dengan demikian Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 25 November 2010, yang tidak mencantumkan kapan berakhirnya hak atas pemanfaatan lahan, **tidak memenuhi essensialia** Perjanjian Hak Pemanfaatan Lahan. Sehingga dengan demikian tidak memenuhi syarat-sahnya Perjanjian, yaitu adanya Hal Tertentu yang diperjanjikan.
16. Bahwa sebagai referensi yang dapat dijadikan acuan, **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 3280 K/PDT/1995** berisi kaidah hukum sebagai berikut: *"Sewa-menyewa rumah baik dengan suatu Perjanjian tertulis maupun lisan yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya UU No.4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang-undang tersebut."*
17. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka sejak tahun 1995 tidak ada lagi Perjanjian sewa-menyewa, demikian pula perjanjian pemanfaatan atas lahan, yang dibuat tanpa batas waktu.
18. Bahwa Pasal 4 PP No.44 Tahun 1994 menentukan bahwa sewa-menyewa dibuat secara tertulis dan sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, **jangka waktu**, dan besarnya harga.
19. Dengan demikian, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. Rahmad Sumantri dengan Sdr. H. Badrud Tamam pada tanggal 25 November 2010, yang tidak mencantumkan kapan berakhirnya hak atas pemanfaatan lahan, batal demi hukum.

B. MENGENAI KEWAJIBAN DEVELOPER/PENGEMBANG UNTUK MENYERAHKAN LAHAN FASUM / FASOS KEPADA PEMERINTAH KABUPATEN SAMPANG

20. Bahwa penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset, **yang menjadi tanggung jawab dari pengembang kepada pemerintah daerah**, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Sampang.
21. Bahwa Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 menentukan bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) *Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang.*
- (2) *Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:*
 - a. *paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan*
 - b. *sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah."*
22. Bahwa dengan demikian, penyerahan PSU/Fasum dan Fasos Perumahan Puri Matahari oleh Developer/Pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Sampang merupakan suatu kewajiban dan tanggung jawab yang harus dilaksanakan oleh Developer/Pengembang, dimana penyerahan dimaksud harus dilaksanakan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan, dan sesuai dengan rencana tapak (*site plan*).
23. Bahwa Developer/Pengembang telah melakukan pembangunan Perumahan Puri Matahari sejak tahun 2010, dan pembangunan atas Perumahan tersebut telah selesai. Sehingga Developer/Pengembang sudah harus menyerahkan PSU/Fasum dan Fasos kepada Pemerintah Kabupaten Sampang.
24. Bahwa Lahan Sengketa berdasarkan *site plan* yang diajukan oleh Developer/Pengembang, peruntukannya adalah sebagai PSU/Fasum dan Fasos. Sehingga Developer/Pengembang tidak bisa memberikan hak pemanfaatan lahan atas Lahan Sengketa selain dari pada peruntukannya.
25. Bahwa Developer/Pengembang tidak berhak untuk memberikan hak pemanfaatan lahan PSU/Fasum dan Fasos Perumahan Puri Matahari kepada pihak lain tanpa sepengetahuan/persetujuan dari Pemerintah Kabupaten Sampang.

C. MENGENAI KETIDAKABSAHAN ALIH FUNGSI LAHAN FASUM / FASOS PERUMAHAN PURI MATAHARI

26. Bahwa Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya; Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya; dan Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan (Pasal 1 angka (1), (2), dan (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009).
27. Bahwa Rencana Tapak (*site plan*) adalah gambar dua dimensi yang menunjukkan detail dari rencana yang akan dilakukan terhadap sebuah kaveling tanah, baik menyangkut rencana jalan, utilitas air bersih, listrik, dan air kotor, fasilitas umum dan fasilitas sosial (Pasal 1 angka (24) Peraturan Bupati Sampang No. 24 Tahun 2017).

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa Pasal 3 huruf (c) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009, menentukan bahwa:

"Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

*c. **kepastian hukum**, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman **sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah**, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat."*

29. Bahwa Pasal 144 **UU No. 1 Tahun 2011** menentukan bahwa:

*"Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, **dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.**"*

30. Bahwa dengan demikian, PSU/Fasum dan Fasos harus dimanfaatkan sesuai dengan rencana tapak (*site plan*).

31. Bahwa Lahan Sengketa berdasarkan *site plan* Perumahan Puri Matahari yang telah disetujui oleh Kepala Bappeda Kab. Sampang, dan Kepala Dinas Permukiman Wilayah pada tanggal 7 Desember 2005, adalah **diperuntukkan sebagai jalan perumahan**.

32. Bahwa dengan demikian, pembangunan Ruko oleh Para Penggugat pada Lahan Sengketa, tidak sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) Perumahan Puri Matahari, sehingga pembangunan Ruko tersebut melawan hukum.

D. MENGENAI KEABSAHAN SERAH TERIMA LAHAN FASUM / FASOS PERUMAHAN PURI MATAHARI KEPADA PEMERINTAH KABUPATEN SAMPANG

33. Bahwa Tergugat III selaku Ketua RT 05 RW 02 Perumahan Puri Matahari berwenang untuk melakukan serah terima PSU/Fasum dan Fasos Perumahan Puri Matahari kepada Pemerintah Kabupaten Sampang.

34. Bahwa Pasal 13 ayat (1) Peraturan Bupati Sampang No. 24 Tahun 2017 menentukan bahwa:

"Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman ditelantarkan/tidak dipelihara oleh pengembang atau yang keberadaannya tidak diketahui dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah dapat diserahkan oleh masyarakat kepada Pemerintah Kabupaten yang diwakili oleh RT/RW dan diketahui Kelurahan/Desa dan Kecamatan".

35. Bahwa Pelepasan Hak atas Lahan Sengketa yang dilakukan oleh Ketua RT 05 RW 02 Perumahan Puri Matahari kepada Kepala DPRKP Kabupaten Sampang, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, yang dibuat dihadapan

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPATS Camat Sampang dengan disaksikan oleh Kepala Kelurahan dan Perangkat/Sekdes telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Bupati Sampang No. 24 Tahun 2017.

36. Bahwa dengan demikian Ketua RW 02 Perumahan Puri Matahari **berwenang** untuk melakukan serah terima PSU/Fasum dan Fasos Perumahan Puri Matahari kepada Pemerintah Kabupaten Sampang.

E. MENGENAI SANKSI BAGI DEVELOPER/ PENGEMBANG

37. Bahwa **Pasal 47 ayat (4) UU No. 1 Tahun 2011** menentukan bahwa:

"Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

38. Bahwa **Pasal 150 UU No. 1 Tahun 2011** menentukan bahwa:

(1) *"Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pasal 47 ayat (4), Pasal 144 dikenai sanksi administrative."*

(2) *"Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:*

- a. *peringatan tertulis;*
- b. *pembatasan kegiatan pembangunan;*
- c. *penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;*
- d. *penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;*
- e. *penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);*
- f. *kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;*
- g. *pembatasan kegiatan usaha;*
- h. *pembekuan izin mendirikan bangunan;*
- i. *pencabutan izin mendirikan bangunan;*
- j. *pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;*
- k. *perintah pembongkaran bangunan rumah;*
- l. *pembekuan izin usaha;*
- m. *pencabutan izin usaha;*
- n. *pengawasan;*
- o. *pembatalan izin;*
- p. *kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;*
- q. *pencabutan insentif;*
- r. *pengenaan denda administratif; dan/atau*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

s. penutupan lokasi”

39. Bahwa Pasal **144 UU No. 1 Tahun 2011** menentukan bahwa:

“Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.”

40. Bahwa Pasal 162 ayat (1) huruf (a) **UU No. 1 Tahun 2011** menentukan bahwa:

“Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang:

a. **mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144;”**

b.

41. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah kami uraikan tersebut di atas, telah terbukti bahwa Para Penggugat memiliki iktikad buruk dalam mengajukan Gugatan aquo, serta hal-hal yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, **sehingga kami menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, dan dengan ini pula kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo untuk berkenan kiranya menolak seluruh dalil-dalil pada Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini untuk seluruhnya.**

F. TENTANG IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

a. Bahwa IMB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang atas nama Penggugat II di Perumahan Puri Matahari Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 adalah bukan IMB untuk mendirikan Rumah Toko (Ruko), akan tetapi IMB untuk mendirikan rumah hunian, sesuai dengan SKETSA GAMBAR yang diajukan oleh Penggugat II (Bukti T.1.1 dan T.1.2);

b. Bahwa IMB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang atas nama Penggugat II Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 adalah IMB untuk Rumah Hunian di Blok B-1A dan Blok C-1A di Perumahan Puri Matahari, bukan IMB untuk Rumah Toko akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II Membangun Toko dilahan seluas 7 X 27 M dengan jumlah 7 Pintu/ unit Toko diatas Jalan Perumahan Puri Matahari yang merupakan FASUM dan FASOS sesuai dengan SITE PLAN yang dibuat oleh Dinas PUPR dan Disetujui oleh Bupati Sampang;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa sesuai dengan SITE PLAN tersebut diatas, di Perumahan Puri Matahari tidak ada Blok B-1A dan C-1A, seperti yang dicantumkan didalam IMB Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 yang ada hanya Blok B dan Blok C, dan di depan Blok B dan C adalah **jalan Perumahan Puri Matahari**, yang diatasnya dibangun 7 Unit Toko oleh Penggugat I dan Penggugat II dan tidak sesuai dengan IMB yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Perijinan Penanaman Modal Kabupaten Sampang ; Berdasarkan seluruh uraian, fakta-fakta, dan dasar hukum yang telah kami sampaikan pada Jawaban ini, maka kami dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *aquo*, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat dengan Putusan Sela;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo*;
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
5. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);
6. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat pada Gugatannya untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 25 November 2010 mengenai pemberian hak pemanfaatan lahan atas lahan yang terletak di tepi jalan Blok C dan Blok B dengan ukuran $7 \times 27\text{m} = 189 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Jalan Raya Pengarengan Sampang;
Sebelah Selatan: Blok B 001 dan Blok C 001;
Sebelah Timur : Saluran Air dan Jalan;
Sebelah Barat : Saluran Air dan Jalan;
adalah tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menyatakan tidak sah penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang;
5. Memerintahkan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang untuk mencabut Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015;
 6. Menyatakan sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum perbuatan hukum serah terima Lahan Fasum/Fasos Perumahan Puri Matahari yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Pemerintah Kabupaten Sampang;
 7. Menghukum Para Penggugat untuk mengosongkan dan membongkar sendiri bangunan ruko yang berdiri pada Lahan Fasum/Fasos Perumahan Puri Matahari, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat perlawanan, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya;
 9. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo berpendapat lain, maka kami memohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah menyampaikan tanggapan dalam repliknya tertanggal 15 Juni 2022, sebagaimana terlampir pada Berita Acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah menanggapi pula dengan dupliknya tertanggal 22 Juni 2021, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 44/KMA/SK/III/2014 tentang Pemberlakuan *Template* Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum, maka untuk menyingkat putusan sela ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat III menyangkut kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa perkara ini, maka Majelis Hakim perlu mengambil putusan apakah eksepsi tersebut dapat dibenarkan;0

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat II dan Tergugat III memuat Eksepsi Kompetensi Absolut, maka berdasarkan Pasal 134 HIR Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa perlu dikemukakan pengertian Eksepsi Kompetensi Absolut adalah penyangkalan atas tidak adanya kewenangan suatu Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang bersifat mutlak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III mendalilkan adanya Eksepsi Kompetensi Absolut seperti tersurat dalam Jawaban Tergugat II dan Tergugat III yang pada intinya:

Bahwa Gugatan Para Penggugat berkaitan dengan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatige daad*) dimana menurut Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Terkait gugatan tersebut Tergugat II dan Tergugat III yang notabene adalah **Pemerintah Daerah Kabupaten Sampang** menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* hal tersebut sesuai dengan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*)** yang termuat dalam Pasal:

Pasal 1

Pejabat Pemerintah adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan maupun penyelenggara lainnya;

Pasal 2 (ayat 2)

Perkara melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*onrechtmatige daad*) merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dengan demikian jelas dan sudah sesuai dengan hukum agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh karena Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo* (Eksepsi Kompetensi Absolut);

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi tersebut Tergugat II dan Tergugat III kemudian mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotocopi dari fotocopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, (Bukti awal tertanda TII. TIII-1);

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopi dari fotocopi Peraturan Daerah Kabupaten Sampang Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, (Bukti awal tertanda TII. TIII-2);
3. Fotocopi dari fotocopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, (Bukti awal tertanda TII. TIII-3);
4. Fotocopi dari fotocopi Peraturan Bupati Sampang Nomor : 24 Tahun 2017 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, (Bukti awal tertanda TII. TIII-4);
5. Fotocopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, (Bukti awal tertanda TII. TIII-5);
6. Fotocopi dari fotocopi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan/ atau Pejabat Pemerintahan, (Bukti awal tertanda TII. TIII-6);
7. Fotocopi dari fotocopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor: 14 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, (Bukti awal tertanda TII. TIII-7);
8. Fotocopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Spg Perkara Perdata Gugatan Dalam Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Sampang antara Masdar Lawan Bupati Kabupaten Sampang terkait Perbuatan Melawan Hukum yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sampang, (Bukti awal tertanda TII. TIII-8);
9. Fotocopi dari fotocopi Gambar SITE PLAN Pembangunan Perumahan Sederhana Puri Matahari oleh PT. Cahaya Purnama Kelurahan Karang Dalem Kecamatan Sampang, (Bukti awal tertanda TII. TIII-9);
10. Fotocopi dari fotocopi Ijin Mendirikan Bangunan dari Kantor Pelayanan Perijinan Dan Penanaman Modal Register Nomor: 500/393/434.205/2015 an H. Ainur Rofiq, (Bukti awal tertanda TII. TIII-10);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut Para Penggugat telah menanggapi didalam repliknya tertanggal 15 Juni 2022 yang pada intinya:

Bahwa **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2, Th. 2019 adalah pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintah dan kewenangan mengadili perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*) dalam bidang administrasi pemerintahan** yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* bukan terkait perbuatan melawan hukum oleh pemerintah dan/atau pejabat pemerintah dalam bidang administrasi pemerintahan akan tetapi terkait rencana Tergugat II membongkar bangunan permanen berupa rumah dan toko (ruko) terletak di Puri Matahari Blok B-1A dan Blok C-1A yang dibangun oleh Para Penggugat berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 (vide bukti P5.a) dan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 (vide bukti P5.b), dengan demikian bangunan permanen berupa rumah dan toko (ruko) tersebut **bukan bangunan liar** ("bangli") yang bisa dibongkar paksa oleh Satuan Pamong Praja;

Bahwa petitum gugatan point 3 **bukan terkait keabsahan** Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 (vide bukti P5.a) dan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 (vide bukti P5.b) akan tetapi untuk **mempertahankan** Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 (vide bukti P5.a) dan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015 (vide bukti P5.b);

Bahwa Penggugat I sampai dengan sekarang sebagai wajib pajak atas lahan dengan ukuran $7 \times 27 \text{ M} = 189 \text{ M}^2$ tertuang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 35.27.030.007.016.0364.0 (vide bukti P6). Berdasarkan uraian tersebut diatas Pengadilan Negeri Sampang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalan Kompetensi Absolut tersebut Para Penggugat telah mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan, (Bukti awal tertanda P-1);
2. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Hak Milik Tanah yang Dibuat dan Ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Karang Dalam tanggal 14 April 2010, (Bukti awal tertanda P-2);
3. Fotocopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11, Desa/Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur No. 3/Karang Dalam/2006, tanggal 18 Januari 2006, luas 28.657 M^2 , atas nama: PT. Cahaya Purnama, (Bukti awal tertanda P-3);
4. Fotocopi sesuai dengan aslinya Kwitansi, tanggal 14 Agustus 2003, No. 000001 pembayaran biaya booking fee dan administrasi pembelian tanah kavling "Puri Matahari" blok B-001 dan C-001, (Bukti awal tertanda P-4);

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopi sesuai dengan aslinya Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015, atas nama H. Aunur Rofiq, (Bukti awal tertanda P-5a);
6. Fotocopi sesuai dengan aslinya Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015, atas nama H. Aunur Rofiq, (Bukti awal tertanda P-5b);
7. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 dan tahun 2022 berikut pembayaran pajaknya, (Bukti awal tertanda P-6a dan P-6b);
8. Fotocopi sesuai dengan aslinya Permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan, Nomor: 10/RT05 RW02/VI/2017, tanggal 07 Juni 2017 yang dimohonkan Sutardjo, S.Pd. (Tergugat III), (Bukti awal tertanda P-7a);
9. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan, (Bukti awal tertanda P-7b);
10. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, (Bukti awal tertanda P-8);
11. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang, Nomor: 050/517/434.208/2021, tanggal 21 Juni 2021, (Bukti awal tertanda P-9);
12. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat tanggal 24 Juni 2021 dari Penggugat I, (Bukti awal tertanda P-10);
13. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Sekretaris Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang, Nomor: 050/609/434.208/2021, tanggal 30 Juli 2021, (Bukti awal tertanda P-11);
14. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat tanggal 02 Agustus 2021 dari Penggugat I, (Bukti awal tertanda P-12);
15. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat tanggal 30 Agustus 2021 dari kuasa hukum Penggugat I, (Bukti awal tertanda P-13);
16. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Plt. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja dan Perlindungan Masyarakat Pemerintah Kabupaten Sampang Nomor: 300/183/434.210/2022, tanggal 25 Februari 2022 kepada Rahmad Sumantri (Tergugat I) ditembuskan kepada H. Badrud Tamam (Penggugat I), (Bukti awal tertanda P-14a);
17. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja dan Perlindungan Masyarakat Pemerintah Kabupaten Sampang Nomor: 300/201/434.210/2022, tanggal 10 Maret 2022 kepada Rahmad Sumantri (Tergugat I) ditembuskan kepada H. Badrud Tamam (Penggugat I), (Bukti awal tertanda P-14b);

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Satuan Polisi Pamong Praja dan Perlindungan Masyarakat Pemerintah Kabupaten Sampang Nomor: 300/218/434.210/2022, tanggal 18 Maret 2022 kepada Rahmad Sumantri (Tergugat I) ditembuskan kepada H. Badrud Tamam (Penggugat I), (Bukti awal tertanda P-14c);
19. Fotocopi sesuai dengan aslinya Print out chat WhatsApp antara Penggugat I dengan Tergugat I berikut rekaman suara saat pertemuan membahas pembongkaran bangunan/ruko di perumahan Puri Matahari Kabupaten Sampang, (Bukti awal tertanda P-15a dan P-15b);
20. Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Penggugat I tanggal 06 Juli 2022, (Bukti awal tertanda P-16);

Menimbang, bahwa mengenai pokok permasalahan kompetensi absolut tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti Para Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III yang *relevan* untuk dipertimbangkan, sedang yang tidak *relevan* dianggap dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan Para Penggugat sebagaimana pada Posita Gugatan Nomor 1 dan Nomor 2 Para Penggugat pada intinya telah mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 25 Nopember 2010 Penggugat I sebagai pihak kedua dan Tergugat I sebagai pihak pertama telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan terletak ditepi jalan sebelah blok B dan blok C dengan ukuran 7m X 27m = 189 m². Pemanfaatan lahan tersebut merupakan bagian dari tanah/lahan seluas 28.637 m² sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 yang terletak di Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Propinsi Jawa Timur, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 18 Januari 2006, Nomor: 3/Karang Dalam/2006, atas nama PT. Cahaya Purnama yang berkedudukan di Surabaya (bukti awal tertanda P-2);

Menimbang, bahwa setelah didatangi Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan selanjutnya tindakan yang dilakukan oleh Para Penggugat yakni sebagaimana termuat pada Posita Gugatan Nomor 5, Nomor 6, dan Nomor 7 yang pada intinya Para Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa setelah diberi hak pemanfaatan lahan terletak ditepi jalan disebelah blok B dan blok C dengan ukuran 7 X 27m = 189 m² sebagaimana terurai dalam Surat Perjanjian/Pernyataan Hak Pemanfaatan Lahan, tanggal 25 Nopember 2010 Penggugat I mengurus Surat Keterangan Hak Milik Tanah Nomor: 970/289/403.18/2011, tanggal 14 April 2011 yang diketahui Lurah Karang Dalem (bukti awal tertanda P-4). Selanjutnya Penggugat I memberi kuasa kepada anak kandungnya/Penggugat II mengurus dan mengajukan Permohonan Izin Mendirikan

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan Perijinan dan Penanaman Modal Kabupaten Sampang hingga terbit surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015, atas nama Penggugat II (bukti awal tertanda P-5a) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015, atas nama Penggugat II (bukti awal tertanda P-5b);

Menimbang, bahwa setelah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) selanjutnya tindakan yang dilakukan oleh Para Penggugat yakni sebagaimana termuat pada Posita Gugatan Nomor 8 dan Nomor 9 yang pada intinya Para Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa setelah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015, atas nama Penggugat II dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015, atas nama Penggugat II kemudian Penggugat I membangun secara bertahap bangunan rumah dan toko (ruko) di Puri Matahari B-1A dan C-1A. selain itu juga Penggugat I juga ditetapkan sebagai wajib pajak terhadap objek pajak di Perum Puri Matahari sebagaimana terurai dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), Nomor Objek Pajak (NOP): 35.27.030.007.016.0364.0. (bukti awal tertanda P-6);

Menimbang, bahwa setelah Para Penggugat mendirikan rumah dan toko, selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan sebagaimana didalilkan pada Posita Gugatan Nomor 10, Nomor 11 dan Nomor 12 yang pada intinya Para Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I sebagai pemilik lahan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11, Kelurahan Karang Dalam, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur tanggal 18 Januari 2006, Nomor: 3/Karang Dalam/2006, atas nama PT. Cahaya Purnama berkedudukan di Surabaya dan Penggugat I sebagai yang membangun rumah dan toko (ruko) di Puri Matahari blok B-1A dan blok C-1A. selanjutnya Tergugat III sebagai Ketua RT 05, RW 02, Kelurahan Karang Dalem, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang pada tanggal 07 Juni 2017 mengirim surat permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Bupati Sampang cq. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Sampang (bukti awal tertanda P-7);

Bahwa selanjutnya Tergugat III sebagai pihak kesatu menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Sampang tanpa diketahui dan/atau disaksikan lurah dan camat (bukti awal tertanda P-8);

Bahwa Berita Acara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan tertanggal 14 Agustus 2017 (bukti awal tertanda P-9) antara Tergugat III (yang menyerahkan) dengan Tergugat II (yang menerima) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Tergugat III tidak mempunyai "*legal standing*" dan bukan bagian dari PT. Cahaya Purnama berkedudukan di Surabaya selaku pemilik lahan seluas 28.637 m² sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11, Kelurahan Karang Dalem, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur tanggal 18 Januari 2006, Nomor: 3/Karang Dalam/2006 karena tidak sesuai dengan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Pemukiman Daerah;

Menimbang, bahwa setelah Para Penggugat mendirikan rumah dan toko, selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan sebagaimana didalilkan pada Posita Gugatan Nomor 13, 15, 18, 19 dan Nomor 22 yang pada intinya Para Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II melalui Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang mengirim surat Teguran I, surat Teguran II, dan surat Teguran ke III melalui Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Sampang yang ditujukan kepada Penggugat I sebagaimana terurai dalam:

1. Surat tanggal 25 Februari 2022 Nomor: 300/183/434.210/2022 (bukti awal tertanda P-14a);
2. Surat teguran kedua pada tanggal 10 Maret 2022 Nomor: 300/201/434.210/2022 (bukti awal tertanda P-14b); dan
3. Surat Nomor: 300/218/434.210/2022 tanggal 18 Maret 2022 (bukti awal tertanda P-14c);

Berdasarkan ulasan tindakan yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas menurut Para Penggugat sebagaimana dalam posita terakhir Nomor 22 bahwasanya tindakan Para Tergugat telah dengan sengaja melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*)** sebagaimana diatur pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa terkait Posita Gugatan Para Penggugat yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas, kemudian Para Penggugat mengajukan permintaan kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana termuat dalam Petitum Nomor 2 yakni Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Dan Petitum Nomor 3 yakni Menyatakan sah dan berharga Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/393/434.209/2015, tanggal 7 September 2015 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503/404/434.209/2015, tanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tergugat II dan Tergugat III adalah termasuk ke dalam katagori Pejabat Pemerintahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) Pasal 1 angka 2 yang menentukan "Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terkait tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana termuat dalam posita Nomor 10 yang pada intinya yakni tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I sebagai pemilik lahan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 11 serta tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat I yang membangun rumah dan toko (ruko) di Puri Matahari blok B-1A dan blok C-1A. Tiba-tiba Tergugat III sebagai Ketua RT 05, RW 02, Kelurahan Karang Dalem, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang pada tanggal 07 Juni 2017 mengirim surat permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Bupati Sampang cq. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Sampang (bukti awal tertanda P-7). Dan terkait tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana termuat dalam Posita Nomor 10, 11, 13, 15, 18, 19, dan Posita Nomor 22 yang pada intinya yakni setelah Tergugat III sebagai Ketua RT 05, RW 02, Kelurahan Karang Dalem, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang pada tanggal 7 Juni 2017 mengirim surat permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Bupati Sampang cq. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Sampang (bukti awal tertanda P-7), selanjutnya Tergugat III sebagai pihak kesatu menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten Sampang (bukti awal tertanda P-8). Kemudian Tergugat II melalui Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Sampang mengirim surat Teguran I, surat Teguran II, dan surat Teguran ke III melalui Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Sampang yang ditujukan kepada Penggugat I sebagaimana terurai dalam surat tanggal 25 Februari 2022 Nomor: 300/183/434.210/2022 (bukti awal tertanda P-14a), surat teguran kedua pada tanggal 10 Maret 2022 Nomor:

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

300/201/434.210/2022 (bukti awal tertanda P-14b), dan surat Nomor: 300/218/434.210/2022 tanggal 18 Maret 2022 (bukti awal tertanda P-14c). berdasarkan ulasan tindakan yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas menurut Para Penggugat sebagaimana dalam posita terakhir Nomor 22 bahwasanya tindakan Para Tergugat telah dengan sengaja melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum** (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdata. Terkait apa yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dalam Posita yang dipertimbangkan tersebut diatas menurut pendapat Majelis Hakim merupakan definisi dari Tindakan Pemerintahan sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok sengketa yang terdapat dalam Gugatan Para Penggugat adalah mengenai dalil Perbuatan Melanggar Hukum yang telah dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2019, perkara mengenai Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka beralasan secara hukum dan keyakinan Majelis Hakim, apabila Majelis Hakim menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, karena hal tersebut merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan diri tidak berwenang, maka pemeriksaan perkara ini tidak akan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebagaimana dalam amar Putusan nanti;

Memperhatikan Pasal 134 HIR jo Pasal 136 HIR, Pasal 1 angka 1 jo Pasal 1 angka 2 jo Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp785.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang, pada hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2022 oleh kami **AFRIZAL, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **IVAN BUDI SANTOSO, S.H., M.Hum.** dan **AGUS EMAN, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sampang Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg tanggal 23 Maret 2022 putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui sistem informasi/ secara daring (*on line*) pada hari Rabu, tanggal 10 Agustus 2022 oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **H. YULI KARYANTO, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri secara daring (*on line*) oleh Kuasa Para Penggugat dan Tergugat I serta Kuasa Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

IVAN BUDI SANTOSO, S.H., M.Hum.

AFRIZAL, S.H., M.H.

AGUS EMAN, S.H.

Panitera Pengganti,

H. YULI KARYANTO, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Pemberkasan	: Rp	75.000,00;
3. Panggilan	: Rp	660.000,00;
4. Materai	: Rp	10.000,00;
5. Redaksi	: Rp	10.000,00;
Jumlah	: Rp	785.000,00;

(tujuh ratus delapan puluh lima ribu Rupiah)

Halaman 32 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Spg