



PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ady Irawan, berkedudukan di YONIF 743, RT. 017, RW. 005, Kelurahan Naiola Timur, Kecamatan Bikomi Selatan, Kabupaten Timur Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT), email : adi123@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada Apriyadin, S.H. beralamat di Jln. Lintas Sumbawa Dusun Nowa RT 002 RW 000 Desa Nowa Kec. Woja Kab. Dompu email : kantorhukumapriyadin@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 25 Juli 2023 dengan register nomor 165/SKH/2023/PN Dpu sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Misda H. Subarjo**, berkedudukan di Dusun Ompu Toib, Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, email : mariatisaptono@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada Imam Gimnastyar, S.H., Dkk., beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 22, Kelurahan Lewirato, Kecamatan Mpunda, Kota Bima, email : advarifintumpa@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal

Halaman 1 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Agustus 2023 dengan register nomor 196/SKH/2023/PN Dpu, sebagai **Tergugat I**;

2. **PT. Sumbawa Timur Mining**, beralamat di Jalan Lintas Lakey Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, email : c0647627@vale.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dion Reinaldo, S.H., Dkk., beralamat di Graha CIMB Niaga Lantai 2, Jalan Jenderal Sudirman Kav.58, Jakarta, email : dionreinaldo@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 16 Agustus 2023 dengan register nomor 183/SKH/2023/PN Dpu, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 25 Juli 2023 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

OBYEK SENGKETA :

Adapun obyek sengketa adalah berupa Tanah Darat (Tegalan) seluas 11,299 Ha, yang pada dasarnya dikuasai secara sepihak oleh Tergugat I dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai kompleks operasional, yang mana Tanah Obyek Sengketa adalah Tanah Milik Penggugat, berdasarkan Surat TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA (Sura Bura), Atas Nama HASANUDDIN ABDULLAH, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kahir 42, Desa Gelaran Doha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, (yang pada saat ini oleh karena adanya pemekaran wilayah sehingga tanah obyek sengketa masuk

Halaman 2 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam wilayah administratif Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu), dengan batas - batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : USMAN ;
Sebelah Timur : MANSYUR ;
Sebelah Selatan : ANWAR ;
Sebelah Barat : A. KARIM SAID ;

Adapun gugatan ini kami ajukan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah satu-satunya Anak Kandung (Ahli Waris) dari ARAHMAN HASANUDDIN (Almarhum), yang mana ARAHMAN HASANUDDIN merupakan Anak Kandung dari HASANUDDIN ABDULLAH (Almarhum), yang merupakan Pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa dalam Perkara a quo, sebagaimana disebutkan pada uraian obyek sengketa tersebut diatas ;
2. Bahwa, oleh karena HASANUDDIN ABDULLAH (Kakek Penggugat) dan ARAHMAN HASANUDDIN (Bapak Kandung Penggugat) keduanya telah Meninggal Dunia, sehingga secara hukum hak atas kepemilikan akan beralih kepada Ahli Warisnya, yaitu Penggugat ;
3. Bahwa, terhadap tanah milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo, pada tahun 1960 diperoleh dari pembagian Pemerintah Republik Indonesia, untuk dan ke Atas Nama HASANUDDIN ABDULLAH (Kakek Penggugat) ;
4. Bahwa dengan seiring berjalannya waktu, setelah HASANUDDIN ABDULLAH (Kakek Penggugat) meninggal dunia atau tepatnya pada tanggal 27 Agustus 1998, penguasaan dan penggarapan atas tanah tersebut atau tanah Obyek Sengketa dalam Perkara a quo dilanjutkan oleh ARAHMAN HASANUDDIN (Bapak Kandung Penggugat) ;
5. Bahwa di atas tanah Obyek Sengketa tersebut, oleh ARAHMAN HASANUDDIN (Bapak Kandung Penggugat) dimanfaatkan hanya untuk menanam kacang hijau dan kacang kedelai saja selama beberapa puluh tahun, dan oleh karena dirasa bahwa Tanah tersebut atau Tanah Obyek Sengketa dalam Perkara a quo tidak terlalu produktif yang hanya dapat ditanami pada saat musim hujan saja atau satu kali tanam dalam setahun (lahan tadah hujan), sehingga Tanah tersebut atau Tanah Obyek Sengketa

Halaman 3 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak digarap lagi untuk sementara waktu, akan tetapi oleh ARAHMAN HASANUDDIN (Bapak Kandung Penggugat) tetap dikuasai dan dibersihkan ;

6. Bahwa setelah dalam beberapa tahun berjalan atau tepatnya pada tahun 2005, Penggugat pada saat itu telah tamat Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) dan kemudian mengikuti Tes Seleksi menjadi Anggota TNI di Provinsi NTT, sehingga pada akhirnya Penggugat lulus menjadi Anggota Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan ditempatkan di YONIF 743 di wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) ;
7. Bahwa oleh karena Penggugat sudah tinggal dan menetap jauh dari Orang Tua dan sangat jarang sekali untuk pulang, sehingga peristiwa serta keadaan yang terjadi di daerah Hu'u banyak yang terlewatkan ;
8. Bahwa setelah beberapa tahun berlalu atau tepatnya pada tanggal 30 Desember 2012 ARAHMAN HASANUDDIN (Bapak Kandung Penggugat) Meninggal Dunia, sehingga yang mengurus segala sesuatu yang ditinggalkan, baik tanah pertanian maupun rumah tinggal hanya diurus dan digarap oleh Ibu NUFARI (Ibu Kandung Penggugat) saja, sementara Ibu NUFARI (Ibu Kandung Penggugat) juga merupakan seorang Guru Pegawai Negeri Sipil, sehingga tidak mampu mengurus dan mengontrol semuanya ;
9. Bahwa oleh karena ketidakmampuan seorang Ibu dalam mengurus dan menggarap lahan serta sawah yang ada sendirian, sehingga menyebabkan Tanah Tegalan atau tanah yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara a quo tidak digarap lagi dan hanya rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) saja, yang mana SPPT dari tanah tersebut atas nama ARAHMAN SANUDIN (Bapak dari Penggugat) ;
10. Bahwa oleh karena tanah milik dari Penggugat atau tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo sudah jarang dikontrol dan tidak digarap lagi, sehingga secara diam-diam dan tanpa seijin dari Penggugat maupun dari Ibu Penggugat dan dengan melawan hukum, oleh H. SUBARJO AHMAD (Suami dari Tergugat I) menguasai dan menggarap, sehingga pada akhirnya tanah milik dari Penggugat tersebut di dengan tanpa hak dan melawan hukum di Kontrakkan kepada Tergugat II ;

Halaman 4 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, adapun niat dari Tergugat I untuk menjadikan Tanah Obyek Sengketa dalam Perkara a quo sebagai Hak Milik secara tidak sah dan Melawan Hukum, yaitu dalam tahun 2023 ini, yang kebetulan Penggugat sedang berada di dompu dan sedang mengambil cuti, Penggugat pernah meminta pihak Kecamatan Hu'u untuk melakukan mediasi agar tanah milik dari Penggugat tersebut dapat dikembalikan oleh para Tergugat, namun para Tergugat tidak mau mengembalikan dan tetap bersikeras ingin memiliki dan menguasai tanah tersebut atau tanah Obyek sengketa saat ini;
12. Bahwa, oleh karena antara Tergugat I dengan Tergugat II yang telah membuat suatu perjanjian diatas tanah yang merupakan tanah milik orang lain atau tanah milik Penggugat, maka secara hukum bahwa tersebut adalah cacat hukum karena bertentangan dengan Asas Hukum Perdata “ Bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah Kausa yang halal ”, dan perbuatan para Tergugat tersebut adalah sebagai Perbuatan Yang Melawan Hukum. Sehingga oleh karena hal tersebut, Semua Perjanjian yang berkaitan dengan Obyek sengketa antara para Tergugat tersebut cacat hukum dan dan atau dinyatakan batal demi hukum ;
13. Bahwa, terhadap pemagaran dan penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut telah diperingatkan oleh Penggugat, supaya Tergugat II dapat mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dan peringatan tersebut tidak ditanggapi dan bahkan Tergugat II menyarankan agar Penggugat mengajukan Gugatan Perdata pada Pengadilan di mana letak obyek perkara, dan Tergugat II cenderung untuk tetap menguasai obyek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum ;
14. Bahwa, oleh karena perbuatan menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya ;

Halaman 5 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

15. Bahwa, dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak tahun 2015, maka sudah sepantasnya kalau Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat ;
16. Bahwa, kerugian sebagaimana tersebut dalam posita nomor 15 (lima belas) di atas adalah sebesar Rp. 1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2015 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun x 8 tahun = Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) ;
 - b. Kerugian immaterial yang dialami adalah sebesar Rp.1.000. 000.000,00 (satu miliar rupiah), karena diakibatkan oleh adanya tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat telah membuat terganggunya perasaan ;
17. Bahwa, apabila Tergugat nantinya tidak mengindahkan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Dompu untuk melakukan upaya paksa (eksekusi) tanah obyek sengketa dengan menggunakan bantuan aparat keamanan sebagaimana ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku ;
18. Bahwa, untuk menghindari keterlambatan melaksanakan putusan Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, kepada Tergugat dihukum untuk membayar uang *dwangsoom* (uang paksa) setiap harinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung mulai sejak putusan Pengadilan Negeri Dompu yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti sampai dengan obyek sengketa diserahkan secara nyata kepada Penggugat ;
19. Bahwa, dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uitvoerbaar Bij Voorraad* meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;

Halaman 6 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa, sebelum gugatan ini diajukan Penggugat telah melakukan mediasi melalui camat Hu'u kepada Tergugat untuk mengembalikan serta mengosongkan Tanah Obyek Sengketa, akan tetapi Tergugat menanggapi untuk menyelesaikan masalah ini melalui persidangan Perdata pada Pengadilan di mana letak Obyek Perkara ;
21. Bahwa, oleh karena Tergugat yang ingin menyelesaikan masalah ini melalui persidangan Perdata di Pengadilan dimana letak Obyek Perkara, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Dompu untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini.
22. Bahwa, oleh karenanya mohon kepada para Tergugat dihukum untuk menanggung biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Dompu untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Surat TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA (Sura Bura), Atas Nama HASANUDDIN ABDULLAH, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah obyek sengketa berupa Tanah Darat (Tegalan) seluas 11,299 Ha, yang pada dasarnya dikuasai secara sepihak oleh Tergugat I dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai kompleks operasional, berdasarkan Surat TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA (Sura Bura), Atas Nama HASANUDDIN ABDULLAH, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, (yang pada saat ini oleh karena adanya pemekaran wilayah sehingga tanah obyek sengketa masuk dalam wilayah administratif Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu), dengan batas - batas sebagai berikut;

Halaman 7 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- Sebelah Utara : USMAN ;
 - Sebelah Timur : MANSYUR ;
 - Sebelah Selatan : ANWAR ;
 - Sebelah Barat : A. KARIM SAID ;
4. Menyatakan hukum Tanah Darat (Tegalan) seluas 11,299 Ha, yang pada dasarnya dikuasai secara sepihak oleh Tergugat I dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai kompleks operasional, berdasarkan Surat TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA (Sura Bura), Atas Nama HASANUDDIN ABDULLAH, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, (yang pada saat ini oleh karena adanya pemekaran wilayah sehingga tanah obyek sengketa masuk dalam wilayah administratif Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu), dengan batas - batas sebagai berikut ;
- Sebelah Utara : USMAN ;
 - Sebelah Timur : MANSYUR ;
 - Sebelah Selatan : ANWAR ;
 - Sebelah Barat : A. KARIM SAID ;
- adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menghukum kepada para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia ;
6. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
- a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2015 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun x 8 tahun = Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) ;

Halaman 8 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



- c. Kerugian immaterial yang dialami adalah sebesar Rp.1.000. 000.000,00 (satu miliar rupiah), karena diakibatkan oleh adanya tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat telah membuat terganggunya perasaan ; selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah Putusan ini dibacakan ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*), setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) mulai dihitung sejak putusan Pengadilan Negeri Dompu yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti sampai dengan tanah obyek sengketa diserahkan secara nyata oleh Tergugat kepada Penggugat ;
8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ricky Indra Yohanis, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat dan Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan para penggugat cacat secara formil

1. Gugatan penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)/ Obscuur libel;

Bahwa penggugat melalui kuasa hukumnya lalai karena tidak menarik pihak-pihak lain yang berkepentingan dalam perkara gugatan ini yaitu:

- Bahwa memperhatikan posita gugatan penggugat pada poin 12 yang menyatakan perjanjian tergugat I dan tergugat II cacat secara hukum, maka menurut hemat tergugat I untuk menentukan cacat atau tidaknya penggugat harus terlebih dahulu menarik pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 155 Tahun 2011 An. H. SUBARJO AHMAD suami (tergugat I), bahwa sesuai dengan ketentuan hukum berlau, terhadap sertifikat yang sudah tertib lebih dari 5 (lima) lamanya, maka sertifikat tersebut dilindungi oleh undang-undang, oleh karenanya Badan pertanahan Nasinal Kabupaten Dompu Harus di Tarik sebagai Pihak;
- Bahwa memperhatikan posita gugatan penggugat pada poin 12 yang menyatakan perjanjian tergugat I dan tergugat II cacat secara hukum, maka selain badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu, Notaris dan PPAT DARMAWANSYAH. SH. M.Kn yang melakukan pengikatan perjanjian antara tergugat I dan tergugat II haruslah di Tarik sebagai pihak dalam perkara;
- Bahwa sebelum H SUBARJO meninggal dunia, H. SUBARJO dan tergugat I memberikan tanah tersebut pada orang Bernama JAHARIBUN seluas 50 are, namun tanah seluas 50 are tersebut telah di Jual oleh JAHARIBUN pada anak H. subarjo benrma SRI ANJO seharga Rp. 50,000.000,- (lima puluh Juta Rupiah) sebagaimana surat pernyataan jual beli Labur pada hari Kamis 28 April Tahun 2016, dengan demikian JAHARIBUN dan SRI ANJO haruslah di Tarik sebagai pihak.
- Bahwa oleh karena H. SUBARJO AHMAD telah meninggal dunia, maka anak-anak tergugat I dan H. SUBARJO Bernama SRI ANJO dan AMIRUDIN haruslah di Tarik sebagai pihak karena atas obyek sengketa tersebut masing-masing ahliwaris H. SUBARJO AHMAD Bernama SRI ANJO dan AMIRUDIN telah tergugat I berikan bersama H. SUBARJO sewaktu hidupnya

Halaman 10 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian masing-masing AMIRUDIN mendapatkan tanah seluas 40 are, dan dan SRI ANJO Mendapatkan bagian seluas 40 are. Bahwa untuk untu anak tergugat I Bernama SRI ANJO selain mendapatkan tanah seluas 40 are dari tergugat I, juga membeli Kembali tanah obyek sengketa yang di berikan oleh tergugat I dan H. SUBARJO pada orang Bernama Jaharibun seluas 50 are, sehingga total tanah milik anak tergugat I Bernama SRI ANJO seluas 90 are. bahwa selain mendapatkan tanah bagian tersebut, ahliwaris H. Subarjo dan tergugat I Bernama Amirudin dan Sri Anjo juga mendapatkan bagian atas Uang hasil Kontrak oleh Tergugat II pada tahun 2015;

Bahwa berdasarkan hal yang prinsip tersebut di atas, maka gugatan penggugat tidak memenuhi syarar formil gugatan, dengan demikian gugatan yang demikian harus di nyatakan tidak dapat di terima;

2. Gugatan penggugat kabur (Obscur Libel)

- Bahwa antara posita gugatan dengan petitum gugatan penggugat tidak jelas dan saling bertentangan, DALAM POSITA GUGATAN penggugat tidak menjelaskan atau menyebutkan obyek sengketa yang di perkara, sedangkan dalam gugatan perdata kejelasan obyek sengketa itu sangat perlu untuk mengetahui obyek dan batas tanah sengketa yang di perkarakan, hal tersebut dilihat dari posita gugatan poin 1 s/d poin 22 gugatan sama sekali tidak ada obyek perkaranya, sementara DALAM PETITUM GUGATAN penggugat pada poin 3 dan poin 4 penggugat dengan jelas menyebutkan obyek sengketa dengan segala permintaannya, artinya gugatan penggugat bertengan antara posita dengan petitum gugatan, hal tersebut di pertegas dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:582/ k/Sip/1973 Tanggal 11 November 1975, oleh karena terjadi pertentangan antara posita gugatan dengan petitum gugatan, maka gugatan yang demikianian haruslah di nyatakan tidak dapat di terima;
- Bahwa tanah obyek sengketa dalam gugatan penggugat tidak jelas dan kabur batas-batas, kejelasan tanah dan batas-batas tanah dalam gugatan sangat penting karena menyangkut eksekusi obyek perkara, bahwa sesuai fakta tanah, batas-batas tanah yang benar adalah sebagai berikut: Utara H. Muhsen, Selatan dengan tanah Hanafi Anwar, Timur dengan Tanah Musmulyadin S.Pd, Barat dengan Tanah M. Karim Said. Putusan Mahkamah

Halaman 11 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor:1149/ K/SIP/1979 Tanggal 17 April 1979, bahwa oleh karena batas-batas tanah sengketa tidak jelas dan kabur, maka gugatan yang demikian haruslah di nyatakan tidak dapat di terima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada prinsipnya tergugat I menyatakan menolak seluruh isi *posita* dan *petitum* yang diajukan oleh penggugat, kecuali terhadap apa-apa yang secara tegas tergugat I akui dan benarkan dalam jawaban gugatan ini;
2. Bahwa hal-hal yang terurai dalam eksepsi dari tergugat I dianggap terurai kembali dalam pokok perkara sebab eksepsi adalah bagian yang tak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara sehubungan dengan subyek hak/subyek hukum gugatan;
3. Bahwa dalil gugagat penggugat pada poin 1 s/d poin 10, tergugat menanggapi bahwa tidak benar tanah obyek sengketa milik Hasanudin Abdullah (kakek penggugat) yang di wariskan pada Arahman Hasanydin (ayah penggugat) kemudian milik penggugat sebagai ahli warisnya. Bahwa yang benar tanah tersebut milik tergugat I dengan suami tergugat I Bernama H. Subarjo yang di buka (Mpungga) sejak tahun ± 1995 bersama tergugat I dan anak-anak tergugat I Bernama Amirudin dan Sri Anjo sampai meninggalnya suami tergugat I yang dilanjutkan tergugat I dan anak-anak tergugat I penguasaannya tanpa terputus-putus, bahwa selama tanah obyek sengketa tersebut di buka (Mpungga) oleh H. SUBARJO dan tergugat I, tanah tersebut dalam keadaan hutan, karena status tanah yang dikerjakan oleh tergugat I dengan suami merupakan STATUS TANAH NEGARA. Bahwa sejak di buka, di kerjakan oleh tergugat I dengan suami tidak pernah ada keberatan dari orang lain, baik dari Pemerintah Desa, Hasanudin Abdullah, Anaknya Arahman Hasanudin maupun dari penggugat atas penguasaan tanah sengketa oleh tergugat I dengan suami.
Bahwa bukti tanah obyek sengketa bukan milik penggugat atau warisan dari Hasanudin Abdullah, orang tua penggugat Arahman Hasanudin pernah menjabat sebagai Kepala Desa dengan masa ahir jabatan Tahun 2011. Tergugat I dengan suami mengerjakan tanah tersebut tidak pernah ada keberatan dari orang tua penggugat padahal saat itu orang tua penggugat menjabat sebagai kepala Desa, bahkan dalam hal pembayaran pajak lewat

Halaman 12 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa sekalipun tidak pernah orang tua penggugat menegur tergugat I dengan suami atas penguasaan obyek sengketa.

Bahwa selama bertahun-tahun mengerjakan tanah obyek sengketa, orang tua penggugat kebetulan menjabat Kepala Desa Daha sebelum di mekarkan menjadi Desa Marada, suami tergugat I setelah mengerjakan tanah obyek sengketa kemudian pada tahun 2010 mengurus administrasi untuk pengajuan pengurusan Sertifikat yang kebetulan pemerintah Desa Daha yang saat itu di Jabat Oleh orang tua penggugat Bernama Arahman Hasanudin. Bahwa selama pengurusan Sertifikat Hak Milik dari Tahun 2010 sampai kelurnya Sertifikat Nomor: 155 Tahun 2011 An. H. SUBARJO AHMAD (suami tergugat I), orang taun penggugat Bernama Arahman Hasanudin selaku Kepala Desa Daha tidak pernah keberatan baik saat tergugat I dengan Suami mengerjakan tanah sengketa, saat pengurusan SHM, saat Sertifikat Nomor: 155 Tahun 2011 An. H. SUBARJO AHMAD di terbitkan sampai meninggalnya orang tua penggugat tahun 2012 tidak pernah sekali sekali keberatan atas penguasaan tanah obyek sengketa oleh tergugat I dan suami, baru pada tahun 2023 setelah Arahman Hasanudin meninggal dunia ada keberatan dari penggugat sendiri.

Bahwa begitu pula sebelum kontrak perajian sewa tanah antara tergugat I dengan tergugat II tahun 2015, pada tahun 2014 setahun sebelumnya tergugat II melalui pemerintah Desa dan Camat menyampaikan ke inginan untuk melakukan sewa tanah obyek sengketa milik tergugat I agar masnyarakat yang melakukan keberatan bila mana tanah obyek sengketa yang di sewakan ini ada pihak lain yang merasa memiliki hak, namun selama 1 (satu) tahun sosialisasi sebelum kontrak itu di buat, tidak ada pihak penggugat, keluarga atau siapaun yang mengajukan keberatan, sehingga pada tahun 2015 terjadilah kontrak antara tergugat I dan tergugat II atas tanah obyek sengketa, hal tersebut menunjukan bahwa tanah obyek sengketa bukan milik penggugat.

Bahwa tergugat I membantah dalil penggugat yang mengklaim dan mengakui tanah obyek sengketa tersebut sebagai tanah warisannya, sebab penggugat dan orang tua penggugat tidak pernah menguasai dan mengerjakan tanah obyek sengketa, Adapun SURAT TANDA

Halaman 13 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



PENDAFTARAN SEMENTARA atas nama Hasanudin tersebut tidak jelas, bukan atas nama tanah sengketa, sebab tergugat I tidak pernah melihat ahliwaris Hasanudin mengerjakan tanah obyek sengketa.

4. Bahwa dalil gugagat penggugat pada poin 11, tergugat I menanggapi dengan tegas bahwa tergugat I bukan saja niat memiliki tanah sengketa akan tetapi terhadap tanah sengketa sudah menjadi milik tergugat I, sebab sejak di buka dan di kuasai oleh tergugat I dengan suami pada ± tahun 1995, mengerjakan tanah sengketa sampai terbitnya Sertifikat Nomor: 155 Tahun 2011 An. H. SUBARJO AHMAD (suami tergugat I), sangat wajar tergugat I keberatan tiba-tiba pada tahun 2023 saat penggugat datang Cuti meminta tanah sengketa milik tergugat I melalui Kantor Camat Hu,u, tergugat I menolak permintaan penggugat;
5. Bahwa dalil gugagat penggugat pada poin 12 s/d poin 15, tergugat I menanggapi bahwa dalil penggugat tidak jelas dan tidak beralasan hukum. Bahwa perlu penggugat ketahui, bahwa sebelum terjadinya peralihan kontrak tanah antara tergugat I dengan tergugat II pada tahun 2015, setahun sebelum itu pada tahun 2014 tergugat II menyampaikan kepada Hak laya khususnya di Kecamatan Hu,u bahwa tergugat II akan melakukan kontrak tanah obyek sengketa, selama 1 (satu) tahun lamanya tergugat II melakukan sosialisasi kontrak tanah sengketa, Masyarakat Desa Hu,u, Desa Marada, Desa Daha dan desa disekitarnya tidak ada keberatan, sehingga pada tahun 2015 antara tergugat I dengan tergugat II melakukan kontrak tanah sengketa Sertifikat Nomor: 155 Tahun 2011 An. H. SUBARJO AHMAD (suami tergugat I) melalui Notaris dan PPAT DARMAWANSYAH. SH. M.Kn, artinya sah sesuai hukum yang berlaku, sehingga dalil dan alasan penggugat haruslah di Tolak;
6. Bahwa dalil gugagat penggugat pada poin 16 dan poin 17, tergugat I menanggapi bahwa oleh karena tergugat I menguasai dan mengerjakan tanah miliknya sendiri Sertifikat Nomor: 155 Tahun 2011 An. H. SUBARJO AHMAD (suami tergugat I) berpuluhan lamanya secara sah, tidak melawan hak dan tidak melawan hukum, maka melalui jawaban ini tergugat I memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim Yang mulia untuk meolak permohonan penggugat dan seluruh gugatannya;

Halaman 14 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terhadap *posita* gugatan poin 18, tergugat I menanggapi dengan mengacu pada penjelasan pasal 261 RBg. Bahwa tergugat I melihat tidak ada alasan yang kuat dalam gugatan penggugat melalui kuasanya untuk pembayaran uang paksa (*dwangsom*) terhadap obyek sengketa, sehingga patutlah tergugat I memohon Kepada Ketua Pengadilan Dompu agar supaya permohonan penggugat tersebut tidak dikabulkan;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan poin ke 19, tergugat I akan menanggapi dengan mengacu dan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 13/1964 tanggal 10 Juli 1964, perihal putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), dan kami memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim dapat menolak permohonan penggugat tersebut;
9. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 20, poin 21 dan poin 22, tergugat I menanggapi bahwa oleh karena tanah obyek sengketa merupakan milik tergugat I yang di peroleh secara sah menurut hukum dan penggugat bukanlah orang yang berhak atas tanah sengketa, hanya bersifak mengklaim tanpa dasar hukum yang sah, maka segala media yang dilakukan dinyatakan tidak berhasil dan oleh karenanya tergugat I memohon kepada Ketua dan Anggota mejelis yang memeriksa perkara Ini untuk menolak gugatan penggugat dan tetap membebankan pada penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam gugatan ini;

Bahwa berdasarkan sanggahan-sanggahan yang telah dikemukakan tersebut di atas, maka tergugat I mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang Mulia agar berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh tergugat I seluruhnya dengan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaart*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menerima jawaban tergugat I untuk seluruhnya
- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 15 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Dan Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil oleh Majelis Hakim yang mulia.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. PENDAHULUAN

1. Melalui Jawaban ini Tergugat II pada pokoknya menolak, membantah, dan menyangkal setiap dan seluruh dalil maupun dalih Penggugat dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.

Menyangkut dalil-dalil maupun dalih-dalih Penggugat yang tidak kami tanggap secara tegas dalam Jawaban, hal tersebut tidak dapat dianggap sebagai suatu pengakuan Tergugat II atas dalil-dalil maupun dalih-dalih tersebut, namun semata-mata karena dalil-dalil dan dalih-dalih sebagaimana dimaksud memang sangat tidak berdasar dan tidak relevan untuk ditanggapi oleh Tergugat II.

2. Tindakan Tergugat II merujuk pada bukti atau dokumen yang disebut oleh Penggugat dalam Gugatan (jika ada) tidak dapat secara serta merta diartikan sebagai suatu pengakuan atau membenaran dari Tergugat II atas bukti atau dokumen tersebut, melainkan hanya untuk menunjukkan bahwa berdasarkan bukti atau dokumennya sendiri, Penggugat telah mengakui suatu fakta atau fakta-fakta tertentu (kecuali jika Tergugat II secara tegas dan tertulis mengakui bukti atau dokumen dimaksud).
3. Pengajuan Jawaban ini ataupun dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan perkara ini oleh Tergugat II tidak dapat diartikan sebagai suatu bentuk pengesampingan atau pelepasan atas setiap hak atau kepentingan Tergugat II, termasuk hak untuk mengajukan tuntutan atau upaya hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 16 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



4. Selanjutnya, seluruh argumentasi dalam Jawaban ini tidak dapat diartikan sebagai pengakuan Tergugat II atas keabsahan status Penggugat yang mengaku sebagai cucu/ahli waris dari almarhum Tuan Hasanuddin Abdullah ("alm. Hasanuddin") dan anak kandung/ahli waris dari almarhum Tuan Arahman Hasanuddin ("alm. Arahman"). Lebih jauh, sebagaimana akan diuraikan pada Bagian C.1 Jawaban ini, Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari alm. Hasanuddin dan alm. Arahman berdasarkan bukti-bukti yang sah.

B. LATAR BELAKANG SINGKAT PERKARA

5. Tergugat I adalah istri dari almarhum Tuan H. Subarjo alias Tuan H. Subarjo Ahmad ("alm. H. Subarjo") yang merupakan pemilik atas sebidang tanah yang berlokasi di Desa Marda, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat ("NTB"), dengan luas 13.429 m² berdasarkan:

- a. Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama pemegang hak Tuan H. Subarjo Ahmad ("SHM No. 155/2011") jo.
- b. Surat Ukur No. 155/Marda/2011 tertanggal 7 Desember 2011 ("Surat Ukur No. 155/2011"),

sebagaimana diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu (selanjutnya disebut sebagai "Tanah SHM 155/2011").

6. Alm. H. Subarjo telah meninggal dunia pada sekitar bulan Juni tahun 2017. Selanjutnya, sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam Gugatan (*vide* hal. 2. bagian identitas Tergugat I), Tergugat I selaku istri dari alm. H. Subarjo merupakan ahli waris dari alm. H. Subarjo.

Halaman 17 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Pada tahun 2015, berdasarkan SHM No. 155/2011 dan Surat Ukur No. 155/2011, alm. H. Subarjo yang pada saat itu masih hidup, dengan persetujuan dari Tergugat I selaku istri serta Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo selaku anak-anaknya, telah menyewakan Tanah SHM 155/2011 kepada Tergugat II melalui Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 20 tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Sudarmawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu ("Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015"). Berdasarkan perjanjian sewa tersebut, masa sewa Tanah SHM 155/2011 berlaku sejak tanggal 28 Februari 2015 hingga 31 Oktober 2025.
8. Pada tahun 2023 (atau sekitar 11 tahun setelah terbitnya SHM No. 155/2011 dan 8 tahun setelah dibuatnya Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015) secara tiba-tiba ada pihak ketiga, *in casu* Penggugat, yang mempersoalkan pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011 dan pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015. Penggugat kemudian, pada tanggal 25 Juli 2023, mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Dompu atas dasar sebagai berikut.
 - a. Berdasarkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Sura Bura) ("STPS") atas nama alm. Hasanuddin ("STPS a/n Hasanuddin"), Penggugat selaku cucu dan ahli waris alm. Hasanuddin merupakan pemilik yang sesungguhnya atas tanah darat (tegalan) seluas 11,299 Ha, terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. Blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, dimana menurut Penggugat, tanah tersebut adalah tanah yang sama dengan Tanah SHM 155/2011 (*quod*

Halaman 18 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



non) yang dimiliki/dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011 dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 (*vide* hal. 2 Gugatan, bagian uraian “obyek sengketa”, dan hal. 4 s/d 5 Gugatan, butir 10 s/d 12).

- b. Mengingat Para Tergugat bukan merupakan pemilik yang sebenarnya atas Tanah SHM 155/2011 (*quod non*), maka penguasaan tanah tersebut oleh Para Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum (*vide* hal. 5 Gugatan, butir 12 s/d 15).

C. DALAM EKSEPSI

C.1 PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING* DAN HUBUNGAN HUKUM (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN APA PUN TERKAIT PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH SHM 155/2011 OLEH PARA TERGUGAT KARENA DUA ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

- (1) PENGGUGAT TELAH KEHILANGAN HAK GUGATNYA SEBAB SESUAI PASAL 32 AYAT (2) PP PENDAFTARAN TANAH, BATAS WAKTU BAGI PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERKAIT PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH SHM 155/2011 ADALAH 5 TAHUN SEJAK TERBITNYA SHM NO. 155/2011 PADA TANGGAL 15 DESEMBER 2011, YAITU BERARTI PALING LAMBAT TANGGAL 15 DESEMBER 2016, SEMENTARA PENGGUGAT BARU MENGAJUKAN GUGATAN INI PADA TANGGAL 25 JULI 2023.
- (2) SEANDAINYA PUN BENAR STPS A/N HASANUDDIN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS TANAH SHM 155/2011 (*QUOD NON*), PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MENUNJUKKAN BUKTI APA PUN YANG MEMBUKTIKAN

Halaman 19 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA PENGGUGAT ADALAH KETURUNAN/AHLI WARIS YANG SAH DARI ALM. HASANUDDIN, SEHINGGA ARTINYA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN ALM. HASANUDDIN MAUPUN STPS A/N HASANUDDIN, APALAGI DENGAN TANAH SHM 155/2011.

9. Setelah Tergugat II mencermati Gugatan Penggugat, gugatan tersebut intinya mempersoalkan penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Para Tergugat yang menurut Penggugat dilakukan secara melawan hukum (*vide* hal. 5 Gugatan, butir 14 dan petitum ke-4 Gugatan).
10. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku dan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana akan diuraikan di bawah ini, Penggugat sudah tidak memiliki hak untuk mengajukan Gugatan *a quo* karena tuntutan terhadap hak atas tanah yang telah bersertifikat hanya dapat diajukan dalam jangka waktu 5 tahun sejak terbitnya sertifikat tersebut.

Dengan kata lain, batas waktu bagi Penggugat untuk mengajukan keberatan atau gugatan terkait pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 adalah 5 tahun terhitung terbitnya SHM No. 155/2011 pada tanggal 15 Desember 2011, yaitu berarti paling lambat tanggal 15 Desember 2016, termasuk gugatan menyangkut:

- pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup maupun saat ini oleh Tergugat I serta ahli waris lainnya dari alm. H. Subarjo, yaitu Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo, berdasarkan SHM No. 155/2011, atau
- pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II dari tanggal 28 Februari 2015 hingga 31 Oktober 2025 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015.

Halaman 20 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faktanya, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atau gugatan apa pun terkait pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 hingga tanggal 15 Desember 2016 dan baru mengajukan Gugatan a quo pada tanggal 25 Juli 2023.

Berikut kami kutip (dengan penekanan) peraturan yang berlaku dan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud.

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (berlaku ketika SHM No. 155/2011 diterbitkan) sebagaimana dicabut sebagian dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah"), Pasal 32 ayat (2), yang mengatur sebagai berikut.

"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."

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 604 K/Pdt/2009 tanggal 16 September 2009 (sebagaimana dikuatkan pada tingkat peninjauan kembali melalui Putusan Mahkamah Agung No. 195

Halaman 21 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



PK/Pdt/2012 tanggal 12 September 2012) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, pihak Penggugat tidak dapat menggugat terhadap tanah yang sudah bersertifikat, setelah lewat waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut atas nama pemegang sertifikat...”

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 291 K/Pdt/2017 tanggal 17 April 2017 (sebagaimana dikuatkan pada tingkat peninjauan kembali melalui Putusan Mahkamah Agung No. 51 PK/Pdt/2019 tanggal 13 Februari 2019) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah gugatan yang diajukan oleh seseorang terhadap pihak yang menguasai sebidang tanah dengan itikad baik, penguasaan mana didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah yang terbit lebih dari 5 (lima) tahun maka gugatan tersebut harus ditolak;

Bahwa sesuai fakta persidangan Pemohon Kasasi telah menguasai objek sengketa sejak tahun 2000, dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 13 atas nama Pemohon Kasasi terbit tahun 2005, sedangkan gugatan Termohon Kasasi dalam perkara a quo diajukan pada tanggal 28 September 2015 sehingga secara hukum Termohon Kasasi tidak dapat lagi mengajukan gugatan terhadap Pemohon Kasasi;”

Halaman 22 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- d. Putusan Mahkamah Agung No. 829 K/Pdt/2019 tanggal 10 April 2019 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“6. Bahwa selain itu berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 atas obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Ny. R.A. Kartini/Ny. R.A. Dewi Asiah Diwana lebih dari 5 (lima) tahun serta menguasai obyek sengketa dengan itikad baik sehingga termohon kasasi kehilangan hak untuk mengajukan gugatan atas obyek sengketa.”

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 43 PK/Pdt/2021 tanggal 22 Februari 2021 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 177/2009 Surat Ukur Nomor 54/Talion/2009, dimana objek sengketa adalah warisan orang tuanya/R. S. Totong, yang semula berasal dari orangtua R. S. Totong yaitu Lai Lau. Bahwa sertipikat hak milik a quo telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun dan Judex Facti menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat hanya dengan dasar petunjuk yaitu tidak didukung oleh data fisik dan yuridis, sedangkan sertipikat hak milik merupakan bukti kepemilikan hak yang kuat dan ternyata telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun dan dikuasai dengan iktikad baik, sehingga tepat Judex Juris berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2), hak menuntut Pemohon Peninjauan Kembali telah gugur.”

Halaman 23 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- f. Putusan Mahkamah Agung Nomor 35 PK/Pdt/2023 tanggal 8 Februari 2023 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“1. Bahwa atas tanah objek sengketa telah terbit bukti kepemilikan atas tanah yang kuat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1191 atas nama pemegang hak Papuq Mahrum/Tergugat IV, Sertifikat Hak Milik Nomor 1193 atas nama pemegang hak Amaq Suhaini/Tergugat VIII) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 atas nama pemegang hak Amaq Erma/Tergugat IX;

2. Bahwa ketiga sertifikat hak milik tersebut terbit lebih dari 5 tahun sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan dari haknya;”

11. Dengan demikian, terbukti bahwa Penggugat sudah tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terkait pemilikan/ penguasaan Tanah SHM 155/2011 terhitung tanggal 16 Desember 2016 (atau 5 tahun sejak terbitnya SHM No. 155/2011), termasuk menyangkut penguasaan Tanah SHM 155/2011 saat ini oleh Para Tergugat.

Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung di bawah ini (dikutip dengan penekanan), gugatan yang diajukan oleh seorang Penggugat tanpa adanya *legal standing* merupakan gugatan yang cacat formal dan harus dinyatakan tidak dapat terima.

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 dengan kaidah hukum sebagai berikut (bersumber dari buku “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”,

Halaman 24 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 39 s/d 40).

“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in person.”

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 919 K/Pdt.Sus-HKI/2018 tanggal 8 Oktober 2018 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa organisasi APKOMINDO dari Penggugat baru didaftarkan di Departemen Hukum dan HAM pada tanggal 7 Desember 2017 sedangkan gugatan telah didaftarkan di Kepaniteraan tanggal 19 Oktober 2017, sehingga pada saat pendaftaran gugatan, organisasi Penggugat belum terdaftar di DEPARTEMEN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA, sehingga Penggugat belum mempunyai Hak (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo, oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).”

12. Selanjutnya, Penggugat akan menanggapi dalil Penggugat pada hal. 2 s/d 3 Gugatan, butir 1 dan 2, dimana Penggugat mengaku sebagai cucu dan ahli waris dari alm. Hasanuddin dan kemudian mendalilkan bahwa berdasarkan STPS a/n Hasanuddin, kepemilikan Tanah SHM 155/2011 secara hukum beralih kepada Penggugat (*quod non*).

Halaman 25 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



13. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar karena jika pun benar STPS a/n Hasanuddin merupakan bukti kepemilikan atas Tanah SHM 155/2011 (hal mana dibantah sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut pada Bagian D.1), Penggugat sama sekali tidak menunjukkan bukti apa pun yang membuktikan bahwa Penggugat adalah keturunan/ahli waris yang sah dari alm. Hasanuddin, sehingga artinya Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan alm. Hasanuddin maupun dengan STPS a/n Hasanuddin.

Dalam hal ini, Penggugat tidak menunjukkan adanya bukti-bukti yang sah yang menyatakan bahwa:

- a. Alm. Hasanuddin memiliki seorang anak kandung/ahli waris yang sah bernama Tuan Arahman Hasanuddin *in casu* alm. Arahman.
 - b. Alm. Arahman memiliki seorang anak kandung/ahli waris yang sah, yaitu Penggugat.
 - c. Tuan Hasanuddin Abdullah dan Tuan Arahman Hasanuddin telah wafat.
14. Oleh karena Penggugat tidak bisa menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan STPS a/n Hasanuddin, apalagi dengan Tanah SHM 155/2011 yang jelas-jelas telah terdaftar atas nama alm. H. Subarjo di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu sejak tahun 2011, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat terima sesuai doktrin ahli hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung yang intinya menegaskan bahwa *gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan apa yang disengketakan adalah gugatan yang cacat formil (error in persona) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*

Halaman 26 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut kami kutip (dengan penekanan) doktrin ahli hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud.

- a. Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 118, sebagai berikut.

"Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu."

Selanjutnya, dalam hal. 120 buku yang sama, M. Yahya Harahap, S.H. menerangkan bahwa gugatan yang cacat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dengan kaidah hukum sebagai berikut (bersumber dari buku *"Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 37).

"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak dapat diterima."

Halaman 27 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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. Putusan Mahkamah Agung No. 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 dengan kaidah hukum sebagai berikut.

“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in person.”

15. Berdasarkan seluruh uraian Bagian C.1 di atas, terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing* maupun hubungan hukum untuk mengajukan Gugatan ini karena:

- a. Penggugat sudah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan terkait pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011, termasuk menyangkut penguasaan Tanah SHM 155/2011 saat ini oleh Para Tergugat maupun penerbitan SHM No. 155/2011.
- b. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apa pun dengan STPS a/n Hasanuddin, apalagi dengan Tanah SHM 155/2011.

Oleh karena itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- C.2 GUGATAN PENGGUGAT YANG MEMPERSOALKAN PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH SHM 155/2011 OLEH PARA TERGUGAT TELAH KEDALUWARSA (*EXCEPTIO PEREMPTORIA*) KARENA SESUAI PASAL 32 AYAT (2) PP PENDAFTARAN TANAH, BATAS WAKTU BAGI PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERKAIT PENGUASAAN TANAH SHM 155/2011 ADALAH 5 TAHUN SEJAK TERBITNYA SHM NO. 155/2011 PADA TANGGAL 15

Halaman 28 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DESEMBER 2011, YAITU BERARTI PALING LAMBAT TANGGAL 15 DESEMBER 2016, SEMENTARA PENGGUGAT BARU MENGAJUKAN GUGATAN INI PADA TANGGAL 25 JULI 2023.

16. Sebagaimana telah dijelaskan pada Bagian C.1 Jawaban, dalam perkara ini terbukti bahwa:
 - a. Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu telah menerbitkan sertifikat atas Tanah SHM 155/2011 *in casu* SHM No. 155/2011 pada tanggal 15 Desember 2011.
 - b. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah jo. yurisprudensi Mahkamah Agung, tuntutan terhadap hak atas tanah yang telah bersertifikat hanya dapat diajukan dalam jangka waktu 5 tahun sejak terbitnya sertifikat tersebut.
17. Dengan demikian, batas waktu bagi Penggugat untuk mengajukan keberatan atau gugatan terkait pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 adalah 5 tahun terhitung terbitnya SHM No. 155/2011 pada tanggal 15 Desember 2011, yaitu berarti paling lambat tanggal 15 Desember 2016, termasuk gugatan menyangkut:
 - pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup maupun saat ini oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011, atau
 - pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II dari tanggal 28 Februari 2015 hingga 31 Oktober 2025 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015.
18. Namun demikian, Penggugat baru mengajukan Gugatan a quo pada tanggal 25 Juli 2023 atau terlambat sekitar 6,5 tahun dari batas waktu

Halaman 29 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



yang ditentukan. Artinya, Gugatan Penggugat telah diajukan secara lewat waktu, atau dengan kata lain telah kedaluwarsa.

19. Sehubungan dengan Gugatan Penggugat yang telah kedaluwarsa, ahli hukum acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 525, menerangkan sebagai berikut (dikutip dengan penekanan).

"b) Exceptio peremptoria

Eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (set aside) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. Pada exceptio dilatoris, gugatan yang diajukan prematur. Oleh karena itu, pengajuannya masih tertunda. Sedang pada exceptio peremptoria sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan gugatan. Karena apa yang digugat telah tersingkir."

20. Sebagai tambahan, seperti disebutkan sebelumnya, Mahkamah Agung sebagai badan peradilan tertinggi di Indonesia telah secara konsisten menolak gugatan-gugatan terkait pemilikan/penguasaan tanah yang diajukan setelah batas waktu yang ditentukan, yaitu setelah 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat (mohon lihat kembali butir 10 Jawaban).
21. Berdasarkan seluruh uraian Bagian C.2 di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat telah kedaluwarsa karena diajukan setelah lewatnya batas waktu yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Untuk itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C.3 GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN ORANG-ORANG DI BAWAH INI SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO:

- (1) NYONYA NUFARI, PADAHAL YANG BERSANGKUTAN DISEBUT-SEBUT OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA SEBAGAI PIHAK YANG MENGURUS TANAH SHM 155/2011 DENGAN CARA MEMBAYAR SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DAN MERUPAKAN AHLI WARIS LAINNYA DARI ALM. ARAHMAN YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT SEBAGAI PEMILIK TANAH SHM 155/2011,
- (2) AHLI WARIS ALM. H. SUBARJO LAINNYA, YAITU TUAN AMIRUDIN DAN NYONYA SRI ANJO, YANG BERSAMA-SAMA DENGAN TERGUGAT I MEWARISI TANAH SHM 155/2011,
- (3) KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DOMPU SELAKU PIHAK YANG MENERBITKAN SHM NO. 155/2011, DAN
- (4) SUDARMAWAN, S.H., M.KN., NOTARIS DI KABUPATEN DOMPU, SELAKU PIHAK YANG MENERBITKAN AKTA PERJANJIAN SEWA NO. 20/2015.

22. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa dalam mengeklaim kepemilikan atas Tanah SHM 155/2011, Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut.

- a. Setelah alm. Arahman (yang didalilkan sebagai Bapak kandung Penggugat) meninggal dunia pada akhir tahun 2012 dan hingga saat ini, Tanah SHM 155/2011 diurus oleh Nyonya Nufari (yang didalilkan sebagai Ibu kandung Penggugat dan istri dari alm. Arahman) dengan cara rutin membayar Surat Pemberitahuan

Halaman 31 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan ("SPPT PBB") atas nama subjek pajak alm. Arahman ("SPPT PBB a/n alm. Arahman") yang didalilkan oleh Penggugat sebagai pembayaran pajak atas Tanah SHM 155/2011 (*quod non*) (*vide* hal. 4 Gugatan, butir 8 dan 9).

- b. Nyonya Nufari (dahulu bersama alm. Arahman sebelum beliau meninggal dunia) tinggal di Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, NTB, yaitu tempat dimana Tanah SHM 155/2011 berada, sedangkan Penggugat sendiri sudah sejak tahun 2005 tidak berdiam di daerah tersebut (*vide* hal. 3 s/d 4 Gugatan, butir 6 dan 7).
- c. Hanya ada tiga orang yang pernah mengurus Tanah SHM 155/2011 (*quod non*), baik secara fisik ataupun administrasi perpajakan, yaitu (*vide* hal. 3 dan 4 Gugatan, butir 3 dan 9):
- (i) alm. Hasanuddin (yang didalilkan sebagai Kakek Penggugat),
 - (ii) alm. Arahman (yang didalilkan sebagai Bapak kandung Penggugat), dan
 - (iii) Nyonya Nufari (yang didalilkan sebagai Ibu kandung Penggugat dan istri dari alm. Arahman).
23. Oleh karena itu, pemeriksaan atas perkara ini tidak akan bisa terang dan jelas tanpa keikutsertaan Nyonya Nufari sebagai pihak, terlebih lagi sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri, Penggugat tidak pernah mengurus ataupun menggarap/memanfaatkan Tanah SHM 155/2011.
24. Selain itu, keikutsertaan Nyonya Nufari sebagai pihak dalam perkara ini menjadi semakin mutlak karena:

Halaman 32 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- a. Agar Nyonya Nufari terikat oleh putusan dalam perkara ini sehingga mencegah terjadinya gugatan serupa di kemudian hari oleh Nyonya Nufari mengingat putusan dalam perkara perdata hanya mengikat para pihak yang bersengketa.
- b. Jika benar dalil Penggugat bahwa Nyonya Nufari adalah istri dari alm. Arahman, maka Nyonya Nufari juga merupakan ahli waris dari alm. Arahman sehingga harus menjadi pihak dalam perkara ini sebagaimana digariskan oleh yurisprudensi sebagai berikut (dikutip dengan penekanan).
- (i) Putusan Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”.

- (ii) Putusan Mahkamah Agung No. 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut (bersumber dari buku “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 43).

“Karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat.”

Halaman 33 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- (iii) Putusan Mahkamah Agung No. 76 K/Pdt/2016 tanggal 25 April 2016 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berisi keahliwarisan dari seseorang beserta kepemilikan atas objek perkara yang merupakan harta waris, sedangkan di dalam gugatan tidak menyebutkan adanya pihak lain yang ternyata juga merupakan ahli waris maka gugatan yang demikian dikualifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium);”

- (iv) Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 103/PDT/2009/PT.BTN tanggal 18 Januari 2010 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa berdasarkan dalil Penggugat sebagaimana surat gugatan tersebut pada halaman 2 angka 5 maupun berdasarkan tuntutan penggugat sebagaimana surat gugatan tersebut pada halaman 3 angka 2, didalilkan dan dituntut seolah-olah hanya penggugatlah sebagai ahli waris dari Almarhum Nyi. KATI sekaligus seolah-olah hanya penggugatlah sebagai pemilik yang sah atas tanah peninggalan Almarhum Nyi. KATI atau tanah/obyek perkara ini; Bahwa sebenarnya masih ada beberapa orang lagi yang juga merupakan ahli waris yang sah dari almarhum Nyi. KATI selain Penggugat, yaitu yang masing-masing bernama Nyi. KIMAH binti AMIDIN dan Nyi. TISAH binti AMIDIN (kedua-duanya adalah saudara kandung dari Nyi. KATI) akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menyebut-nyebut dan

Halaman 34 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



mencantumkan Nyi. KIMAH dan Nyi. TISAH sebagai pihak Penggugat juga dalam perkara ini dan bahkan seakan-akan penggugat tidak menganggap dan bahkan menghilangkan hak Nyi. KIMAH dan Nyi. TISAH sebagai pihak Penggugat juga dalam perkara ini sebagai yang termasuk ahli waris yang sah dari Almarhum Nyi. KATI selain Penggugat;

Sehingga dengan demikian gugatan Terbanding semula Penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan Nyi. KIMAH dan Nyi. TISAH sebagai Penggugat juga;"

25. Lebih lanjut, Penggugat juga harus mengikutsertakan ke dalam perkara ini pihak-pihak sebagai berikut mengingat pemeriksaan atas perkara ini tidak akan bisa terang dan jelas tanpa keikutsertaan mereka:

- a. Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo yang merupakan anak-anak dari pasangan alm. H. Subarjo dan Tergugat I, sehingga bersama-sama dengan Tergugat I mewarisi Tanah SHM 155/2011 sesuai dengan ketentuan Pasal 174 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam, ketentuan mana berlaku bagi alm. H. Subarjo, Tergugat I, Tuan Amirudin, Nyonya Sri Anjo sebagai pemeluk agama Islam.

Hal ini juga sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah dikutip pada butir 24 huruf b di atas, dimana Mahkamah Agung telah berkali-kali menggariskan kaidah hukum yang intinya menyatakan bahwa gugatan yang berkenaan dengan kepemilikan atas objek sengketa oleh para ahli waris harus menyebut dan mengikutsertakan seluruh ahli waris yang ada, baik sebagai penggugat atau tergugat.

Halaman 35 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu selaku pihak yang menerbitkan SHM No. 155/2011 karena melalui Gugatan ini Penggugat intinya mempersoalkan pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup maupun saat ini oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011 serta menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik Tanah SHM 155/2011 yang sah.
- c. Sudarmawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu, selaku pihak yang menerbitkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 karena melalui Gugatan ini Penggugat intinya mempersoalkan pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 serta menuntut agar Tanah SHM 155/2011 yang saat ini sedang dimanfaatkan/dikuasai oleh Tergugat II berdasarkan perjanjian sewa tersebut diserahkan kepada Penggugat.
26. Terlepas dari adanya keharusan dan urgensi untuk mengikutsertakan Nyonya Nufari, Tuan Amirudin, Nyonya Sri Anjo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan Notaris Sudarmawan, S.H., M.Kn. sebagai pihak dalam perkara ini, Penggugat justru tidak memasukkan mereka dalam Gugatan Penggugat. Dengan demikian, tidak dapat disangkal lagi bahwa Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak.
27. Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 119 s/d 120, mengkualifikasikan gugatan yang kurang pihak sebagai gugatan yang cacat formil sehingga mengakibatkan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut kami kutip (dengan penekanan) bagian yang relevan dalam buku tersebut.

“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium.

Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- *tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;*
- *oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”*

“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;*
- *Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).”*

28. Mahkamah Agung juga telah berkali-kali memutuskan bahwa gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima. Berikut kami kutip

Halaman 37 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

(dengan penekanan) putusan-putusan Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud.

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 1372 K/Pdt/2013 tanggal 22 Desember 2014 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena terbukti tanah sengketa dijadikan agunan pada Bank NTB, sedangkan pihak Bank NTB tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena itu gugatan Penggugat kurang pihak.

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”.

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 dengan kaidah hukum sebagai berikut (bersumber dari buku “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 43).

“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I bersaudara bukan hanya

Halaman 38 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



terhadap Tergugat I sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

29. Berdasarkan seluruh uraian Bagian C.3 di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat cacat formal akibat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan:
- Nyonya Nufari yang menurut Penggugat sendiri merupakan pihak yang mengurus Tanah SHM 155/2011 (*quod non*) dan adalah ahli waris lainnya dari alm. Arahman (yang didalilkan sebagai Bapak kandung Penggugat dan didalilkan merupakan pemilik Tanah SHM 155/2011).
 - Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo selaku ahli waris lainnya dari alm. H. Subarjo yang bersama-sama dengan Tergugat I mewarisi Tanah SHM 155/2011.
 - Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu selaku pihak yang menerbitkan SHM No. 155/2011, sertifikat mana menjadi dasar pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup maupun saat ini oleh Tergugat I serta ahli waris lainnya dari alm. H. Subarjo, yaitu Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo.
 - Sudarmawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu, selaku pihak yang menerbitkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015, akta mana menjadi dasar pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II dari tanggal 28 Februari 2015 hingga 31 Oktober 2025 (*vide* Pasal 2 ayat (1) Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015).

Oleh karena itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 39 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



C.4 GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELUM*)
KARENA DUA ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

- (1) OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS SEBAB LOKASI DAN LUAS TANAH YANG DISEBUT DALAM GUGATAN BERDASARKAN STPS A/N HASANUDDIN BERBEDA DENGAN LOKASI DAN LUAS TANAH SHM 155/2011 YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT I BERDASARKAN SHM NO. 155/2011 JO. SURAT UKUR NO. 155/2011.
 - (2) POSITA DAN PETITUM GUGATAN TIDAK SALING MENDUKUNG, DIMANA DALAM POSITA GUGATAN, PENGGUGAT MEMPERSOALKAN PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH SHM 155/2011 OLEH PARA TERGUGAT BERDASARKAN SHM NO. 155/2011 SERTA AKTA PERJANJIAN SEWA NO. 20/2015 DAN MENUNTUT AGAR TANAH SHM 155/2011 DISERAHKAN KEPADA PENGGUGAT, NAMUN DALAM PETITUM GUGATAN, PENGGUGAT TIDAK MENUNTUT PEMBATALAN TERHADAP SHM DAN PERJANJIAN SEWA TERSEBUT.
30. Pada hal. 2 Gugatan, Penggugat menerangkan bahwa “obyek sengketa” perkara *a quo* adalah tanah darat (tegalan) seluas 11,299 Ha, terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. Blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu’u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, dengan batas-batas sebagai berikut:

- | | | |
|---|-----------------|-----------------|
| - | sebelah utara | : Usman |
| - | sebelah timur | : Mansyur |
| - | sebelah selatan | : Anwar |
| - | sebelah barat | : A. Karim Said |

Halaman 40 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



31. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa lokasi dan luas tanah tersebut di atas jelas berbeda dengan lokasi dan luas Tanah SHM 155/2011 yang dimiliki/dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011 jo. Surat Ukur No. 155/2011 dan saat ini sedang dimanfaatkan oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015.

Guna memudahkan Majelis Hakim yang Mulia, berikut kami sampaikan perbedaan-perbedaan sebagaimana dimaksud dalam bentuk tabel.

Pembeda	Tanah yang disebut dalam Gugatan	Tanah SHM 155/2011
Lokasi tanah	Desa Gelaran Daha No. Blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu	Desa Marda, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat
Luas tanah	11,299 Ha (atau sekitar 8 kali lipat dari luas Tanah SHM 155/2011)	13.429 m ²

32. Sebagai tambahan, Penggugat bahkan tampak kebingungan dengan identitas tanah yang dipermasalahkannya karena sebelum mengajukan Gugatan *a quo*, yaitu sekitar bulan Oktober tahun 2022, Penggugat dan kuasa hukumnya saat itu (Rekan Ismail, S.H.) sudah pernah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat II ("Somasi Oktober 2022") dalam rangka mengklaim tanah yang sedang dimanfaatkan oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015, dimana batas-batas tanah dan tahun perolehan tanah yang disebutkan dalam Somasi Oktober 2022 berbeda dengan yang disebutkan dalam Gugatan *a quo*.

Guna memudahkan Majelis Hakim yang Mulia, berikut kami sampaikan perbedaan-perbedaan tersebut dalam bentuk tabel.

Halaman 41 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Pembeda	Tanah yang disebut dalam Somasi Oktober 2022	Tanah yang disebut dalam Gugatan
Batas-batas tanah	sebelah utara : Mohsen Hasmin/ H. Umar Usman sebelah timur : Zulkarnain H. Mansyur sebelah selatan : M. Ali Usman sebelah barat : A. Kare Said	sebelah utara : Usman sebelah timur : Mansyur sebelah selatan : Anwar sebelah barat : A. Karim Said
Tahun perolehan tanah	1959	1960

Hal tersebut semakin membuktikan bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas karena Penggugat sendiri kebingungan dengan identitas tanah yang dipermasalahkannya.

33. Sehubungan dengan perbedaan antara lokasi dan luas tanah yang disebut dalam Gugatan dengan lokasi dan luas Tanah SHM 155/2011 yang dimiliki/dikuasai oleh Tergugat I, ahli hukum acara perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 518, menerangkan sebagai berikut (dikutip dengan penekanan).

"Batas-batas dan luas tanah yang disebut dalam gugatan berbeda dengan yang dikuasai tergugat. Dalam hal seperti itu, tergugat dapat mengajukan eksepsi obscur libel atas alasan objek

Halaman 42 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan penggugat tidak jelas. Sikap itu tertuang dalam Putusan MA No. 81 K/Sip/1971.”

Oleh karenanya tidak dapat disangkal bahwa Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur.

34. Selanjutnya, mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lokasi tanah yang disebut dalam Gugatan berdasarkan STPS a/n Hasanuddin saat ini masuk ke dalam wilayah administrasi Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu akibat terjadinya pemekaran wilayah karena dalil tersebut tidak didukung bukti-bukti yang sahih sehingga harus ditolak. Tergugat II dengan ini juga mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut berdasarkan bukti-bukti yang sahih.
35. Selain karena ketidakjelasan objek gugatan, kekaburan Gugatan Penggugat juga terjadi dan bahkan diperparah akibat adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum Gugatan sebagaimana diuraikan di bawah ini.
36. Seperti disebutkan sebelumnya, Gugatan Penggugat intinya:
 - a. mempersoalkan kepemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup maupun saat ini oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011,
 - b. mempersoalkan pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015, dan
 - c. menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik Tanah SHM 155/2011 yang sah dan agar Para Tergugat menyerahkan Tanah SHM 155/2011 kepada Penggugat.

Halaman 43 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

37. Namun demikian, Penggugat anehnya tidak menuntut dalam petitum Gugatan pembatalan, atau setidaknya pernyataan tidak sah, atas:

- SHM No. 155/2011 yang menjadi dasar pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup maupun saat ini oleh Tergugat I serta ahli waris lainnya dari alm. H. Subarjo, yaitu Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo, dan
- Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 yang menjadi dasar pemanfaatan/ penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II.

38. Dalam hal ini, bagaimana mungkin tuntutan Penggugat agar:

- Penggugat dinyatakan sebagai pemilik Tanah SHM 155/2011 yang sah,
- penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Para Tergugat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan
- Para Tergugat menyerahkan Tanah SHM 155/2011 kepada Penggugat

bisa dikabulkan dan dilaksanakan apabila SHM No. 155/2011 dan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 masih tetap sah dan berlaku secara hukum? Terlebih lagi mengingat adanya kedua fakta hukum sebagai berikut:

- a. Sebagaimana akan diuraikan lebih pada bagian pokok perkara, berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") yang dikuatkan

Halaman 44 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh yurisprudensi Mahkamah Agung, SHM merupakan bukti kepemilikan yang kuat atas tanah (*vide* Bagian D.1 Jawaban).

- b. Menurut Pasal 1575 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”), “*Persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa.*”

Artinya, pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 dari tanggal 28 Februari 2015 hingga 31 Oktober 2025 tetap sah dan berlaku.

39. Oleh karenanya jelas bahwa posita dan petitum Gugatan Penggugat tidak saling mendukung.

Terkait hal tersebut (posita dan petitum suatu gugatan yang tidak saling mendukung), Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum, antara lain melalui Putusan No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, bahwa *“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”* (dikutip dengan penekanan dari buku *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”*, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 70).

40. Berdasarkan seluruh uraian Bagian C.4 di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat cacat formal akibat kabur atau tidak jelas karena:

- a. Terdapat perbedaan antara lokasi dan luas tanah yang disebut dalam Gugatan berdasarkan STPS a/n Hasanuddin dengan lokasi dan luas Tanah SHM 155/2011 yang dimiliki/dikuasai oleh

Halaman 45 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011 jo. Surat Ukur No. 155/2011.

- b. Terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum Gugatan, dimana dalam posita Gugatan, Penggugat mempersoalkan penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Para Tergugat berdasarkan SHM No. 155/2011 serta Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 dan menuntut agar Tanah SHM 155/2011 diserahkan kepada Penggugat, namun dalam petitum Gugatan, Penggugat tidak menuntut pembatalan terhadap SHM dan perjanjian sewa tersebut.

Oleh karena itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

D. DALAM POKOK PERKARA

41. Kami mohon agar hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi (*vide* Bagian C Jawaban ini) dianggap sebagai satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara.

- D.1 GUGATAN PENGGUGAT BERALASAN UNTUK DITOLAK SEBAB BERDASARKAN PERATURAN YANG BERLAKU, YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG, DAN DOKTRIN PARA AHLI HUKUM PERTANAHAN, STPS A/N HASANUDDIN DAN SPPT PBB A/N ALM. ARAHMAN YANG MENJADI DASAR GUGATAN PENGGUGAT BUKANLAH MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN, MELAINKAN HANYA MERUPAKAN SURAT PENGENAAN PAJAK ATAS TANAH, TERLEBIH LAGI PENGADILAN INDONESIA TELAH SECARA KONSISTEN MENOLAK GUGATAN-GUGATAN MENGENAI PEMILIKAN/PENGUASAAN TANAH YANG DIAJUKAN BERDASARKAN STPS DAN/ATAU SPPT PBB.

Halaman 46 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

42. Setelah Tergugat II mencermati Gugatan, kami yakin bahwa, dengan segala kerendahan hati, Majelis Hakim yang Mulia dapat melihat bahwa Gugatan Penggugat sebenarnya hanya didasarkan pada dua surat, yakni STPS a/n Hasanuddin (yang didalilkan sebagai Kakek Penggugat) dan SPPT PBB a/n alm. Arahman (yang didalilkan sebagai Bapak kandung Penggugat).
43. Sehubungan dengan fakta persidangan tersebut, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat karena:
- Baik STPS a/n Hasanuddin maupun SPPT PBB a/n alm. Arahman bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah in casu Tanah SHM 155/2011, melainkan hanya merupakan surat pengenaan pajak atas tanah, sehingga tidak dapat digunakan untuk mempersoalkan pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011.
 - Pengadilan Indonesia, termasuk Mahkamah Agung dan Pengadilan Negeri Dompu sendiri, telah berkali-kali secara konsisten menolak gugatan-gugatan mengenai pemilikan/penguasaan tanah yang diajukan berdasarkan STPS dan/atau SPPT PBB.
 - Tanda bukti kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah adalah sertifikat hak atas tanah in casu SHM No. 155/2011 yang menjadi dasar pemilikan/penguasaan Tergugat I atas Tanah SHM 155/2011 sebagaimana diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu.
44. Berikut kami jabarkan ketiga fakta hukum di atas berdasarkan peraturan yang berlaku, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan doktrin dari para ahli hukum pertanahan.

Halaman 47 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



SEJARAH DAN KEDUDUKAN HUKUM STPS MAUPUN SPPT PBB

45. Begawan hukum pertanahan, yaitu Prof. Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional"* penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal. 83 s/d 85, menerangkan bahwa dahulu selain pendaftaran tanah-tanah hak barat, dijumpai juga pendaftaran tanah untuk tujuan lain, yaitu untuk keperluan pemungutan pajak oleh pemerintah. Sampai dengan tahun 1961 terdapat tiga jenis pungutan pajak tanah, yaitu:

- *Verponding Eropa* untuk tanah-tanah hak barat,
- *Verponding Indonesia* untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah Jawa-Madura, dan
- *Landrente* atau pajak bumi untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di luar wilayah Jawa-Madura, termasuk Bima, Dompu, dan Sumbawa.

Prof. Boedi Harsono kemudian menjelaskan bahwa: *"Penaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat penaan pajak atas nama pemilik tanah, yang di kalangan rakyat dikenal dengan sebutan: petuk pajak, pipil, girik, dan lain-lainnya. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, petuk pajak yang fungsinya sebagai surat penaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan."* (dikutip dengan penekanan).

46. Lebih lanjut, Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *"Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-6, Februari 2019, hal. 196 s/d 198, menerangkan bahwa salah satu bentuk surat penaan pajak di era sebelum

Halaman 48 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



berlakunya PP Pendaftaran Tanah adalah keterangan kutipan register *letter c* kelurahan/desa sebagai tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia in casu STPS yang merupakan pengganti petuk pajak bumi yang dibuat oleh kepala desa/kelurahan.

Artinya, surat-surat pengenaan pajak atas tanah seperti STPS sejak dahulu memang bukan merupakan tanda bukti pemilikan tanah, melainkan hanya dianggap atau diasumsikan sebagai tanda bukti pemilikan tanah.

47. Guna menyudahi kesimpangsiuran tentang anggapan atau asumsi bahwa surat pengenaan pajak seperti STPS adalah tanda bukti kepemilikan tanah, dikeluarkanlah Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 ("UU PBB") dan dicabut sebagian dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

48. Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU PBB mengatur sebagai berikut (dikutip dengan penekanan):

"Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak."

49. Pasca berlakunya UU PBB, surat pengenaan pajak tanah (yang sebelumnya dikenal dengan beberapa sebutan seperti STPS) diberi nama Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang umumnya juga memuat keterangan bahwa "SPPT-PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak" (sebagaimana tercantum di pojok kanan atas formulir SPPT PBB).

50. Dengan demikian, tidak dapat disangkal bahwa surat-surat pengenaan pajak *in casu* STPS a/n Hasanuddin maupun SPPT PBB a/n alm.

Halaman 49 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arahman bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, hal mana telah berkali-kali ditegaskan oleh Mahkamah Agung dan juga Pengadilan Negeri Dompu sendiri sebagaimana dibahas di bawah ini.

YURISPRUDENSI MENGENAI KEDUDUKAN HUKUM STPS DAN SPPT PBB

51. Pengadilan Indonesia, termasuk Mahkamah Agung dan Pengadilan Negeri Dompu, telah secara konsisten menegaskan bahwa status atau kedudukan STPS maupun SPPT PBB adalah bukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah, melainkan hanya sebagai surat pengenaan pajak tanah, dan pengadilan Indonesia telah juga menolak gugatan-gugatan tentang pemilikan/penguasaan tanah yang diajukan berdasarkan STPS dan/atau SPPT PBB.

Berikut kami kutip (dengan penekanan) putusan Mahkamah Agung dan Pengadilan Negeri Dompu sebagaimana dimaksud.

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 tanggal 10 Februari 1960 dengan kaidah hukum sebagai berikut (bersumber dari buku “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*” penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal. 85).

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.”

Halaman 50 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- b. Putusan Mahkamah Agung No. 234 K/Pdt/1992 tanggal 20 Desember 1993 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena dalam buku letter C Desa Sumber Jeruk klasiran tahun 1942 dan tahun 1946 oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dipertimbangkan bahwa tanah sengketa adalah milik Bakri H. Burhan, sedangkan sesuai dengan hukum yang berlaku bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya;”

- c. Putusan Pengadilan Negeri Selong No. 81/Pdt.G/2013/PN.Sel tanggal 12 Mei 2014 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung No. 667 K/Pdt/2015 tanggal 26 Oktober 2015) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Para Pihak tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-1 berupa foto kopi Soerat Padjeg atas nama Papoe Boenter tanggal 20 Djanuari 1957 No persil 164 Klas II, Luas 1.100 Ha, bukti P-2 berupa foto kopi Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 10 Djanuari 1957 atas nama Pp. Boenter No. Persil 164, Klas II, Luas 1.100 Ha, bukti P-3 berupa foto kopi Soerat Padjeg atas nama Papoe Boenter tanggal 20 Djanuari 1957 Klas II, Luas 1.400 Ha dan bukti P-4 berupa foto kopi Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 10 Djanuari 1957, persil No. 130, Klas II, Luas 1.400 Ha, bukti-bukti tersebut bukanlah

Halaman 51 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



merupakan bukti kepemilikan yang mutlak namun hanya merupakan bukti pembayaran atas suatu obyek pajak dan baru memiliki kekuatan mengikat dan sempurna apabila didukung oleh bukti-bukti lainnya;"

"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dimana karena bukti-bukti tertulis yang diajukan Para Penggugat hanya berupa bukti permulaan tertulis yang baru memiliki kekuatan mengikat dan sempurna apabila didukung oleh bukti lainnya namun dalam perkara ini bukti-bukti tersebut tidak didukung oleh alat bukti lain yang diajukan Para Penggugat sehingga bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat tersebut tidak dapat dijadikan dasar bahwa tanah sengketa adalah milik Papuq Bunter, ..."

"...oleh karenanya gugatan Para Penggugat tersebut, haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;"

- d. Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar No. 37/Pdt.G/2014/PN.Sbw tanggal 4 Juni 2015 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung No. 1539 K/Pdt/2016 tanggal 13 Oktober 2016) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

"Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan bukti P-3, P-4, P-7, P-8, P-10 [keterangan: Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia], P-11, P-12 yang merupakan surat bukti pembayaran obyek pajak berupa tanah atas nama Hemad B. Bolang dan Majelis Hakim berpendapat bahwa SPPT diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). SPPT merupakan dokumen yang berisi besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan yang harus

Halaman 52 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



dilunasi oleh Wajib Pajak pada waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa SPPT hanya menentukan bahwa atas objek pajak tersebut dibebankan hutang yang harus dibayarkan oleh subjeknya. SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan objek pajak. Oleh karena itu walaupun nama Penggugat tertera dalam SPPT belum tentu nama yang tercantum dalam SPPT PBB adalah pemilik tanah, karena SPPT PBB berfungsi untuk menentukan atas objek pajak tersebut dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh pihak yang mendapat manfaat dari tanah tersebut;

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya tentang kepemilikan tanah sengketa, maka petitum selebihnya karena masih berkaitan dengan pokok gugatan, maka dengan sendirinya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;”

- e. Putusan Pengadilan Negeri Dompu No. 14/Pdt.G/2016/PN Dpu tanggal 16 November 2016 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2017 tanggal 14 Agustus 2017) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Menimbang, bahwa selanjutnya dihubungkan dengan bukti surat P-4 berupa Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia, yang merupakan salinan dari buku C pendaftaran tanah di desa, dari bukti surat P-4 tersebut tercantum keterangan bahwa letak tanah di Desa

Halaman 53 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karidjawa (sekarang Karijawa) Persil No. 27 Kls III So Nadjao Kaisori (sekarang So Ncao Kai Sori), dimana alamat ini sama dengan alamat pada sertifikat bukti P-5 tersebut, dengan pemegang hak bernama ABDUL RAHMAN, seluas 1,160 Ha/ 10.160 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 234K/Pdt/1992 tanggal 20 Desember 1993, disebutkan bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya. Bahwa berdasarkan hal tersebut, bukti surat P-4 yang merupakan salinan dari buku letter C tersebut, bukanlah bukti kepemilikan,”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dalil pokok dari gugatan Penggugat mengenai kepemilikan atas tanah obyek sengketa sebagaimana dalam petitum poin 2, adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum lainnya yang pemenuhannya bergantung pada petitum poin 2 sebagai petitum pokok, juga menjadi tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak seluruhnya.”

- f. Putusan Pengadilan Negeri Dompu No. 9/Pdt.G/2021/PN Dpu tanggal 28 Desember 2021 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung No. 3286 K/Pdt/2022 tanggal 8 November 2022) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

Halaman 54 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



“Menimbang, bahwa selanjutnya, Para Penggugat juga mengajukan bukti surat P-1 berupa surat Izin yang diberikan kepada M. Nur Bin Ajrun untuk mengerjakan tanah diwatas desa monta, tanggal 20 April 1938, bukti surat P-2 berupa surat Tanda Pendaftaran Sementara tanah milik indonesia atas nama M. Nur Bin Ajrun tanggal 10 Desember 1957, yang Majelis Hakim menilai bukti P-2 tersebut setelah berlakunya UUPA bukan lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, ...”

“Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Para Penggugat tidak dapat membuktikan hak kepemilikannya atas tanah obyek sengketa,”

- g. Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 72/Pdt.G/2013/PN Ab tanggal 13 Januari 2014 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat peninjauan kembali melalui Putusan Mahkamah Agung No. 166 PK/Pdt/2017 tanggal 15 Mei 2017) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Menimbang, bahwa sebaliknya dari alat bukti yang dimajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti T-1a, T-1b, T-1c, T-1d dan T-1e berupa Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak : UDIN NIBU/TOKO RISAL masing-masing Tahun 2002, Tahun 2008, Tahun 2011, Tahun 2012 dan Tahun 2013, terhadap surat bukti tersebut, sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor : 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan ditentukan bahwa Tanda pembayaran/pelunasan pajak

Halaman 55 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



bukan merupakan bukti pemilikan hak sehingga bukti surat ini tidak dapat membuktikan jika orangtua Tergugat I dan Tergugat II yaitu almarhum UDIN NIBU adalah merupakan pemilik dari obyek sengketa,”

- h. Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 197/Pdt.G/2017/PN.Kpg tanggal 4 April 2018 (sebagaimana dikuatkan hingga tingkat peninjauan kembali melalui Putusan Mahkamah Agung No. 571 PK/Pdt/2021 tanggal 29 September 2021) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Menimbang, bahwa adapun bukti P-3 s/d P-8 merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, majelis hakim berpendapat sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MA No. 2504 K/Pdt/1984 bahwa surat IPEDA (sekarang dikenal sebagai SPPT PBB) hanya bersifat administratif, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti hak milik, oleh karenanya meskipun Penggugat membayar pajak atas tanah sengketa, namun bukan berarti Penggugatlah sebagai pemilik tanah sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan sesuai yang menjadi pokok sengketa a quo yaitu bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat,”



SHM SEBAGAI TANDA BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH
ATAS SUATU BIDANG TANAH

52. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan doktrin dari para ahli hukum pertanahan sebagaimana diuraikan di bawah ini (dikutip dengan penekanan), sertifikat hak atas tanah seperti SHM adalah tanda bukti hak yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah.

a. Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”*

Catatan: Ada beberapa bentuk hak atas tanah, salah satunya dan yang relevan dengan perkara ini adalah hak milik (*vide* Pasal 16 ayat (1) UUPA). Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

b. Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak

Halaman 57 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



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.”

c. Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah

“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.”

d. Putusan Mahkamah Agung No. 2468 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2011 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna tentang kepemilikan hak atas tanah;”

e. Putusan Mahkamah Agung No. 38 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti otentik tentang kepemilikan tanah yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan menentukan, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;”

f. Putusan Mahkamah Agung No. 364 K/Pdt/2012 tanggal 16 Juli 2012 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

Halaman 58 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



“Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti otentik yang membuktikan kepemilikan atas tanah, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya bahwa kepemilikan tanah tersebut diperoleh secara melawan hukum;”

- g. Doktrin ahli hukum pertanahan Prof. Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional”* penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal. 481, yang menerangkan sebagai berikut.

“Dijelaskan, bahwa sertipikat 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 yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.”

- h. Doktrin ahli hukum pertanahan Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *“Perolehan Hak atas Tanah”*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Oktober 2017, hal. 167, yang menerangkan sebagai berikut.

“Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberikan

Halaman 59 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



*penjelasan resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat
bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat,”.*

53. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.1 di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat tidak berdasar karena:

- a. Gugatan *a quo* mempersoalkan pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011 dan menuntut agar Tanah SHM 155/2011 diserahkan kepada Penggugat, namun Penggugat tidak dapat membuktikan dasar kepemilikannya mengingat STPS a/n Hasanuddin dan SPPT PBB a/n alm. Arahman yang dijadikan dasar Gugatan bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah in casu Tanah SHM 155/2011, melainkan hanya merupakan surat pengenaan pajak atas tanah.
- b. Mahkamah Agung dan Pengadilan Negeri Dompu telah berkali-kali secara konsisten menegaskan bahwa STPS dan SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan dan kemudian menolak gugatan-gugatan mengenai pemilikan/penguasaan tanah yang diajukan berdasarkan STPS dan/atau SPPT PBB seperti Gugatan *a quo*.
- c. Berdasarkan SHM No. 155/2011 sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah, alm. H. Subarjo adalah sebenar-benarnya pemilik Tanah SHM 155/2011 dan sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatan, Tergugat I adalah ahli waris alm. H. Subarjo sehingga sesuai dengan sifat hak milik, yaitu hak turun-temurun (*vide* Pasal 20 ayat (1) UUPA), Tanah SHM 155/2011 saat ini merupakan milik Tergugat I bersama ahli waris lainnya dari alm H. Subarjo, yaitu Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo.

Halaman 60 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- d. Dengan lewatnya jangka waktu 5 tahun sejak penerbitan SHM No. 155/2011, yaitu tepatnya setelah tanggal 15 Desember 2016, pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup maupun saat ini oleh Tergugat I berdasarkan SHM No. 155/2011 telah dilindungi oleh hukum dan sudah tidak lagi bisa dipersoalkan oleh pihak mana pun, termasuk Penggugat. Hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Mahkamah Agung antara lain melalui Putusan Mahkamah Agung No. 43 PK/Pdt/2021 tanggal 22 Februari 2021 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1193 K/Pdt/2019 tanggal 31 Juli 2019 yang menyatakan bahwa: *"Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik T1 yang terbit Tahun 2009 sudah melebihi 5 (lima) tahun sehingga T1 harus dilindungi sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik tersebut."* (dikutip dengan penekanan).

Oleh karena itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

D.2 BERDASARKAN SHM NO. 155/2011, ALM. H. SUBARJO (SAAT INI PARA AHLI WARISNYA, TERMASUK TERGUGAT I) SELAKU PEMILIK TANAH SHM 155/2011 BERHAK UNTUK MENYEWAKAN TANAH TERSEBUT KEPADA TERGUGAT II, SEHINGGA TERBUKTI SAH:

- (1) AKTA PERJANJIAN SEWA NO. 20/2015 YANG DIBUAT OLEH ALM. H. SUBARJO SELAKU PEMBERI SEWA DAN TERGUGAT II SELAKU PENYEWA, DAN
- (2) TINDAKAN PEMANFAATAN/PENGUASAAN TANAH SHM 155/2011 OLEH TERGUGAT II BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN SEWA NO. 20/2015 HINGGA BERAKHIRNYA MASA SEWA, YAITU HINGGA 31 OKTOBER 2025.

Halaman 61 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



54. Pada hal. 5 Gugatan, butir 12, Penggugat mendalilkan bahwa pembuatan perjanjian sewa atas Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena Tanah SHM 155/2011 merupakan tanah milik Penggugat.
55. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa berdasarkan alasan-alasan di bawah ini, dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar, baik secara fakta maupun secara hukum.

a. Sebagaimana telah dibuktikan pada Bagian D.1 di atas:

- (i) Berdasarkan SHM No. 155/2011 sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah, pemilik Tanah SHM 155/2011 adalah alm. H. Subarjo, dan bukan Penggugat.
- (ii) Berdasarkan UU PBB dan yurisprudensi Mahkamah Agung, STPS a/n Hasanuddin dan SPPT PBB a/n alm. Arahman yang dijadikan dasar Gugatan oleh Penggugat bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah *in casu* Tanah SHM 155/2011, melainkan hanya merupakan surat pengenaan pajak atas tanah.

b. Selaku pemilik, alm. H. Subarjo yang pada bulan Februari tahun 2015 masih hidup memiliki hak untuk menyewakan Tanah SHM 155/2011 kepada Tergugat II. Begitu pula, Tergugat II sebagai suatu badan hukum Indonesia memiliki hak untuk menyewa Tanah SHM 155/2011 dari alm. H. Subarjo dengan membayar uang sewa untuk keperluan mendirikan bangunan berupa bedeng pertambangan serta fasilitas-fasilitas lain yang berkaitan dengan dan guna menunjang kegiatan usaha Tergugat II (*vide* Pasal 1 dan Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015). Hak alm. H.

Halaman 62 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Subarjo dan hak Tergugat II tersebut ditegaskan oleh peraturan dan doktrin ahli hukum pertanahan sebagaimana dikutip (dengan penekanan) di bawah ini.

(i) Pasal 44 ayat (1) UUPA

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

(ii) Pasal 45 UUPA

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- a. warga-negara Indonesia;*
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”*

(iii) Doktrin ahli pertanahan Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *“Perolehan Hak atas Tanah”*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Oktober 2017, hal. 83, yang menerangkan sebagai berikut.

“Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain. Objek Hak Sewa Untuk Bangunan adalah tanah kosong yang

Halaman 63 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



berstatus Hak Milik, yang disewa oleh pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak.”

56. Dengan demikian, Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 yang dibuat oleh alm. H. Subarjo selaku pemberi sewa ketika beliau masih hidup dan Tergugat II selaku penyewa adalah perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum, terlebih lagi perjanjian tersebut dibuat di hadapan Sudarmawan, S.H., M.Kn., Notaris di Dompu dengan persetujuan Tergugat I selaku istri serta Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo selaku anak-anak alm. H. Subarjo.

Oleh karena Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 adalah perjanjian yang sah, maka tindakan pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan perjanjian sewa tersebut adalah tindakan yang sah dan tidak melawan hukum.

57. Sebagai tambahan, berkenaan dengan fakta bahwa alm. H. Subarjo telah meninggal dunia pada sekitar bulan Juni tahun 2017, hal tersebut tidaklah mengakhiri Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 yang dibuat dengan masa sewa hingga 31 Oktober 2025 karena menurut peraturan dan yurisprudensi Mahkamah Agung di bawah ini (dikutip dengan penekanan), perjanjian sewa tidak menjadi hapus dengan meninggalnya pemberi sewa atau penyewa.

- a. Pasal 1575 KUHPerdata

“Persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 2257 K/PDT/2009 tanggal 12 Mei 2010 (sebagaimana dikuatkan pada tingkat peninjauan kembali melalui Putusan Mahkamah Agung No. 550 PK/Pdt/2012 tanggal 16 April 2013) dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“4. Bahwa pada tahun 1988 para penyewa tersebut di atas meninggal dunia dan status penyewaan terhadap tanah dan rumah obyek sengketa dilanjutkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1575 BW “persetujuan sewa menyewa tidak hapus dengan meninggalnya pihak si penyewa maupun yang yang menyewakan”;

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 1199 K/Pdt/2020 tanggal 8 Juni 2020 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Bahwa Para Penggugat Konvensi adalah anak-anak dari ahli waris almarhum Liauw Thian Fa dengan Thjia Tjhay Jin selaku pihak yang melakukan sewa atas rumah diatas tanah sengketa yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1460 tanggal 23 Oktober 1984 dengan pemilik atas nama Fransiscus Sukardi Ganda Negara, sewa berlangsung tahun 1960 sampai dengan tahun 2012 dan seterusnya diteruskan oleh Para Penggugat Konvensi selaku ahli warisnya, dengan demikian Para Penggugat Konvensi tidak mempunyai alas hak untuk menggugat objek sengketa sebagai miliknya;”

Oleh karena itu, jelas bahwa pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No.

Halaman 65 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

20/2015 akan tetap sah dan berlaku hingga berakhirnya masa sewa, yaitu hingga tanggal 31 Oktober 2025.

Terlebih lagi dalam perkara ini, para ahli waris alm. H. Subarjo, yaitu Tergugat I selaku istri serta Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo selaku anak-anak alm. H. Subarjo, telah ikut memberikan persetujuannya atas perbuatan menyewakan Tanah SHM 155/2011 yang dilakukan oleh alm. H. Subarjo kepada Tergugat II melalui Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 (vide hal. 1 s/d 2 Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015).

58. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.2 di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat tidak berdasar karena:

- a. Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 telah dibuat secara sah sesuai peraturan yang berlaku oleh alm. H. Subarjo selaku pemilik Tanah SHM 155/2011 yang berhak menyewakan tanah tersebut dan Tergugat II selaku badan hukum Indonesia yang berhak menyewa Tanah SHM 155/2011.
- b. Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 yang telah dibuat secara sah menurut hukum, Tergugat II berhak untuk memanfaatkan/menguasai Tanah SHM 155/2011 hingga berakhirnya masa sewa, yaitu hingga tanggal 31 Oktober 2025.

Untuk itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

D.3 BERDASARKAN YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG, TERGUGAT II SEBAGAI PENYEWA YANG BERIKTIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI DAN KARENANYA TERGUGAT II BERHAK UNTUK MEMANFAATKAN/MENGUASAI TANAH SHM 155/2011 HINGGA BERAKHIRNYA MASA SEWA SESUAI AKTA PERJANJIAN SEWA NO. 20/2015, YAITU HINGGA TANGGAL 31 OKTOBER 2025.

Halaman 66 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

59. Sebagaimana telah dibuktikan pada Bagian D.2 di atas, Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 telah dibuat secara sah sesuai peraturan yang berlaku oleh alm. H. Subarjo selaku pemilik Tanah SHM 155/2011 yang berhak menyewakan tanah tersebut dan Tergugat II selaku badan hukum Indonesia yang berhak menyewa Tanah SHM 155/2011.
60. Sehubungan dengan hal tersebut, penting untuk kami tegaskan bahwa dalam membuat Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015, Tergugat II telah melaksanakan prinsip kehati-hatian dengan cara-cara sebagai berikut.
- a. Tergugat II telah berupaya memastikan bahwa alm. H. Subarjo adalah pemilik yang sah dari Tanah SHM 155/2011 dengan:
 - (i) meminta diperlihatkannya asli SHM No. 155/2011 dan Surat Ukur No. 155/2011, dan
 - (ii) melakukan survei lapangan dengan mendatangi Tanah SHM 155/2011 bersama alm. H. Subarjo.
 - b. Tergugat II telah mengadakan perjanjian sewa dengan alm. H. Subarjo di hadapan Notaris di Kabupaten Dompu, yaitu *in casu* Sudarmawan, S.H., M.Kn., sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015.
 - c. Sesuai Pasal 44 ayat (1) UUPA, Tergugat II sepakat untuk membayar harga sewa Tanah SHM 155/2011 (*vide* Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015) sebagai timbal balik atas hak yang diberikan kepada Tergugat II selaku penyewa untuk memanfaatkan/menguasai Tanah SHM 155/2011 terhitung tanggal 28 Februari 2015 sampai dengan 31 Oktober 2025, termasuk dengan cara membangun bedeng pertambangan serta fasilitas-fasilitas lain yang berkaitan dengan dan guna menunjang

Halaman 67 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kegiatan usaha Tergugat II (*vide* Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015).

61. Oleh karena itu terbukti bahwa Tergugat II adalah penyewa yang beriktikad baik, terlebih lagi berdasarkan Pasal 1965 KUHPerdara iktikad baik harus selalu dianggap ada.
62. Sebagai penyewa yang beriktikad baik, maka hak Tergugat II untuk memanfaatkan/ menguasai Tanah SHM 155/2011 terhitung tanggal 28 Februari 2015 sampai dengan 31 Oktober 2025 harus dilindungi. Hal ini sejalan dengan Pasal 5.2 huruf a Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 jo. Pasal 1550 ayat 3 KUHPerdara yang intinya mengatur bahwa penyewa berhak menikmati objek sewa (*in casu* Tanah SHM 155/2011) secara tenteram atau tanpa gangguan dari pihak mana pun selama masa sewa; bahkan, sekalipun terjadi peristiwa hukum terhadap objek sewa selama masa sewa.

Posisi hukum ini telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya, antara lain sebagaimana dikutip (dengan penekanan) di bawah ini.

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 2195 K/PDT/2013 tanggal 22 Januari 2014 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

"Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi yang memperbaiki Pengadilan Negeri) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar mengabulkan sebagian gugatan Penggugat karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan bahwa Penggugat adalah pihak yang beriktikad baik dan mempunyai hak untuk memakai barang yang disewanya dalam perkara ini sampai masa sewa berakhir dan karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hak yang

Halaman 68 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



merugikan Penggugat oleh karena itu Tergugat dihukum membayar ganti rugi pada Penggugat sebesar Rp80.000.000,00;

Bahwa alasan tersebut sifatnya pengulangan dan Judex Facti telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena tanah objek sengketa adalah objek perjanjian sewa menyewa antara Penggugat sekarang Termohon Kasasi dan Tergugat II sekarang Pemohon Kasasi dan tanpa setahu Penggugat, tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat II padahal pada dasarnya jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa sehingga sebelum habis masa sewa maka Penggugat sekarang Termohon Kasasi masih berhak atas tanah sengketa dimaksud."

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 3134 K/Pdt/2010 tanggal 26 Juli 2011 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

"- Bahwa Penggugat mengadakan perjanjian sewa-menyewa objek sengketa dengan Tergugat I pada tanggal 20 Mei 1997 untuk jangka waktu 20 tahun yang berakhir sampai dengan tahun 2017, Penggugat bertindak sebagai penyewa dan Tergugat I sebagai yang menyewakan (pemilik);

- Bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II dengan jaminan objek sengketa;

- Bahwa ternyata Tergugat I cidera janji, maka pada tanggal 7 Januari 2003 objek sengketa disita;

- Bahwa karena penyitaan dilakukan jauh setelah objek sengketa disewa Penggugat, maka sewa-menyewa tetap sah;

Halaman 69 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Bahwa meskipun objek sengketa dilelang, tidaklah menyebabkan sewa menyewa hapus, karena sewa menyewa tidak hapus karena jual beli (Pasal 1576 BW), karena itu Tergugat I dan Tergugat II yang memerintahkan Penggugat agar mengosongkan rumah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum.”

63. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.3, terbukti bahwa Gugatan Penggugat tidak berdasar karena Tergugat II adalah penyewa yang beriktikad baik sehingga hak Tergugat II untuk memanfaatkan/menguasai Tanah SHM 155/2011 hingga berakhirnya masa sewa dilindungi oleh hukum.

Untuk itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

D.4 TUNTUTAN GANTI RUGI MATERIEL DAN IMATERIEL PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK KARENA:

- (1) SEBAGAIMANA DIAKUI OLEH PENGGUGAT, BAIK PENGGUGAT MAUPUN ALM. ARAHMAN DAN NYONYA NUFARI (YANG DIDALILKAN SEBAGAI ORANG TUA KANDUNG PENGGUGAT) SELAMA BERTAHUN-TAHUN TIDAK PERNAH MENGGARAP DAN MEMANFAATKAN TANAH YANG DISEBUT DALAM GUGATAN DAN MENURUT PENGGUGAT ADALAH TANAH SHM 155/2011 (QUOD NON),
- (2) JIKA PUN BENAR TANAH YANG DISEBUT DALAM GUGATAN ADALAH TANAH SHM 155/2011, BERDASARKAN SHM NO. 155/2011, PENGGUGAT MAUPUN ORANG-ORANG YANG DIDALILKAN SEBAGAI ORANG TUA KANDUNG DAN KAKEK PENGGUGAT BUKAN MERUPAKAN PEMILIK TANAH SHM 155/2011, DAN

Halaman 70 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



(3) TUNTUTAN GANTI RUGI TERSEBUT BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN KUHPERDATA SERTA YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG.

64. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia bahwa dalam Gugatan (*vide* hal. 3, butir 5, dan hal. 4, butir 9), Penggugat telah mengakui hal-hal sebagai berikut (dikutip dengan penekanan).

“5. ..., sehingga Tanah tersebut atau Tanah Obyek Sengketa tersebut tidak digarap lagi...”

“9. ..., sehingga menyebabkan Tanah Tegalan atau tanah yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara a quo tidak digarap lagi ...”

65. Dengan kata lain, Penggugat telah mengakui bahwa baik Penggugat maupun alm. Arahman (yang didalilkan sebagai Bapak kandung Penggugat) atau Nyonya Nufari (yang didalilkan sebagai Ibu kandung Penggugat) selama bertahun-tahun tidak pernah menggarap dan memanfaatkan tanah yang menurut Penggugat adalah Tanah SHM 155/2011 (*quod non*).

66. Oleh karena itu, sunngguh tidak berdasar apabila saat ini Penggugat justru menuntut ganti rugi atas kerugian materiel sebesar Rp800 juta dan imateriel sebesar Rp1 miliar akibat tidak bisa menikmati dan menguasai suatu bidang tanah sehingga terganggu perasaan Penggugat (*vide* hal. 5 s/d 6 Gugatan, butir 16) padahal Penggugat maupun orang-orang yang didalilkan sebagai orang tua kandung Penggugat selama bertahun-tahun memang tidak pernah menggarap dan memanfaatkan tanah tersebut.

Terlebih lagi, jika pun benar tanah dimaksud adalah Tanah SHM 155/2011, Penggugat maupun orang-orang yang didalilkan sebagai

Halaman 71 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tua kandung dan kakek Penggugat bukan merupakan pemilik atau pihak yang berhak atas Tanah SHM 155/2011, melainkan alm. H. Subarjo, atau saat ini Tergugat I serta Tuan Amirudin dan Nyonya Sri Anjo selaku para ahli waris dari alm. H. Subarjo, berdasarkan SHM No. 155/2011.

67. Lebih lanjut, Penggugat sejatinya tidak menderita kerugian imateriel apa pun karena berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung (antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 650 PK/PDT/1994 tanggal 29 Oktober 1994), ganti rugi imateriel hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti kematian, luka berat, dan penghinaan, hal mana sesuai Pasal 1370 s/d 1372 KUHPerdara.

Berikut kami kutip (dengan penekanan) pertimbangan hukum yang relevan dari Putusan Mahkamah Agung No. 650 PK/PDT/1994 tanggal 29 Oktober 1994.

“Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 Bw, ganti rugi immateriel hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti kematian, luka berat dan penghinaan;”

Faktanya, tidak ada peristiwa kematian, luka berat, dan penghinaan dalam perkara ini dan bahkan Penggugat tidak pernah mendalilkan apalagi menunjukkan bukti-bukti terkait peristiwa-peristiwa tersebut.

68. Sebagai tambahan, tuntutan ganti rugi Penggugat harus ditolak karena tidak jelas akibat tidak dirinci dan tidak disertai bukti-bukti yang sah. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana Tergugat II kutip (dengan penekanan) di bawah ini yang bersumber dari buku *“Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 70 dan 72.

Halaman 72 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut.

“Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dengan kaidah hukum sebagai berikut.

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.”

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002, Putusan Mahkamah Agung No. 371 K/Sip/1973, dan Putusan Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973 dengan kaidah hukum sebagai berikut.

“Petitum/tuntutan ganti rugi uang yang diajukan penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan “Yurisprudensi tetap”, bahwa penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materiel yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiel tersebut.”

69. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.4, terbukti bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak pernah menderita kerugian materiel maupun imateriel apa pun, sehingga tuntutan ganti rugi materiel dan imateriel yang diajukan oleh Penggugat, termasuk Gugatan *a quo*, beralasan untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang Mulia.

Halaman 73 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

D.5 TERGUGAT II TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM (VIDE PASAL 1365 KUHPERDATA) SEBAGAIMANA DITUDUHKAN OLEH PENGGUGAT

70. Ahli Hukum Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul *"Perbuatan Melawan Hukum"*, penerbit PT Citra Aditya Bakti, cetakan ketiga, 2010, hal. 167, menerangkan bahwa (dikutip dengan penekanan): *"agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerduta, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 tersebut harusnya terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut."*

71. Adapun unsur-unsur "perbuatan melawan hukum" berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta adalah sebagai berikut.

71.1. Unsur "perbuatan melawan hukum"

Berdasarkan alasan-alasan di bawah ini, terbukti tidak ada unsur "perbuatan melawan hukum" apa pun dalam perkara *a quo*.

- a. Berdasarkan peraturan yang berlaku, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan doktrin para ahli hukum pertanahan, STPS a/n Hasanuddin dan SPPT PBB a/n alm. Arahman yang dijadikan dasar Gugatan Penggugat bukanlah merupakan bukti kepemilikan, melainkan hanya merupakan surat pengenaan pajak atas tanah, terlebih lagi pengadilan Indonesia telah secara konsisten menolak gugatan-gugatan mengenai pemilikan/penguasaan tanah yang diajukan berdasarkan STPS dan/atau SPPT PBB (*vide* Bagian D.1 Jawaban).

Halaman 74 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



- b. Berdasarkan SHM No. 155/2011, alm. H. Subarjo (saat ini para ahli warisnya, termasuk Tergugat I) selaku pemilik Tanah SHM 155/2011 berhak untuk menyewakan tanah tersebut kepada Tergugat II, sehingga terbukti sah:
- (i) Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 yang dibuat oleh alm. H. Subarjo selaku pemberi sewa dan Tergugat II selaku penyewa, dan
- (ii) tindakan pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 hingga berakhirnya masa sewa, yaitu hingga 31 Oktober 2025 (*vide* Bagian D.2 Jawaban).
- c. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung, Tergugat II sebagai penyewa yang beriktikad baik harus dilindungi dan karenanya Tergugat II berhak untuk memanfaatkan/menguasai Tanah SHM 155/2011 hingga berakhirnya masa sewa sesuai Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015, yaitu hingga tanggal 31 Oktober 2025 (*vide* Bagian D.3 Jawaban).

71.2. Unsur “kesalahan”

Dalam perkara ini terbukti tidak ada unsur “kesalahan” pada diri Tergugat II maupun alm. H. Subarjo dan Tergugat I, baik karena lalai ataupun yang disengaja karena pembuatan Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015 dan pemanfaatan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Tergugat II berdasarkan perjanjian sewa tersebut terbukti sah secara hukum (*vide* Bagian D.2 Jawaban).

71.3. Unsur “kerugian”

Halaman 75 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Dalam perkara ini terbukti tidak ada unsur “kerugian” karena sebagaimana telah dijelaskan pada Bagian D.4 Jawaban, Penggugat tidak pernah menderita kerugian materiel maupun imateriel apa pun.

- 71.4. Unsur “kausalitas (antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian)”

Oleh karena dalam perkara ini terbukti tidak ada unsur “perbuatan melawan hukum” dan tidak ada unsur “kerugian”, maka unsur “kausalitas” dengan sendirinya menjadi tidak mungkin terpenuhi.

72. Berdasarkan seluruh uraian Bagian D.5, terbukti bahwa Tergugat II (dan Tergugat I) tidak memenuhi bahkan satu pun unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta. Oleh karenanya, kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

- E. PERMOHONAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA TIDAK MEMENUHI KETENTUAN PASAL 180 AYAT (1) HIR JO. PASAL 54 RV.

73. Dalam hal. 6 Gugatan, butir 19 dan petitum ke-7 Gugatan, Penggugat telah mengajukan permohonan putusan serta merta.

74. Sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, penggugat yang berkeinginan untuk mengajukan permohonan putusan serta merta harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 54 RV.

Pasal 180 ayat (1) HIR

Halaman 76 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya putusan itu dapat dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan ataupun bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti, atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika yang dikabulkan tuntutan dahulu, atau di dalam perselisihan mengenai hak kepunyaan.”

Pasal 54 RV

“Putusan serta merta atau putusan sementara dapat diberikan oleh hakim, meskipun terdapat perlawanan atau banding, apabila :

- 1. Putusan sementara didasarkan pada alat bukti yang otentik.*
- 2. Putusan sementara didasarkan pada akta di bawah tangan yang diakui oleh pihak yang menggunakan akta tersebut sebagai landasan perbuatannya, atau jika akta tersebut diakui menurut hukum, dan diakui apabila perkara diputus tanpa kehadiran pihak tergugat (verstek).*
- 3. Dalam putusan condemnatoir, terdapat putusan terdahulu yang terhadapnya tidak dilakukan banding atau perlawanan.”*

75. Berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 54 RV tersebut di atas, suatu permohonan putusan serta merta hanya dapat dikabulkan jika terpenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Terdapatnya bukti otentik atau tulisan tangan yang menurut hukum memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna yang

Halaman 77 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan seluruh dalil penggugat.

- b. Terdapatnya putusan pengadilan yang final dan mengikat yang membuktikan secara sempurna kebenaran seluruh dalil penggugat.
- c. Terdapat putusan provisi yang dikabulkan sebelumnya.
- d. Perkara yang dipersengketakan menyangkut perselisihan tentang “*bezitrecht*”.

76. Fakta membuktikan bahwa tidak ada satu pun syarat yang diwajibkan oleh Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 54 RV dipenuhi oleh Penggugat dalam permohonan serta merta-nya, yaitu:

- a. Tidak ada bukti otentik yang membuktikan kebenaran seluruh Gugatan Penggugat.
- b. Tidak ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membuktikan secara sempurna kebenaran seluruh dalil Penggugat.
- c. Tidak ada putusan provisi yang dikabulkan sebelumnya dalam perkara ini.
- d. Tidak ada perselisihan tentang “*bezitrecht*” dalam perkara ini karena sebagaimana telah dijelaskan pada Bagian D.1 Jawaban, pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh alm. H. Subarjo semasa beliau hidup, maupun saat ini oleh ahli warisnya termasuk Tergugat I, berdasarkan SHM No. 155/2011 sudah tidak dapat dipersoalkan lagi terhitung tanggal 16 Desember 2016 (atau 5 tahun sejak terbitnya SHM No. 155/2011).

77. Dalam Gugatannya, Penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya hal yang “sangat *exemptional*” sebagai dasar untuk mengabulkan permohonan putusan serta merta yang diajukannya sebagaimana

Halaman 78 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



digariskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") No. 06 Tahun 1975 tentang *Uitvoerbaar Bij Voorraad*.

78. Lebih lanjut, mohon juga perhatian Majelis Hakim yang Mulia atas doktrin dan SEMA berikut ini (dikutip dengan penekanan) mengenai putusan serta merta.

- a. Doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 1003, yang menerangkan sebagai berikut.

"Menegenai sifat penerapan Pasal 180, Pasal 191 RBG perlu disadari hakim:

- sifatnya adalah fakultatif, yakni hakim dapat mengabulkan dan memerintahkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu,*
- sifatnya bukan imperatif, oleh karena itu hakim tidak wajib untuk mengabulkannya.*

- b. SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang hal serupa yang menentukan bahwa pelaksanaan putusan serta merta hanya dapat dilakukan apabila "*ada pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*" – jaminan mana tidak pernah ada dalam perkara ini.

Halaman 79 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

79. Berdasarkan uraian pada Bagian E ini, terbukti bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar hukum (karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 54 RV dan SEMA), sehingga harus ditolak.
- F. TUNTUTAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN PASAL 606A RV SERTA YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG.
80. Dalam hal. 6 Gugatan, butir 18 dan petitum ke-6 Gugatan, Penggugat telah mengajukan tuntutan uang paksa (*dwangsom*).
81. Tuntutan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat jelas tidak berdasar karena tuntutan uang paksa tidak bisa diajukan terhadap tindakan untuk melakukan pembayaran, misalnya pembayaran ganti rugi sebagaimana dituntut oleh Penggugat dari Para Tergugat dalam perkara *a quo* (*vide* hal. 5 s/d 6 Gugatan, butir 16 dan hal. 8 Gugatan, butir 23).
82. Posisi hukum ini ditegaskan oleh aturan hukum dan yurisprudensi sebagai berikut (dikutip dengan penekanan).
- a. Pasal 606a RV yang mengatur sebagai berikut.

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”

Halaman 80 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dengan pertimbangan hukum yang relevan sebagai berikut.

“Lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (ex pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan Hakim berupa : Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat.”

83. Berdasarkan uraian pada Bagian F ini, terbukti bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar hukum (karena bertentangan dengan Pasal 606a RV dan yurisprudensi Mahkamah Agung), sehingga harus ditolak.

G. PETITUM

BERDASARKAN URAIAN FAKTA SERTA KETENTUAN HUKUM DI ATAS, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

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

Halaman 81 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada hari persidangan tanggal 6 September 2023 atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, sementara Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 13 September 2023 yang pada pokoknya tetap pada dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P, sebagai berikut:

- P-1 : Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Penggugat Adi Irawan tertanggal 12 Juni 2023;
- P-2 : Fotokopi Akta Kelahiran No.378/Dispensasi/2006 atas nama Adi Irawan tertanggal 13 Februari 2006;
- P-3 : Fotokopi Akta Kelahiran No.127/Dispensasi/1993 atas nama Abdurrahman tertanggal 12 Mei 1993;
- P-4 : Fotokopi Surat Kematian atas nama Hasanuddin tertanggal 27 Januari 2003;
- P-5 : Fotokopi Surat Kematian atas nama Abdurrahman tertanggal 31 Agustus 2023;
- P-6 : Fotokopi Silsilah Keturunan mengetahui Kepala Desa Daha tertanggal 15 Agustus 2023;
- P-7 : Fotokopi Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi VIII IPEDA Denpasar Kepala Kantor Dinas Tk.II IPEDA Raba Bima, tertanggal 20 November 1988;
- P-8 : Fotokopi Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia;
- P-9 : Fotokopi Sketsa/Peta Blok So Doro Sura;
- P-10 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 (SPPT);
- P-11 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan

Halaman 82 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan tahun 2022 (SPPT);
- P-12 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 (SPPT);
- P-13 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2019 atas nama Arahman Sanusi;
- P-14 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2017 atas nama Arahman Sanusi;
- P-15 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2016 atas nama Arahman Sanusi;
- P-16 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2015 atas nama Arahman Sanusi;
- P-17 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2014 atas nama Arahman Sanusi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-17 adalah fotokopi bukti surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan P-3 sesuai dengan fotokopi yang sudah dileges;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Zulkarnain, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat dan Para Tergugat memiliki permasalahan sengketa tanah yang terletak di So Doro Sula di Dusun Madawa, Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu seluas 11.200.999 m2 dengan batas Utara : Usman; Timur : Mansyur; Selatan : Anwar; Barat : A. Karim Said;
 - Bahwa tanah sengketa milik Hasanuddin Abdullah, dan telah disertifikatkan pada tahun 1999 melalui program prona dari Pemerintah Desa Daha;
 - Bahwa Hasanuddin adalah kakak kandung Penggugat;
 - Bahwa tanah sengketa dikuasai Hasanuddin Abdullah sejak tahun 1960 dan digarap terus menerus;
 - Bahwa orang tua Hasanuddin Abdullah bernama A. Rahman;

Halaman 83 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- Bahwa Hasanuddin meninggal pada tahun 1998 kemudian dilanjutkan dan dikerjakan oleh A. Rahman bapak dari Adi Irawan (Penggugat) sampai dengan tahun 2012;
 - Bahwa A. Rahman merupakan ayah kandung Penggugat;
 - Bahwa saksi pernah melihat H.Subarjo membuka dan mengerjakan tanah sengketa;
 - Bahwa Penggugat bekerja sebagai TNI dan bertugas di NTT;
 - Bahwa ada tanah mertua saksi H Awahab M.Said di sebelah baratnya lagi tanah sengketa;
 - Bahwa tanah orang tua saksi disebelah timur tanah sengketa;
 - Bahwa Saksi seringkali menggembala sapi ditanah sengketa;
 - Bahwa A.Rahman pernah menjabat sebagai Kepala Desa sampai dengan tahun 2012;
 - Bahwa PT STM mengontrak tanah tersebut sejak tahun 2014;
 - Bahwa orang tua Penggugat masih hidup tinggal didesa daha;
 - Bahwa Penggugat anak tunggal;
 - Bahwa Misda H. Subarjo keberatan dikerjakan oleh A.Rahman tanah sengketa;
2. Mahmud M. Siddik, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat memiliki permasalahan sengketa tanah yang terletak di So Doro Sula di Dusun Madawa, Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu seluas 11.200.999 m2 dengan batas Utara : Usman; Timur : Mansyur; Selatan : Anwar; Barat : A. Karim Said;
 - Bahwa A.Rahman mendapatkan tanah sengketa dari Hasanuddin;
 - Bahwa Hasanuddin menguasai tanah sengketa sejak tahun 1960, kemudian dilanjutkan A.Rahman sejak tahun 1999;
 - Bahwa Hasanuddin sudah meninggal;
 - Bahwa saksi melihat sendiri yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Hasanudin dan A.Rahman;
 - Bahwa tanah sengketa dengan tanah saksi berjarak sekitar lebih kurang 50 meter ke arah selatan, Anwar dibatasi oleh kali kecil baru Saksi;

Halaman 84 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- Bahwa sejak tahun 2012 Saksi tidak melihat lagi A.Rahman mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat keberatan atas tanah sengketa yang dikontrak oleh PT. STM karena ada SPPT atas nama Abdullah;
- Bahwa A.Rahman pernah menjabat sebagai Kepala Desa sampai dengan tahun 2012;

Menimbang, atas keterangan kedua saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat tertanda TI, sebagai berikut:

- TI-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 155 Tahun 2011 An. H. Subarjo Ahmad, tertanggal 7 Desember 2011;
- TI-2 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 An.H. Subarjo;
- TI-3 : Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Labur Tanah Tegalan Antara Jaharibun dengan Sri Anjo tanggal 28 April 2016;
- TI-4 : Fotokopi surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Marada Nomor:141/964/2023/Pem Tanggal 02 Oktober 2023;
- TI-5 : Fotokopi Surat keterangan silsilah keturunan;

Menimbang, bahwa bukti TI-1 sampai dengan TI-5 adalah fotokopi bukti surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Abdullah, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa tanah yang disengketakan terletak di So La Ndombe Kelurahan Bali Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu seluas kurang dari 2 hektar dengan batas-batas Utara : H. Muhsen; Selatan : Hanafi; Timur : Musmuliadin; Barat : A. Karim Said;
 - Bahwa disebelah utara tanah sengketa tidak ada orang yang bernama usman;

Halaman 85 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- Bahwa tanah sengketa dikuasai H. Subarjo;
 - Bahwa H. Subarjo mengontrakkan tanah sengketa ke PT STM sejak tahun 2015;
 - Bahwa pembukaan pembagian tanah pada tahun 1980, dan H. Subarjo mendapat tanah sengketa dari pembagian pemerintah;
 - Bahwa tanah sudah disertifikatkan melalui program prona, dan pada saat pengukuran tidak ada yang keberatan;
 - Bahwa tanah saksi terletak didekat tanah sengketa;
 - Bahwa saksi menjabat sebagai PLT Kepala Desa Marada setelah A. Rahman meninggal;
2. Hadijah, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa tanah yang disengketakan terletak di So La Ndombe Kelurahan Bali Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu seluas kurang dari 2 hektar dengan batas-batas Utara : H. Muhsen; Selatan : Hanafi; Timur : Musmuliadin; Barat : A. Karim Said;
 - Bahwa H. Subarjo dapat tanah sengketa dari hasil *mpungga ndaina* (buka lahan sendiri);
 - Bahwa tanah H. Subarjo disebelah utara tanah saksi;
 - Bahwa tanah sudah disertifikatkan melalui program prona;
 - Bahwa tanah sengketa sampai sekarang dikuasai H. Subarjo;
3. Misbah, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa tanah yang disengketakan terletak di So La Ndombe Kelurahan Bali Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu seluas kurang dari 2 hektar dengan batas-batas Utara : H. Muhsen; Selatan : Hanafi; Timur : Musmuliadin; Barat : A. Karim Said;
 - Bahwa Saksi mengenal H. Subarjo sejak masih kecil berumur 12 (dua belas) tahun;
 - Bahwa Saksi melihatnya sendiri H. Subarjo mengerjakan tanah sengketa karena dekat dengan tanah orang tua saksi;
 - Bahwa sebelum dikerjakan H. Subarjo, tanah sengketa ada pohon beringin;
 - Bahwa tanah sengketa telah disertifikatkan melalui program prona dan saat ini disewa oleh PT STM sejak tahun 2014;

Halaman 86 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- Bahwa pengukuran tanah dilakukan secara prona tersebut diumumkan oleh pemerintah Desa;
- Bahwa H. Subarjo dapat tanah sengketa dari pembagian pemerintah;

Menimbang, atas keterangan ketiga saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat tertanda TII, sebagai berikut:

- TII-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 155 tertanggal 15 Desember 2011 a/n pemegang hak Tuan H. Subarjo (SHM No. 155/2011);
- TII-2 : Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- TII-3 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 604 K/Pdt/2009 tanggal 16 September 2009;
- TII-4 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 195 PK/Pdt/2012 tanggal 12 September 2012;
- TII-5 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 291 K/Pdt/2017 tanggal 17 April 2017;
- TII-6 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 51 PK/Pdt/2019 tanggal 13 Februari 2019;
- TII-7 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 829 K/Pdt/2019 tanggal 10 April 2019;
- TII-8 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1193 K/Pdt/2019 tanggal 31 Juli 2019;
- TII-9 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 43 PK/Pdt/2021 tanggal 22 Februari 2021;
- TII-10 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 35 PK/Pdt/2023 tanggal 8 Februari 2023;
- TII-11 : Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya”, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 39 s/d 40;

Halaman 87 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TII-12 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 919 K/Pdt.Sus-HKI/2018 tanggal 8 Oktober 2018.
- TII-13 : Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H., berjudul *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 525;
- TII-14 : Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul *"Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 43;
- TII-15 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982;
- TII-16 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 76 K/Pdt/2016 tanggal 25 April 2016;
- TII-17 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 103/PDT/2009/PT.BTN tanggal 18 Januari 2010;
- TII-18 : Fotokopi Akta Perjanjian Sewa No. 20 tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Sudarmawan, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu (Akta Perjanjian Sewa No. 20/2015);
- TII-19 : Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H., berjudul *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 119 s/d 120;
- TII-20 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1372 K/Pdt/2013 tanggal 22 Desember 2014;
- TII-21 : Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul *"Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 43;

Halaman 88 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TII-22 : Fotokopi Surat Ukur No. 155/Marada/2011 tertanggal 7 Desember 2011 (Surat Ukur No. 155/2011);
- TII-23 : Fotokopi Surat Kantor Hukum Ismail, SH No. 01/SKH/S.1/2022 tertanggal 12 Oktober 2022, perihal: Somasi (Somasi Oktober 2022);
- TII-24 : Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H., berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 518;
- TII-25 : Fotokopi Buku karangan M. Yahya Harahap, S.H., berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Edisi Kedua, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama, September 2017, hal. 69 s/d 70;
- TII-26 : Fotokopi Buku karangan Prof. Boedi Harsono, berjudul "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*", penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal. 83 s/d 86;
- TII-27 : Fotokopi Buku karangan Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., berjudul "*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*", penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-6, Februari 2019, hal. 196 s/d 198;
- TII-28 : Fotokopi Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan;
- TII-29 : Fotokopi Buku karangan Prof. Boedi Harsono, berjudul "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*" penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal. 85;
- TII-30 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 234 K/Pdt/1992 tanggal 20 Desember 1993;
- TII-31 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Selong No. 81/Pdt.G/2013/PN.Sel tanggal 12 Mei 2014;

Halaman 89 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TII-32 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 667 K/Pdt/2015 tanggal 26 Oktober 2015;
- TII-33 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar No. 37/Pdt.G/2014/PN.Sbw tanggal 4 Juni 2015;
- TII-34 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1539 K/Pdt/2016 tanggal 13 Oktober 2016;
- TII-35 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Dompu No. 14/Pdt.G/2016/PN Dpu tanggal 16 November 2016;
- TII-36 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2017 tanggal 14 Agustus 2017;
- TII-37 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Dompu No. 9/Pdt.G/2021/PN Dpu tanggal 28 Desember 2021;
- TII-38 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 72/Pdt.G/2013/PN Ab tanggal 13 Januari 2014;
- TII-39 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 166 PK/Pdt/2017 tanggal 15 Mei 2017;
- TII-40 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 197/Pdt.G/2017/PN.Kpg tanggal 4 April 2018;
- TII-41 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 571 PK/Pdt/2021 tanggal 29 September 2021;
- TII-42 : Fotokopi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- TII-43 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2468 K/Pdt/2010 tanggal 11 November 2011;
- TII-44 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 38 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012;
- TII-45 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 364 K/Pdt/2012 tanggal 16 Juli 2012;
- TII-46 : Fotokopi Buku karangan Prof. Boedi Harsono, berjudul "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*" penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2003, hal. 481;
- TII-47 : Fotokopi Buku karangan Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., berjudul

Halaman 90 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- "Perolehan Hak atas Tanah"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Oktober 2017, hal. 167 s/d 168;
- TII-48 : Fotokopi Buku karangan Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., berjudul *"Perolehan Hak atas Tanah"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Oktober 2017, hal. 83;
- TII-49 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2257 K/PDT/2009 tanggal 12 Mei 2010;
- TII-50 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 550 PK/Pdt/2012 tanggal 16 April 2013;
- TII-51 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1199 K/Pdt/2020 tanggal 8 Juni 2020;
- TII-52 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2195 K/Pdt/2013 tanggal 22 Januari 2014;
- TII-53 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 3134 K/Pdt/2010 tanggal 26 Juli 2011;
- TII-54 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1756 K/Pdt/2008 tanggal 7 Mei 2010;
- TII-55 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 650 PK/PDT/1994 tanggal 29 Oktober 1994;
- TII-56 : Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul *"Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 70 dan 72;
- TII-57 : Fotokopi Buku karangan Hulman Panjaitan, S.H., M.H., berjudul *"Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya"*, penerbit Prenadamedia Group, cetakan ke-2, Januari 2016, hal. 63 dan 64;
- TII-58 : Fotokopi Buku karangan Prof. R. Subekti, S.H., berjudul *"Hukum Pembuktian"*, cetakan ke-14, tahun 2003, penerbit PT Pradnya Paramita, hal. 11;

Halaman 91 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti TII-1 sampai dengan TII-58 adalah fotokopi bukti surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya yakni bukti TII-1, TII-11, TII-13, TII-14, TII-18, TII-19, TII-21, TII-22, TII-23, TII-24, TII-25, TII-26, TII-27, TII-28, TII-29, TII-46, TII-47, TII-48, TII-56, TII-57, TII-58 sementara bukti surat lainnya selain daripada yang disebutkan tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1999, maka pada hari Jumat tanggal 20 Oktober 2023 untuk mengetahui kepastian, keberadaan serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa tanah, Majelis Hakim telah mengadakan peninjauan dan Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan terhadap tanah sengketa yang terletak di So Doro Sura Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu yang sekarang dikuasai oleh Tergugat II dan menurut kedua belah pihak tanah objek sengketa seluas $\pm 11,299 \text{ M}^2$, dengan batas-batas tanah sengketa menurut hasil pemeriksaan setempat dan telah disetujui oleh kedua belah pihak yang berperkara adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Usman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Anwar;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Mansyur;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik A.Karim M.Said;

Menimbang, bahwa Tergugat I, dan Tergugat II melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 22 November 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 92 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi maka selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan alasan-alasan eksepsi Para Tergugat sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan pada pokoknya Penggugat haruslah pula menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu, Notaris dan PPAT Darmawansyah, S.H., M.Kn., Jaharibun, Sri Anjo, Amirudin sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Selain itu, Tergugat II mendalilkan pula Penggugat haruslah menarik Nufari, Amirudin, Sri Anjo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu dan Sudarmawan, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 April 1997 Nomor 3909K/Pdt.G/1994 pada pokoknya menegaskan bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara.", dalam hal ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan kewenangan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat yang pada pokoknya tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhak menentukan siapa saja yang dijadikan pihak dalam gugatannya dan pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah masalah kepemilikan tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga dengan tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu, Notaris dan PPAT Darmawansyah, S.H., M.Kn., Jaharibun, Sri Anjo, Amirudin, Nufari sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidaklah menjadikan gugatan menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dari Tergugat I dan Tergugat II menjadi tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak;

Halaman 93 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuurlibel*);

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya mendalilkan Penggugat dalam positanya tidak menjelaskan obyek sengketa yang diperkarakan dan tidak jelas batas-batas tanah sengketa. Demikian pula Tergugat II mendalilkan obyek gugatan tidak jelas lokasi dan luas tanahnya serta posita dan petitum gugatan tidak saling mendukung atau bersesuaian;

Menimbang, bahwa gugatan haruslah dibuat terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) yang mana apabila tidak terpenuhi berakibat hukum gugatan tersebut cacat formil sehingga tidak dapat diterima (*inadmissible*). Jelas dan terang yang dimaksud adalah gugatan harus menjabarkan kedudukan hukum para pihak, alasan-alasan dan dasar hukum permasalahan dalam posita hingga penjabaran secara rinci permohonan dalam petitum dengan jelas dan seterang-terangnya agar gugatan tersebut tidak dikatakan *obsuur libel*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi gugatan Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah secara jelas dan tegas menggambarkan alasan pengajuan gugatan, tanah yang disengketakan dan perbuatan Para Tergugat yang dianggap melanggar hak-hak Penggugat dalam posita gugatan dimana hal tersebut telah pula dijelaskan dalam petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Tergugat I dan Tergugat II menjadi tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak;

3. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing dan Hubungan Hukum (*persona standi in judicio*)

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan pada pokoknya Penggugat telah kehilangan hak gugatnya sebab sesuai Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, batas waktu bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan terkait pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 adalah 5 tahun sejak terbitnya SHM No. 155/2011 pada tanggal 15 Desember 2011, yaitu berarti paling lambat tanggal 15 Desember 2016, sementara Penggugat baru mengajukan Gugatan ini pada tanggal 25 Juli 2023. Selain itu, Penggugat sama sekali tidak menunjukkan bukti apa pun yang membuktikan bahwa Penggugat adalah

Halaman 94 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keturunan/ahli waris yang sah dari alm. Hasanuddin, sehingga artinya Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan alm. Hasanuddin maupun STPS a/n Hasanuddin, apalagi dengan Tanah SHM 155/2011;

Menimbang, bahwa asas "*legitima persona standi in judicio*" dan "*point d'interet, point d'action*" ditafsirkan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup, sebagaimana pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294/K/Sip/1974, menyebutkan bahwa seseorang tidak begitu saja mengajukan gugatan jika tidak memiliki kepentingan hukum. Pada dasarnya menyangkut aspek kepentingan kepemilikan, atau kerugian yang dialami langsung oleh penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, untuk menarik orang lain yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Namun demikian tentunya ada batasan bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa, sesuai dengan asas *point d'interest, point d'action*. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian. Baru kalau tuntutan hak itu terbukti didasarkan atas suatu hak, pasti akan dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah hakim mencermati pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, Penggugat merasa memiliki atau berhak atas tanah sengketa, yang mana hal tersebut harus melalui pembuktian di persidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat alasan tersebut bukanlah alasan eksepsi, atau termasuk dalam pokok perkara, sehingga terhadap dalil eksepsi Tergugat II tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing dan hubungan hukum (*persona standi in judicio*) tersebut tidaklah berdasar dan haruslah ditolak;

4. Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Peremptoria*)

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan pada pokoknya Penggugat yang mempersoalkan pemilikan/penguasaan Tanah SHM 155/2011 oleh Para Tergugat telah kedaluwarsa (*exceptio peremptoria*) karena sesuai Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, batas waktu bagi Penggugat untuk

Halaman 95 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

mengajukan gugatan terkait penguasaan Tanah SHM 155/2011 adalah 5 tahun sejak terbitnya SHM No. 155/2011 pada tanggal 15 Desember 2011, yaitu berarti paling lambat tanggal 15 Desember 2016, sementara Penggugat baru mengajukan Gugatan ini pada tanggal 25 Juli 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata diatur kemudian melalui Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan *"dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"*;

Menimbang, bahwa Hukum Tanah Adat tidak mengenal lembaga *"acquisitieve verjaring"*, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan *Hoog Gerechts Hof* (HGH) tanggal 25 Oktober 1934. Yang dikenal dalam Hukum Adat adalah lembaga *"rechtsverwerking"*, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Kemudian sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 268 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012 ditegaskan sebagai berikut: *"Bahwa di dalam hukum adat atas tanah tidak dikenal adanya lembaga kadaluwarsa akan tanah seperti Verjaring dalam KUHPerdata sebagai dasar untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah karena lewatnya waktu tertentu; Bahwa yang dikenal dalam Hukum Adat atas tanah adalah lembaga Rechtverwerking (pelepasan hak) atas tanah, yaitu orang yang membiarkan tanahnya dikuasai oleh orang lain atas dasar alas hak yang sah dalam kurun waktu lama di mana seakan-akan orang tersebut tidak hendak lagi ingin berhak atas tanah tersebut dianggap telah melakukan pelepasan hak atas tanahnya, sehingga berlakunya Rechtverwerking diperlukan syarat-syarat*

Halaman 96 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertentu; Bahwa Rechverwerking terjadi apabila Penguasaan atas tanah a quo didasarkan pada alas hak yang sah dan Menguasai tanah tersebut secara terus-menerus tanpa terputus dalam waktu yang lama dan selama itu pula tidak pernah ada keberatan atau sanggahan dari pihak lain”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat lembaga daluwarsa tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo, sebagaimana pula ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 157 K/518/1975 tanggal 18 September 1976, yang menyatakan “*bahwa hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluwarsa*”, yang mana Majelis Hakim berpendapat, untuk dapat menerapkan ketentuan daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu bahwa sertifikat sudah diterbitkan secara sah dan pemegang sertifikat tersebut telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dalil Gugatan Penggugat daluwarsa (*exceptio peremptoria*) Tergugat II menjadi tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tanah obyek sengketa yang terletak di So Doro Sura, Desa Marada, Kecamatan Hu’u, Kabupaten Dompu seluas $\pm 11,299 \text{ M}^2$ yang dikuasai Tergugat II atas dasar sewa-menyewa kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau ~~setidak-tidaknya~~ tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di So Doro Sura, Desa Marada, Kecamatan Hu’u, Kabupaten Dompu seluas $\pm 11.299 \text{ M}^2$ yang dikuasai Tergugat II atas dasar sewa kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan tanah obyek sengketa yang terletak di So

Halaman 97 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Doro Sura, Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu seluas \pm 11.299 M² yang dikuasai Tergugat II atas dasar sewa kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat wajib membuktikan dalil bantahannya sesuai beban pembuktian;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-17 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Zulkarnain, 2. Mahmud M. Sidik;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa TI-1 sampai dengan TI-5 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Abdullah, 2. Hadijah, 3. Misbah;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa TII-1 sampai dengan TII-58, namun tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* putusan MA nomor: 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, Majelis Hakim mengacu pada Pasal 1888 KUH Perdata yang menyatakan, "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya". Dari ketentuan tersebut, maka alat bukti surat yang dihadirkan di persidangan oleh para pihak dalam perkara a quo haruslah dapat ditunjukkan aslinya. Apabila para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan, maka bukti surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali yang termasuk di dalam rung lingkup Pasal 1889 KUH Perdata, yang memungkinkan bahwa apabila akta yang asli tidak ada lagi, maka salinan-salinan yang dapat memberikan

Halaman 98 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang sama dengan aslinya yaitu 1. salinan-salinan pertama; 2. Salinan-salinan dibuat atas perintah Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak, atau setelah para pihak ini dipanggil dengan sah; 3. salinan-salinan yang tanpa perantaraan Hakim atau diluar persetujuan para pihak, dan sesudahnya pengeluaran salinan-salinan pertama, dibuat oleh Notaris yang di hadapannya akta itu telah dibuatnya, oleh pegawai-pegawai yang dalam jabatannya menyimpan akta asli dan berwenang memberikan salinan-salinan;

Menimbang, bahwa hal tersebut sebagaimana pula diatur dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 yang pada pokoknya menyatakan, "Karena *judex facti* mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotokopi-fotokopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya. Sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh pihak-pihak, *judex facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah"; Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan, "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti"; Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang pada pokoknya menyatakan, "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, apabila dalam perkara *a quo* terdapat bukti surat yang hanya berupa fotocopy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, maka terhadap bukti-bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *a quo*, kecuali yang diakui oleh pihak lawan atau yang bersesuaian dengan alat bukti sah lainnya. Selain itu Majelis Hakim akan mengesampingkan bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti dari Penggugat dan Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

Halaman 99 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat serta keterangan saksi-saksi dipersidangan mendalilkan diatas tanah sengketa telah diterbitkan alas hak berupa sertifikat hak milik sebagaimana bukti surat TI-1 dan TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama pemegang hak H. Subarjo maka Majelis Hakim berpendapat berdasarkan penjelasan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bunyinya "*sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut*";

Menimbang, bahwa mengacu pada penjelasan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, yang dimaksud dengan data fisik sebagaimana ketentuan Pasal 1 Ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah *keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya*, sementara yang dimaksud dengan data yuridis sebagaimana ketentuan Pasal 1 Ayat 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah *mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya*;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan*

Halaman 100 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 UUPA, menyatakan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

Menimbang, bahwa Hukum Tanah Adat tidak mengenal lembaga *“acquisitieve verjaring”*, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan *Hoog Gerechts Hof* (HGH) tanggal 25 Oktober 1934. Yang dikenal dalam Hukum Adat adalah lembaga *“rechtsverwerking”*, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Kemudian sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 268 PK/Pdt/2011 tanggal 12 Januari 2012 ditegaskan sebagai berikut: *“Bahwa di dalam hukum adat atas tanah tidak dikenal adanya lembaga kadaluwarsa akan tanah seperti Verjaring dalam KUHPerdato sebagai dasar untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah karena lewatnya waktu tertentu; Bahwa yang dikenal dalam Hukum Adat atas tanah adalah lembaga Rechtverwerking (pelepasan hak) atas tanah, yaitu orang yang membiarkan tanahnya dikuasai oleh orang lain atas dasar alas hak yang sah dalam kurun waktu lama di mana seakan-akan orang tersebut tidak hendak lagi ingin berhak atas tanah tersebut dianggap telah melakukan pelepasan hak atas tanahnya, sehingga berlakunya Rechtverwerking diperlukan syarat-syarat tertentu; Bahwa Rechverwerking terjadi apabila Penguasaan atas tanah a quo didasarkan pada alas hak yang sah dan Menguasai tanah tersebut secara terus-menerus tanpa terputus dalam waktu yang lama dan selama itu pula tidak pernah ada keberatan atau sanggahan dari pihak lain”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat lembaga daluwarsa tidak dapat

Halaman 101 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

diterapkan dalam perkara a quo, sebagaimana pula ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 157 K/518/1975 tanggal 18 September 1976, yang menyatakan "*bahwa hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluwarsa*", yang mana Majelis Hakim berpendapat, untuk dapat menerapkan ketentuan daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu bahwa sertifikat sudah diterbitkan secara sah dan pemegang sertifikat tersebut telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, menyatakan *suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat*, selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata dan pasal 165 HIR/285 RBG, nilai kekuatan pembuktian akta otentik hanya sampai pada derajat sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), tidak mencapai kualitas menentukan (*beslissend*) atau memaksa (*dwingende*), sehingga menurut hukum terhadapnya dapat diajukan bukti lawan sebagaimana kaidah Putusan MA Nomor 3360 K/Pdt/1983 dan Putusan MA nomor 630 K/Pdt/1984;

Menimbang, bahwa konsep beritikad baik dalam peraturan tersebut sangat sumir, serta tidak menjelaskan sama sekali apa yang dianggap sebagai itikad baik itu sendiri, dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat, bahwa perolehan tanah pada mulanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, bukti surat TI-1 dan TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama pemegang hak H. Subarjo merupakan akta autentik dan berlaku sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dan diperoleh berdasarkan itikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I memperoleh bukti surat TI-1 dan TII-1

Halaman 102 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama pemegang hak H. Subarjo atas dasar itikad baik sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat TI-1 dan TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama pemegang hak H. Subarjo, dasar perolehan pemilik berdasarkan pemberian hak, sementara bukti surat TI-3 berupa Surat Keterangan Jual Beli Labur Tanah Tegalan antara Jaharibun dengan Sri Anjo tanggal 28 April 2016 yang berdasarkan bukti surat TI-5 berupa silsilah keturunan Subarjo dan Misda, menerangkan Sri Anjo adalah anak dari Tergugat I. Selain itu berdasarkan keterangan Saksi Abdullah, Tergugat I memperoleh tanah sengketa berdasarkan pemberian pemerintah, kemudian Saksi Hadijah menerangkan Tergugat I memperoleh tanah sengketa dari *mpungga ndaina* (buka lahan);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat fakta hukum dalam bukti surat TI-1 dan TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama pemegang hak H. Subarjo bertentangan dengan fakta hukum dalam bukti surat TI-3 berupa Surat Keterangan Jual Beli Labur Tanah Tegalan antara Jaharibun dengan Sri Anjo tanggal 28 April 2016 serta keterangan Saksi Abdullah dan Saksi Hadijah;

Menimbang, bahwa selanjutnya keterangan Saksi Abdullah, Saksi Hadijah dan Saksi Misbah mengenai batas-batas tanah sengketa juga berbeda dengan fakta yang ditemukan dalam pemeriksaan setempat serta keterangan Saksi Zulkarnain dan Saksi Mahmud M. Siddik, yang mana Saksi Abdullah, Saksi Hadijah dan Saksi Misbah menerangkan batas tanah sengketa Utara : H. Muhsen; Selatan : Hanafi; Timur : Musmuliadin; Barat : A. Karim Said, sementara hasil pemeriksaan setempat dan keterangan Saksi Zulkarnain dan Saksi Mahmud M. Siddik menerangkan batas tanah sengketa yakni sebelah Utara : Usman; Timur : Mansyur; Selatan : Anwar; Barat : A. Karim Said;

Menimbang, bahwa selanjutnya, dalam penerbitan bukti surat TI-1 dan TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama pemegang hak H. Subarjo, telah pula dilakukan pengukuran sebagaimana bukti surat TII-22 berupa Surat Ukur No. 155/Marada/2011 tertanggal 7 Desember 2011 (Surat Ukur No. 155/2011), yang mana Saksi Abdullah menerangkan tidak ada yang keberatan, sementara Saksi Zulkarnain

Halaman 103 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Saksi Mahmud M. Siddik menerangkan tidak ada yang keberatan karena pada saat itu Hasannudin telah meninggal dunia sebagaimana bukti surat P-4 berupa Fotokopi Surat Kematian atas nama Hasanuddin tertanggal 27 Januari 2003, demikian pula Arrahman yang merupakan orang tua dari Penggugat juga telah meninggal dunia sebagaimana bukti surat P-5 berupa Surat Kematian atas nama Abdurrahman tertanggal 31 Agustus 2023, sementara Penggugat bekerja dinas diluar kota;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan bukti surat P-8 berupa Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia serta bukti surat P-9 berupa Sketsa/Peta Blok So Doro Sura, maka selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan tentang *landreform/ agrarian reform* yang berarti perubahan sistem pemilikan dan penguasaan tanah yang lampau diubah dengan sistem tata pertanahan baru yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan masyarakat yang sedang giat melaksanakan pembangunan ekonominya, di Indonesia program *landreform/ agrarian reform* meliputi Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah; Larangan pemilikan tanah secara *absentee* atau guta; Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah- tanah yang terkena larangan absentee, tanah-tanah bekas swapraja dan tanah- tanah negara; Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan; Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian; Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebelum terjadinya kodifikasi atas hukum tanah yang berlaku di Indonesia, menjadi Hukum Tanah Nasional, terdapat berbagai bentuk hak atas tanah dan berbagai cara penguasaan terhadap suatu bidang tanah. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA), maka dilakukan kewajiban untuk melakukan konversi terhadap berbagai jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia, menjadi salah satu bentuk hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA, yaitu Untuk Hak Primer: Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna

Halaman 104 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Usaha (HGU), Hak Pakai (HP), serta Untuk Hak Sekunder: Hak Milik atas satuan Rumah Susun (HMSRS), HGB/HGU/HP di atas tanah Hak Milik, Hak Sewa di atas tanah Hak Pakai, dll;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat pembuktian hak lama seperti rincik, letter c, petuk, girik, dan hak sejenis lainnya yang berasal dari hak-hak adat dapat dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan disertai keterangan saksi dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8 berupa Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia serta bukti surat P-9 berupa Sketsa/Peta Blok So Doro Sura dikaitkan dengan keterangan Saksi Zulkarnain yang menerangkan memiliki tanah bersebelahan dibagian timur dengan tanah sengketa serta seringkali menggembala sapi ditanah sengketa serta batas-batas dalam pemeriksaan setempat bersesuaian dengan keterangan saksi yakni Utara : Usman; Timur : Mansyur; Selatan : Anwar; Barat : A. Karim Said;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pula keterangan Saksi Zulkarnain dan Saksi Mahmud M. Siddik, menerangkan tanah sengketa semula dikuasai oleh Hasanuddin sejak 1960 sampai Hasanuddin meninggal selanjutnya dikuasai oleh Arrahman dengan Penggugat sampai tahun 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bukti surat P-8 berupa Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia adalah benar dibuat untuk tanah obyek sengketa yang selanjutnya dikuasai oleh Pihak Penggugat sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 2012, yang mana Penggugat tetap membayar pajak sebagai bukti penguasaan sampai dengan tahun 2023 sebagaimana bukti surat P-10 sampai dengan P-17 yang seluruhnya berupa bukti pembayaran pajak sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Penggugat telah dapat membuktikan haknya atas tanah obyek sengketa yang terletak di So Doro Sura, Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu seluas $\pm 11.299 \text{ M}^2$ dengan batas sebelah Utara : Usman; Timur : Mansyur; Selatan : Anwar; Barat : A. Karim Said;,, sehingga bukti surat TI-1 dan TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tertanggal 15 Desember 2011 atas nama

Halaman 105 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak H. Subarjo diterbitkan atas tanah sengketa berdasarkan itikad tidak baik, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat beralasan hukum untuk ditetapkan sebagai pemilik dari tanah sengketa yang terletak di So Doro Sura, Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu seluas $\pm 11.299 \text{ M}^2$ dengan batas sebelah Utara : Usman; Timur : Mansyur; Selatan : Anwar; Barat : A. Karim Said;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat diatas tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*. Sesuai pasal tersebut, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: 1. Adanya suatu perbuatan; 2. Perbuatan tersebut melawan hukum; 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku; 4. Adanya kerugian bagi korban; 5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur pasal 1365 KUHPerdata tersebut diatas bersifat kumulatif, maka seseorang untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dituntut membayar ganti rugi maka semua unsur pasal 1365 tersebut harus terpenuhi dan terbukti, apabila ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi dan terbukti maka perbuatan melawan hukum harus dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dan oleh karena Majelis Hakim telah berpendapat tanah obyek sengketa merupakan milik dari Penggugat, maka perbuatan Tergugat I dalam menguasai, menerbitkan alas hak dan melakukan perbuatan hukum sewa-menyewa dengan Tergugat II yang mengakibatkan tanah sengketa saat ini dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak subyektif orang lain yang dalam hal ini hak subyektif Penggugat untuk menguasai tanah tersebut, serta bertentangan

Halaman 106 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kewajiban hukum Para Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan secara penuh terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengajukan petitum yang terdiri dari petitum yang memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, dan petitum mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap pengajuan petitum yang demikian, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 189 RBg, Majelis Hakim pada dasarnya tidak boleh mengabulkan melebihi apa yang dituntut dalam gugatan, dan dalam praktik peradilan, apabila petitum yang diajukan tersebut terdiri dari petitum primer dan subsider yang sama-sama merinci satu per satu apa yang hendak diputuskan, akan tetapi apa yang dituntut tersebut adalah berbeda antara petitum primer dengan petitum subsider, maka Majelis Hakim hanya dibenarkan memilih salah satu di antaranya, apakah akan mengabulkan petitum primer atau subsider, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 882 K/Sip/1974 tanggal 24 Maret 1976, akan tetapi apabila petitum primer yang diajukan memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, sedangkan petitum subsider hanya "mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)", sekiranya Majelis Hakim hendak mengabulkan gugatan berdasarkan petitum subsidernya, maka menurut yurisprudensi sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1971 bahwa: "*Putusan hakim yang mengabulkan ex aequo et bono harus masih terkait dalam kerangka petitum primernya*". Dengan demikian putusan yang hendak dijatuhkan berdasarkan petitum subsider tersebut harus memperhatikan kesesuaian antara peristiwa kongkret yang terbukti di persidangan dengan pokok persoalan terkait yang hendak diminta diputuskan dalam petitum primer;

Menimbang, bahwa petitum kesatu gugatan Penggugat yaitu menyatakan menurut hukum menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, bahwa apakah Majelis Hakim akan menerima atau menolak

Halaman 107 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

petitum kesatu gugatan Penggugat tersebut haruslah terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai petitum lainnya;

Menimbang, bahwa petitum kedua gugatan Penggugat yaitu menyatakan hukum Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Sura Bura), Atas Nama Hasanuddin Abdullah, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, adalah sah menurut hukum, oleh karena tanah sengketa merupakan milik Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum kedua ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ketiga gugatan Penggugat yaitu menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah obyek sengketa berupa Tanah Darat (Tegalan) seluas 11,299 Ha, yang pada dasarnya dikuasai secara sepihak oleh Tergugat I dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai komplek operasional, berdasarkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Sura Bura), Atas Nama Hasanuddin Abdullah, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, (yang pada saat ini oleh karena adanya pemekaran wilayah sehingga tanah obyek sengketa masuk dalam wilayah administratif Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu), dengan batas - batas sebagai berikut

- Sebelah Utara : Usman;
- Sebelah Timur : Mansyur;
- Sebelah Selatan : Anwar;
- Sebelah Barat : A. Karim Said;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhak atas tanah sengketa dan memohon putusan yang seadil-adilnya, terhadap posita poin ketiga ini mengalami *clerical error* (kesalahan pengetikan) yang dimaksud dalam Tanah Darat (Tegalan) seluas 11,299 Ha adalah merupakan tanah sengketa, seluas $\pm 11.299 \text{ M}^2$, maka petitum ketiga tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan kalimat amar tanpa menghilangkan esensi dari petitum ini;

Halaman 108 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Menimbang, bahwa petitum keempat gugatan Penggugat yaitu menyatakan hukum Tanah Darat (Tegalan) seluas 11,299 Ha, yang pada dasarnya dikuasai secara sepihak oleh Tergugat I dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai kompleks operasional, berdasarkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Sura Bura), Atas Nama Hasanuddin Abdullah, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, (yang pada saat ini oleh karena adanya pemekaran wilayah sehingga tanah obyek sengketa masuk dalam wilayah administratif Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu), dengan batas - batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Usman;
- Sebelah Timur : Mansyur;
- Sebelah Selatan : Anwar;
- Sebelah Barat : A. Karim Said;

adalah Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat atas tanah obyek sengketa, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum ketiga, maka petitum keempat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan kalimat amar tanpa menghilangkan esensi dari petitum ini;

Menimbang, bahwa petitum kelima gugatan Penggugat yaitu menyatakan menghukum kepada para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinya, bila perlu secara paksa dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia. Sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Penggugat dan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Para Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 207 ayat (1) Rbg, maka petitum kelima ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keenam gugatan Penggugat yaitu menyatakan menghukum kepada para Tergugat untuk membayar ganti

Halaman 109 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 2015 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahun x 8 tahun = Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) ;
- Kerugian imaterial yang dialami adalah sebesar Rp.1.000. 000.000,00 (satu miliar rupiah), karena diakibatkan oleh adanya tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat telah membuat terganggunya perasaan; Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah Putusan ini dibacakan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang- undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, yang dapat diartikan bahwa siapa pun yang melakukan perbuatan melanggar hukum yang perbuatannya itu menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka diwajibkan baginya untuk mengganti kerugian akibat perbuatannya tersebut, yang secara garis besar dibagi menjadi kerugian materiil (*actual loss*) yakni kerugian nyata yang diderita serta kerugian imaterial yakni bentuk tuntutan ganti rugi terhadap kehilangan keuntungan yang mungkin diperoleh dikemudian hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas terhadap dalil dan tuntutan tersebut Penggugat tidak menyertakan alat bukti lainnya untuk dapat membuktikan nilai dan nominal kerugian yang dialaminya karena adanya perbuatan Para Tergugat, sehingga tidak dapat diketahui dari mana dan bagaimana bentuk kongkret perhitungan nilai kerugian itu oleh Penggugat, baik dari segi penghitungan harga maupun penentuan nilai, maka petitum keenam tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh gugatan Penggugat yaitu menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), setiap harinya sebesar Rp1.000.000,- (*satu juta rupiah*) mulai terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Dompu yang telah mempunyai kekuatan hukum

Halaman 110 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tetap dan pasti sampai dengan tanah obyek sengketa diserahkan secara nyata oleh Tergugat kepada Penggugat. Selanjutnya akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait lembaga uang paksa (*dwangsom*) ini, meskipun tidak diatur secara khusus dalam Hukum Acara Perdata (HIR/RBg), namun dapat dipedomani dari ketentuan Pasal 606a RV, yang menyatakan bahwa *“sepanjang suatu Putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali si terhukum tidak memenuhi hukumannya, maka harus membayar sejumlah uang sebagai uang paksa yang besarnya ditetapkan dalam Putusan”*, maka berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa pada prinsipnya uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dibebankan atau dijatuhkan dalam Putusan yang menghukum pembayaran sejumlah uang, tidak dapat dijatuhkan juga dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH), perkara hutang piutang, maupun terhadap perkara yang Putusannya dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil (*Vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976, tertanggal 7 Desember 1976);

Menimbang, bahwa selain ketentuan tersebut, mengenai dasar hukum tentang uang paksa diperoleh juga dari Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi tetap yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972, yang kaidah hukumnya menyatakan pada pokoknya *“Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka jelas bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menuntut pula agar Para Tergugat membayar sejumlah uang sebagai ganti kerugian, maka tidak ada syarat dan alasan yang dapat dipenuhi untuk dapat mengabulkan tuntutan pembayaran uang paksa yang dimintakan oleh Penggugat, maka dengan demikian, sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan petitum ketujuh tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kedelapan gugatan Penggugat yaitu menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan

Halaman 111 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat. Terhadap petitum tersebut setelah Majelis Hakim memperhatikan keseluruhan syarat dan ketentuan yang mengatur mengenai putusan serta merta dalam hal ini Pasal 191 Rbg. termasuk pedoman sebagaimana dimuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, maka petitum kedelapan ini tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kesembilan gugatan Penggugat yaitu menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat berada pada pihak yang kalah dan karenanya pula dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, maka petitum kedelapan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya sehingga petitum kesatu yang memohon menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya haruslah ditolak;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Sura Bura), Atas Nama Hasanuddin Abdullah, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran

Halaman 112 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah obyek sengketa berupa Tanah Darat (Tegalan) seluas $\pm 11.299 \text{ M}^2$, yang pada dasarnya dikuasai secara sepihak oleh Tergugat I dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai kompleks operasional, berdasarkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Sura Bura), Atas Nama Hasanuddin Abdullah, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, (yang pada saat ini oleh karena adanya pemekaran wilayah sehingga tanah obyek sengketa masuk dalam wilayah administratif Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu), dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Usman;
- Sebelah Timur : Mansyur;
- Sebelah Selatan : Anwar;
- Sebelah Barat : A. Karim Said;

4. Menyatakan hukum Tanah Darat (Tegalan) seluas $\pm 11.299 \text{ M}^2$, yang pada dasarnya dikuasai secara sepihak oleh Tergugat I dan saat ini dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai kompleks operasional, berdasarkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Sura Bura), Atas Nama Hasanuddin Abdullah, yang terletak di So Doro Sura, Nomor Buku Pendaftaran Huruf C. Kohir 42, Desa Gelaran Daha No. blok 31, Kecamatan (kedjenelian) Hu'u, Kewedanaan (swapradja) Dompu, (yang pada saat ini oleh karena adanya pemekaran wilayah sehingga tanah obyek sengketa masuk dalam wilayah administratif Desa Marada, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu), dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Usman;
- Sebelah Timur : Mansyur;
- Sebelah Selatan : Anwar;
- Sebelah Barat : A. Karim Said;

adalah Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 113 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng hingga saat ini sebesar Rp1.723.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Senin tanggal 4 Desember 2023, oleh kami, Subai, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Raras Ranti Rossemarry, S.H. dan Angga Wahyu Perdana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Dompu Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu tanggal 25 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rosdiana, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Para Tergugat, dan telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan / *E-Court* pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raras Ranti Rossemarry, S.H.

Subai, S.H., M.H.

Angga Wahyu Perdana, S.H.

Panitera Pengganti,

Rosdiana

Halaman 114 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK/Proses	:	Rp50.000,00;
3. Penggandaan	:	Rp0,00;
4. Biaya Panggilan Sidang	:	Rp440.000,00;
5. Biaya Panggilan Pertama (Penggugat)	:	Rp0,00;
6. Biaya Panggilan Mediasi	:	Rp0,00;
7. Biaya PS	:	Rp1.093.000,00;
8. PNBPS	:	Rp10.000,00;
9. Biaya Sumpah	:	Rp80.000,00;
10. Meterai	:	Rp10.000,00;
11. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.723.000,00;

(satu juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 115 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)