



PUTUSAN
Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Praya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MASHURI, Umur ± 51 tahun, jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Grogol, Kelurahan Tri Tunggal, Kecamatan Babat, Kabupaten Lamongan, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini awalnya memberikan kuasa kepada 1. ZULFAHMI, SH, 2. SUHARDI., SH., 3. AHMAD JAELANI., SH., ketiganya adalah Advokat/Konsultan Hukum pada Lembaga Konsultasi & Bantuan Hukum SATRIA yang beralamat di Jl. TGH. Muh. Faisal Nomor 100, Praya, Lombok Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 01/SKK.PN.I.Pg/LSAT/II/2020, tanggal 16 Januari 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor Register 16/SK-HK/2020/PN Pya, tanggal 16 Januari 2020, selanjutnya mencabut kuasanya tersebut tanggal 6 Juli 2020, dan membrikan kuasa baru kepada 1. LALU DENI RUSMIN J. SH., 2. MAULANA MA'RIF., SH., 3. M. ASTHAGINA., SH., 4. AHMAD JAELANI.,SH., semuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat LALU DENI RUSMIN J, SH., dan Rekan yang beralamat di Jalan Sultan Hasanudin, Komplek BTN Renteng Permai No. B20 Kelurahan Leneng, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 021/SK.PDT/ADV.LDR/VII/2020, tanggal 7 Juli 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya, tanggal 8 Juli 2020, Nomor 204/SK-HK/2020/PN.Pya, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Telekomunikasi Seluler Pusat di Jakarta Cq. PT. Telekomunikasi Seluler Area Mataram NTB, beralamat di Jln. Pejanggik No. 47F Cakranegara Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: 1. RIZKY DWINANTO, SH.,MH.,MM, 2. FETROKI RHOMANDA, SH.,MH, 3. AGUNG CAHYONO, SH., 4. ANDREAS D. SUKMANA, SH.,MM., 5. ARIA DIPURA NATA ATMAJA, SH.,MM., 6. ABHIRAMA HAIDAR HANIF, SH., 7. ELZA AULIA, SH., semuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum ADISURYO DWINANTO & Co. yang beralamat di

Halaman 1 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiabudi Building 2, Lt. 2, Suite 205C, Jl. H.R. Rssuna Said Kav. 62, Kuningan Jakarta 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Subsitusi Nomor 022/SKK/III/2020, tanggal 2 Maret 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya, tanggal 4 Maret 2020, Nomor 82/SK-PDT/2020/PN Pya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dan

1. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi NTB di Mataram Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah**, beralamat di Jl. M Ocet Talib No. 4 Praya, Lombok Tengah, dalam hal ini memberikan kuas Kepada MARSOAN., SH dan LALE FATIMI ARBAIN., SH., keduanya adalah Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan dan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 1**;
2. **MAHER**, Umur \pm 40 tahun, jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Honorer, bertempat tinggal di Ganti I, Desa Ganti, Kecamatan Praya Timur, Kabupaten Lombok Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 2**;
3. **IYAM**, Umur \pm 37 tahun, jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Ganti I, Desa Ganti, Kecamatan Praya Timur, Kabupaten Lombok Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 3**;
4. **MAHAN**, Umur \pm 30 tahun, jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Ganti I, Desa Ganti, Kecamatan Praya Timur, Kabupaten Lombok Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 4**;
5. **TOHRI**, Umur \pm 27 tahun, jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Buruh Bangunan, bertempat tinggal di Ganti I, Desa Ganti, Kecamatan Praya Timur, Kabupaten Lombok Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 5**;

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 22 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 22 Januari 2020 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$ yang terletak di Ganti I, Desa Ganti, Kec. Praya Timur, Kab. Lombok Tengah diperoleh oleh Penggugat dengan membeli dari orang bernama Amaq Atun pada \pm tahun 1992 sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 17 Juli 2018;
2. Bahwa pada \pm tahun 1995 Penggugat pergi ke Kalimantan, kemudian menitipkan tanah tersebut kepada orang bernama Amaq Rus;
3. Bahwa setelah 22 tahun di Kalimantan, \pm tahun 2017 Penggugat kembali ke Lombok hendak menengok tanah yang dulu dibelinya dari Amaq Atun, akan tetapi sesampai di Lombok Penggugat mendapati kenyataan bahwa:
 - Amaq Rus tempat menitipkan tanah tersebut diketahui telah meninggal dunia, sepeninggalnya meninggalkan anak-anak bernama:
 - 1) Mahir (Turut Tergugat 2);
 - 2) Iyam (Turut Tergugat 3);
 - 3) Mahan (Turut Tergugat 4);
 - 4) Tohri (Turut Tergugat 5);
 - Ternyata semasa hidupnya, Amaq Rus telah menjual tanah Penggugat kepada pihak/orang bernama: Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul Sakdiah, PT. Telkomsel (Tergugat);
4. Bahwa Penggugat tentulah keberatan, sehingga Penggugat mulai melakukan upaya-upaya dalam rangka mengembalikan tanah tersebut ke tangannya baik itu upaya kekeluargaan, dimusyawarahkan di Kantor Desa setempat, bahkan ke pihak Kepolisian, sehingga setelah melakukan upaya-upaya akhirnya diperoleh jalan penyelesaian yakni berupa perdamaian antara Penggugat dengan Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul Sakdiah, selain PT. Telkomsel (Tergugat), Tergugat nampaknya enggan untuk hadir dalam upaya-upaya penyelesaian tersebut, hingga dipanggil beberapa kali oleh Kepala Desa melalui surat, namun Tergugat menolak penyelesaian, sehingga Tergugat patut dianggap bersikukuh mempertahankan tanah yang dikuasainya seluas $\pm 345 \text{ m}^2$ dari tanah Penggugat seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$, oleh karenanya PT. Telkomsel patut didudukkan sebagai Tergugat terhadap obyek tanah yang dikuasainya;
5. Bahwa adapun Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul Sakdiah menguasai tanah seluas $\pm 1.366 \text{ M}^2$, awalnya diakuinya perolehan dengan membeli kepada Amaq Rus telah cacat, namun pada akhirnya telah melalui jalan damai secara itikad baik satu sama lainnya dengan Penggugat, sehingga terhadap tanah yang dikuasai Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj.

Halaman 3 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya

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)



Himatul sakdiah seluas $\pm 1.366 \text{ M}^2$ dari tanah Penggugat seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$ tidak dipersengketakan dalam perkara ini ;

6. Bahwa sisa yang dikuasai Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul Sakdiah menguasai tanah seluas $\pm 1.366 \text{ M}^2$ tersebut seluas $\pm 434 \text{ M}^2$ dan terhadap tanah seluas $\pm 434 \text{ M}^2$ tersebut, Penggugat telah mensertifikatkannya yakni tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1743 Desa Ganti atas Nama Mashuri (Penggugat).

7. Bahwa akan tetapi oleh karena tanah sebagaimana SHM No. 1743 seluas $\pm 434 \text{ M}^2$ tersebut, sebagiannya seluas $\pm 345 \text{ M}^2$ masih dikuasai Tergugat, sehingga sisa yang dikuasai Penggugat seluas $\pm 89 \text{ M}^2$, maka tanah seluas $\pm 345 \text{ M}^2$ dikuasai Tergugat tersebut menjadi obyek yang dipersengketakan dalam perkara ini, yakni adapun batas-batas tanah seluas $\pm 345 \text{ M}^2$ dikuasai Tergugat tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Baiq Hidayati dan Tanah Hj. Himatul Sakdiah;
- Sebelah Timur : Gang;
- Sebelah Barat : Tanah Mashuri dan Tanah Mahan;
- Sebelah Selatan : Jalan raya;

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa;

8. Bahwa Tergugat pula telah membangun Tower Telkomsel di atas Tanah Sengketa dan bahkan Tergugat telah mangantongi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lombok Tengah (Turut Tergugat 1) ;

9. Bahwa oleh karena demikian, perbuatan Tergugat yang telah memperoleh Tanah Sengketa dari Amaq Rus yang bukan pemilik tanah dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah Tanah Sengketa dan memperoleh alas Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

10. Bahwa akibat perbuatan tersebut, Penggugat menderita kerugian yakni harga taksira tanah di daerah Ganti dekat dengan jalan raya berkisar Rp.50.000.000,- per are, kalau seluas $\pm 345 \text{ M}^2$ menjadi Rp.175.000.000,-, ditambah nilai pemanfaatan tower yang dibangun PT. Telkomsel. Berhubung Penggugat bukan ahli dalam bidang taksiran berapa nilai pemanfaatan tower yang melayani sinyal handphone (card) Telkomsel, hanya Tergugat sendiri ahlinya, sehingga cukup alasan Penggugat menaksir kerugian atas pemanfaatan tower tersebut sebesar Rp.100.000.000,- per tahun, maka kalau selama 2006 sampai sekarang sudah 14 tahun maka jumlahnya Rp. 100.000.000,- X 14 tahun = Rp.1.400.000.000,-,

Halaman 4 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 175.000.000,- + Rp.1.400.000.000,- = Rp.1.575.000.000,- ;

11. Bahwa mengingat Tanah Sengketa telah lama dikuasai Tergugat, maka sangat patut segala surat – surat yang timbul atas tanah obyek sengketa baik dalam bentuk sertifikat dan atau dalam bentuk apapun sepanjang mengatasnamakan Tergugat atau pihak ketiga harus dinyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat/tidak berlaku oleh karenanya dalam perkara ini tidak mempunyai nilai pembuktian ;

12. Bahwa oleh karena kepastian tentang hak milik Penggugat telah begitu akurat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka cukup alasan bagi para Tergugat dihukum membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.500.000,- setiap harinya sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dijalankan ;

13. Bahwa untuk menghindari agar tanah obyek sengketa tidak dipindah tangankan Tergugat selama dalam proses perkara berjalan, maka sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap Tanah Sengketa ;

14. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti yang autentik, maka benar-benar patut dan lazim, majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya memerintahkan agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan atas segala alasan/dalil tersebut di atas, kiranya patut dan beralasan hukum untuk Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili untuk memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan pada Tanah Sengketa terlebih dulu oleh Pengadilan;
3. Menetapkan Tanah Sengketa berupa tanah seluas ± 345 M2 termasuk dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1743 Desa Ganti atas nama Mashuri (Penggugat) yang terletak di Ganti I, Desa Ganti, Kec. Praya Timur, Kab. Lombok Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Baiq Hidayati dan Hj. Himatul Sakdiah;
- Sebelah Timur : Gang;

Halaman 5 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Mashuri dan Tanah Mahan;
- Sebelah Selatan : Jalan raya;

Adalah milik sah Penggugat ;

4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan Tanah oleh Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul sakdiahseluas ± 1.366 M2 adalah sah dan beritikad baik oleh karena telah melalui perdamaian dengan Penggugat ;

5. Menyatakan hukum bahwa penguasaan Penggugat atas tanah seluas ± 89 M2 yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1743 Desa Ganti atas nama Mashuri (Penggugat) adalah legal dan sah;

6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang telah memperoleh Tanah Sengketa dari Amaq Rus yang bukan pemilik tanah dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah Tanah Sengketa sehingga membuat Turut Tergugat 1 telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) untuk Tergugat pada Tanah Sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

7. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan Tanah Sengketa secara sukarela dan tanpa syarat apapun seketika dan sekaligus pada pelaksanaan putusan, bila perlu dengan bantuan alat negara/pihak kepolisian;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp.1.575.000.000,- ;

9. Menghukum Tergugat membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.500.000,- setiap harinya sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dijalankan ;

10. Memerintahkan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi ;

11. Menyatakan hukum segala surat-surat yang timbul atas tanah obyek sengketa, baik dalam bentuk sertifikat dan atau dalam bentuk apapun sepanjang mengatasmakan Tergugat atau pihak ketiga adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat/tidak berlaku ;

12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;

13. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini ;

Dan/atau :

Mohon putusan seadil-adilnya ;

Halaman 6 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat 1 hadir kuasanya tersebut diatas, sedangkan turut Tergugat 2 hadir sendiri sekaligus menjadi kuasa dari turut Tergugat 3, turut Tergugat 4 dan turut Tergugat 5 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil Nomor 91/SK-HK/2020/PN Pya, yang ditandatangani dihadapan Panitera dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya, tanggal 11 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Pipit Christa Anggraeni Sekewael, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Praya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Maret 2020, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan para turut Tergugat 2 sampai Tergugat 5 memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat sebagai berikut:

Perihal : Eksepsi Kompetensi Absolut dan Jawaban Pokok Perkara TERGUGAT

Yang Mulia dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **Adisuryo Dwinanto & Co.**, beralamat di Setiabudi Building 2, Lantai 2, Suite 205C Jalan H. R. Rasuna Said Kav. 62, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi Nomor 022/SKK/III/2020 tertanggal 2 Maret 2020, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT Telekomunikasi Selular** (untuk selanjutnya disebut "**TERGUGAT**"), hendak mengajukan Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara terhadap Gugatan yang diajukan oleh Mashuri (untuk selanjutnya disebut "**PENGGUGAT**") yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dalam register perkara No. 07/Pdt.G/2020/PN.Pya pada tanggal 22 Januari 2020.

Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil **PENGGUGAT**, **TERGUGAT** terlebih dahulu hendak menyampaikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia bahwa **TERGUGAT** dengan ini **MENOLAK SELURUH** Pernyataan, Argumentasi, Dalil, Alasan, maupun Interpretasi yang diajukan oleh **PENGGUGAT** dalam Gugatan

Halaman 7 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



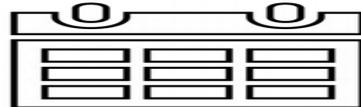
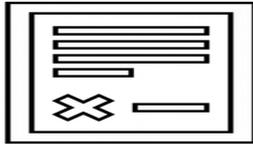
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali yang dengan tegas dan secara tertulis diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

Majelis Hakim Yang Mulia, sebelum masuk ke dalam pokok jawaban kami, perkenankanlah kami memberikan ringkasan isi pokok jawaban kami sebagai berikut:

**PT TELEKOMUNIKASI SELULAR
(TERGUGAT)
"MERUPAKAN PEMILIK SAH ATAS TANAH
OBJEK PERKARA"**



Pendirian menara telekomunikasi telah **mendapatkan izin**, yaitu:

- Izin Mendirikan Bangunan** dari Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 333/647/PTK/PPW tanggal 27 Juli 2006;
- Izin Bupati Lombok Tengah**

**PT TELEKOMUNIKASI SELULAR
"PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI HUKUM"
[ref.:SEMA No. 7 Tahun 2012 dan SEMA No. 4 Tahun 2016]**



Bahwa selanjutnya Gugatan haruslah ditolak secara keseluruhan karena selain keliru, tidak cermat, tidak benar dan tidak didasarkan pada alasan-alasan yang dapat diterima oleh hukum, Gugatan juga tidak didukung oleh bukti-bukti yang dapat diterima oleh hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Dengan Segala Hormat Mohon Kiranya Majelis Hakim Melihat Bahwa Perkara A Quo Merupakan Sengketa Tata Usaha Negara Yang Harus Diselesaikan Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh Karenanya, Demi Hukum Dan Keadilan Mohon Kiranya Pengadilan Negeri Praya menyatakan Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo;

1. Majelis Hakim Yang Mulia, mencermati isi gugatan PENGGUGAT baik dalam Posita dan Petitum khususnya dalam Point 9 Posita (*dalil gugatan*) dan Point 11 Petitum (*tuntutan gugatan*) jelas menggambarkan dimana PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Praya untuk menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 tanggal 29 November 2006 (“**SHGB No. 1**”) milik dari TERGUGAT tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan/atau tidak berlaku.
2. Adapun secara jelas isi dari Posita (*dalil Gugatan*) Point 9 dan Petitum (*tuntutan gugatan*) Point 11 yang isinya sebagaimana di bawah ini:

Posita Angka 9

*“Bahwa oleh karena demikian Perbuatan Tergugat yang telah memperoleh tanah sengketa dari Amaq Rus yang bukan pemilik dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT sebagai pemilik sah Tanah Sengketa dan **MEMPEROLEH ALAS HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DIATAS TANAH SENKETA ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**”*

Petitum Butir 11

*“Menyatakan Hukum segala surat-surat yang Timbul atas tanah objek sengketa, baik dalam **BENTUK SERTIFIKAT DAN ATAU DALAM BENTUK APAPUN SEPANJANG MENGATASNAMAKAN TERGUGAT ATAU PIHAK KETIGA ADALAH TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT/TIDAK BERLAKU.**”*

3. Selain itu, PENGGUGAT dalam Petitum Butir 5 pada intinya juga bermaksud meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk

Halaman 9 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1743 Tahun 2018 (“**SHM No. 1743**”) adalah sah secara hukum, yang secara lengkap kami kutip sebagai berikut:

Petitum Butir 5

“Menyatakan hukum bahwa penguasaan Penggugat atas tanah seluas ± 89m² yang termasuk dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1743 Desa Ganti atas nama Mashuri (Penggugat) adalah legal dan sah.”**

4. Yang Mulia Majelis Hakim, permintaan pengesahan SHM No. 1743 milik PENGGUGAT dan pembatalan atau permintaan untuk tidak memiliki kekuatan hukum mengikat atas SHGB No. 1 milik TERGUGAT oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 22 Januari 2020 **bukanlah masuk dalam lingkup kewenangan dari Pengadilan Negeri Praya untuk memeriksa dan mengadilinya.**

5. Hal ini dikarenakan SHGB No. 1 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah (“**TURUT TERGUGAT I**”) merupakan suatu **Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”)** berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“**UU PTUN**”).

Pasal 1 angka 9 UU PTUN

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

6. Dasar TERGUGAT menyatakan bahwa SHGB No. 1 tersebut adalah KTUN dikarenakan SHGB No. 1 telah memenuhi seluruh unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU PTUN sebagaimana uraian di bawah ini:

- a. **Kongkret:** dikarenakan penerbitan SHBG No. 1 tidak abstrak, berwujud tertentu dan dapat ditentukan;
- b. **Individual:** dikarenakan penerbitan SHBG No. 1 tersebut hanya diperuntukan kepada TERGUGAT dan tidak dapat digunakan kepada individu lain;
- c. **Final:** dikarenakan telah definitif dan tidak lagi memerlukan



keputusan/penetapan lain untuk menyatakan fakta-fakta yang tertuang atau tertulis dalam SHGB No. 1;

d. **Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata:** SHGB No. 1 sebagai sertifikat hak atas tanah, maka menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai pembuktian bagi diri TERGUGAT sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah.

7. Oleh karena SHGB No. 1 adalah KTUN maka merujuk pada **Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 53 ayat (1) UU PTUN** maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan tata Usaha Negara:

Pasal 1 angka 10 UU PTUN

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 53 ayat (1) UU PTUN

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

8. Dasar hukum yang menyatakan dan menguatkan sertifikat tanah (*in casu* SHGB No. 1) adalah sebagai KTUN juga telah ditegaskan oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam **Putusan Mahkamah Agung No. 140 K/TUN/2000 tanggal 11 Februari 2002** yang menyatakan:

“Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara declaratoir...”

9. Argumentasi TERGUGAT terkait kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam pembatalan SHGB No. 1 (*vide Petitum 11 Gugatan*) di atas, telah diperkuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (“SEMA”) No. 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, perihal kriteria sengketa TUN yaitu:

Halaman 11 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



“Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan) kriterianya :

- a. **Apabila yang menjadi objek sengketa (objectum litis) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN.**
- b. *Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau*
- c. *Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau*
- d. *Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.”*

10. Selain itu, dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia telah ditentukan batas kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu sebagai berikut:

- a. **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Pengadilan Negeri Indramayu No. 01/Pdt.G/2015/PN.Idm, yang menyatakan pengadilan negeri tidak berwenang dalam membatalkan Sertifikat Tanah, yang lengkapnya:**

*“Menimbang bahwa Tergugat dalam eksepsinya menerangkan bahwa karena **objek sengketa telah terbit sertifikat Hak Milik No. 1422** tanggal 20 Februari 2013 dari Kantor Pertanahan Kab. Indramayu maka hal yang demikian **BUKANLAH** kewenangan Pengadilan Negeri yang mengadili melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.”*

- b. **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Pengadilan Tinggi No. 144/Pdt/2015/PT.Pdg, yang berpendapat bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa Keputusan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:**

“Bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri untuk menguji tindakan administrasi Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan atau tidak menerbitkan keputusan tata usaha negara, akan tetapi kewenangan sepenuhnya adalah

Halaman 12 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



pada Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi absolut dari Pembanding/ semula Tergugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan.”

c. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung 620K/PDT/1999, yang isinya menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri, sebagai berikut;
“Bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan tata usaha negara bukan pengadilan negeri.

11. Fakta-fakta dan uraian hukum di atas sangatlah terang menggambarkan bahwa perkara *a quo* sejatinya adalah perkara yang masuk dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara *cq.* Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan argumentasi hukum yang dibangun oleh **PENGGUGAT** dalam gugatannya jelas meminta kepada Pengadilan Negeri Praya untuk menyatakan perbuatan **TERGUGAT** yang memiliki SHGB No. 1 adalah melanggar hukum dan **PENGGUGAT** meminta dibatalkannya SHGB No. 1 yang diterbitkan oleh **TURUT TERGUGAT I** (*vide* Posita **PENGGUGAT** butir 9 halaman 3 dan Petitum No. 11 Gugatan) dan pengesahan atas SHM No. 1743 milik **PENGGUGAT** (*vide* Petitum Butir 5 Gugatan).

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka jelas perkara Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Pya yang diajukan oleh **PENGGUGAT** harus diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 134 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (“**HIR**”) *jo.* Pasal 132 *Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering* (“**Rv.**”) **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menjatuhkan **PUTUSAN SELA** yang menyatakan Pengadilan Negeri Praya dalam lingkup Peradilan Umum tidak berwenang memeriksa dan memutus dalam perkara ini.

II. DALAM EKSEPSI

A. SURAT KUASA PENGGUGAT CACAT HUKUM;

GUGATAN PENGGUGAT BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA SURAT KUASA KHUSUS YANG MENJADI

Halaman 13 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Pya



**DASAR DIAJUKANNYA GUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH
PEMBERIAN KUASA KHUSUS UNTUK BERPERKARA DI
PENGADILAN**

13. Bahwa setelah mencermati uraian Surat Kuasa PENGGUGAT pada persidangan tanggal 19 Februari 2020 di hadapan Majelis Hakim Yang Terhormat, diketahui bahwa Surat Kuasa yang digunakan PENGGUGAT kepada Kuasa Hukumnya dalam perkara Gugatan A Quo tidak memenuhi syarat formil yang diwajibkan berdasarkan Pasal 123 Ayat (1) HIR jo. Pasal 147 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* – (“Rbg.”) dan SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 jo. SEMA No. 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 jo. SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 jo. SEMA No. 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012.

14. Pemberian kuasa dalam suatu perkara perdata menurut ketentuan perundangan harus merujuk dan memenuhi ketentuan Pasal 123 HIR jo. Pasal 147 Rbg., dimana pada prinsipnya disebutkan bahwa pihak-pihak berperkara yang hendak diwakili atau dibantu oleh kuasa hukum **harus menyatakan kehendaknya tersebut dengan surat kuasa khusus.**

15. Pengaturan lebih lanjut mengenai surat kuasa khusus terdapat pada SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 jo. SEMA No. 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 jo. SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 jo. SEMA No. 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, yang pada pokoknya mensyaratkan bahwa **surat kuasa khusus dalam berperkara di Pengadilan harus memenuhi unsur-unsur secara kumulatif** sebagai berikut:

- a. Mencantumkan dengan jelas dan spesifik tujuan diberikannya Surat Kuasa;
- b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- c. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan pihak mana saja yang menjadi PENGGUGAT dan pihak mana yang menjadi TERGUGAT;



d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, atau setidaknya-tidaknya menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Majelis Hakim Yang Terhormat, mohon kiranya dapat dipahami bahwa seluruh syarat di atas bersifat kumulatif. Oleh karenanya, apabila salah satu syarat di atas tidak terpenuhi, maka demi hukum dan keadilan Surat Kuasa tersebut tidak sah karena mengandung cacat formil.

16. Lebih lanjut, jika mencermati isi Surat Kuasa PENGGUGAT dan disandingkan dengan ketentuan SEMA No. 6 Tahun 1994 dan SEMA No. 7 Tahun 2012, maka nampak dengan jelas bahwa **Surat Kuasa PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur yang tercantum dalam SEMA No. 6 Tahun 1994 dan SEMA No. 7 Tahun 2012 tersebut.**

17. Adapun hal-hal yang seharusnya tercantum namun tidak dipenuhi dalam Surat Kuasa PENGGUGAT adalah, sebagai berikut:

a. Tidak dicantumkan dengan jelas dan spesifik mengenai tujuan pemberian Surat Kuasa dari PENGGUGAT kepada Penerima Kuasa PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Praya, **apakah untuk mengajukan gugatan wanprestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum.** Dalam hal ini, jika melihat isi Surat Kuasa PENGGUGAT pada halaman 1 bagian khusus, hanya disebutkan:

*“untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mewakili / mendampingi untuk **mengajukan Gugatan** di Pengadilan Negeri Praya sebagai Penggugat dalam melawan:*

- **Telekomunikasi Seluler Pusat di Jakarta Cq PT Telekomunikasi Seluler Area Mataram NTB, beralamat di Jl. Pendidikan Dasan Agung Baru, Selaparang, Kota Mataram selaku Tergugat.”**

Fakta bahwa PENGGUGAT tidak mencantumkan dengan jelas dan spesifik mengenai tujuan pemberian surat kuasa di Pengadilan Negeri Praya, **apakah untuk mengajukan gugatan wanprestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum di atas jelas telah melanggar persyaratan Surat Kuasa yang sah**



sebagaimana ditetapkan dalam SEMA No. 6 Tahun 1994 dan SEMA No. 7 Tahun 2012.

b. Penerima Kuasa yang mewakili PENGGUGAT, di dalam menyusun petitum Gugatan telah melampaui kewenangan yang diberikan oleh Surat Kuasa terkait Objek Sengketa karena apabila melihat isi dari Surat Kuasa PENGGUGAT dapat diketahui bahwa ruang lingkup pemberian Surat Kuasa hanyalah untuk mengajukan gugatan terhadap Objek Sengketa berupa:

“Tanah Sengketa berupa tanah seluas ± 345 m² yang terletak di Ganti I, Desa Ganti, Kec. Praya Timur, Kab. Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. *Sebelah Utara : Tanah Baiq Hidayanti dan Tanah Hj. Himatul Sakdiah;*
- b. *Sebelah Timur : Gang*
- c. *Sebelah Barat : Tanah Mashuri dan Tanah Mahan*
- d. *Sebelah Selatan : Jalan Raya”*

Namun demikian, apabila melihat petitum Gugatan yang dimohonkan PENGGUGAT (*vide* poin 4 dan 5) dapat diketahui bahwa Penerima Kuasa PENGGUGAT telah memohon suatu petitum yang di luar Objek Sengketa di atas, yakni:

4. *Menyatakan penguasaan tanah oleh Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah seluas ±1.366m² adalah sah dan beritikad baik sesuai perdamaian dengan Penggugat;*
5. *Menyatakan penguasaan Penggugat atas tanah seluas 89m² yang termasuk dalam SHM No. 1743 Desa Ganti atas nama Mashuri adalah sah;”*

Adanya Permohonan Penerima Kuasa PENGGUGAT pada poin 4 dan 5 petitum di atas jelas telah melampaui kewenangan sebagaimana yang ditetapkan dalam Surat Kuasa dan juga telah melanggar **Pasal 1797** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) yang dapat dikutip sebagai berikut:

“Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk

Halaman 16 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantung penyelesaian perkara pada keputusan hakim.”

18. Berkenaan uraian di atas, kiranya telah terbukti bahwa Surat Kuasa PENGUGAT tidak memenuhi syarat sah surat kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 123 HIR *jo.* Pasal 147 Rbg dan SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 *jo.* SEMA No. 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 *jo.* SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *jo.* SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 *jo.* SEMA No. 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, serta secara nyata melanggar ketentuan Pasal 1979 KUHPerdara, sehingga surat kuasa PENGUGAT haruslah dinyatakan cacat hukum sehingga segala hal yang dilakukan oleh penerima kuasa menjadi tidak sah dan batal demi hukum, termasuk dalam mengajukan gugatan *a quo*;

19. Uraian TERGUGAT di atas telah sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan sebagai berikut:

a. **Putusan Nomor: 116 K/Sip/1973, tanggal 16 September 1975** yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:

*“Surat kuasa khusus harus memuat secara jelas Para Pihak, Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, **Perbuatan hukum yang dikuasakan** serta klausula-klausula khusus lainnya.”*

b. **Putusan Nomor 551 K/Sip/1976, tanggal 22 Mei 1978** yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:

*“Karena **surat kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang** sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak terpenuhi maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”*

c. **Putusan Nomor 2932K/Pdt/2011, tanggal 31 Juli 2012**, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:

*“Karena **de facto** surat kuasa termohon kasasi/Penggugat/terbanding tidak mencantumkan (subjek gugatan) identitas para Tergugat dan **tidak mencantumkan pula kapasitasnya dalam perkara** serta tidak pula*

Halaman 17 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



mencantumkan objek gugatannya, sehingga surat kuasa termohon kasasi cacat hukum, cacat prosedur.”

d. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 60/Pdt/G/2013/PHI/PN.Bdg tanggal 9 Oktober 2013, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:

*“Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1994, Majelis Hakim berpendapat surat kuasa khusus para Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus karena **tidak dibuat secara lengkap dengan menunjuk pada gugatan yang sudah masuk yang sudah jelas siapa-siapa lawan dalam perkara a quo sehingga surat kuasa tersebut cacat formil dan kuasa yang mewakili tidak sah**, sehingga Gugatan yang diajukan dan ditandatangani kuasa tidak sah, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

e. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang No. 12/G/2012/PHI.PN.TPI tanggal 8 Agustus 2012, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:

*“Bahwa Surat Kuasa yang dipergunakan Penggugat **tidak menyebutkan secara khusus dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan** dan tidak menyebutkan kompetensi relatif dimana Surat Kuasa tersebut dipergunakan, oleh karenanya Surat Kuasa tersebut nyata-nyata cacat hukum karena surat kuasa bersifat umum dan tidak memenuhi syarat formil.”*

20. Yurisprudensi tersebut juga didukung dengan doktrin hukum yang disampaikan melalui pendapat ahli hukum **Bapak M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, yang terdapat pada halaman 437, yang berisi sebagai berikut:

*“sesuai dengan ketentuan tersebut surat kuasa khusus (bijzondere schriftelijke machtiging), **harus dengan jelas dan tegas menyebut:***

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif,

Halaman 18 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



- Identitas para pihak yang berperkara,
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.

Semua syarat di atas bersifat kumulatif. Oleh karena itu, **apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil.**"

21. Masih dalam referensi buku yang sama, **Bapak M. Yahya Harahap, S.H.**, Mantan Hakim Agung Republik Indonesia menerangkan bahwa **dampak yang timbul dari pemberian surat kuasa yang cacat hukum mengakibatkan "surat gugatan tidak sah" dan "segala pemeriksaan menjadi tidak sah" dikarenakan pemberian kuasa tidak cakap hukum.**

22. Berdasarkan seluruh uraian di atas maka sangatlah berlandaskan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DEMI HUKUM DAN KEADILAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA TELAH HAPUS SECARA HUKUM ATAU LEWAT WAKTU (DALUWARSA)

23. Majelis Hakim Yang Mulia, sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan, Objek Sengketa *a quo* pada prinsipnya adalah tanah seluas $\pm 345 \text{ m}^2$ dengan SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT yang didalilkan PENGGUGAT termasuk ke dalam SHM No. 1743 atas nama PENGGUGAT yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I. Hal ini ditegaskan PENGGUGAT dalam poin 3 jo. 6 petitum Gugatan sebagai berikut:

Poin 3 Petitum Gugatan

"Menetapkan tanah seluas $\pm 345 \text{ m}^2$ termasuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1743 Desa Ganti atas nama PENGGUGAT (Mashuri) yang terletak di Ganti I, Desa Ganti, Kec. Praya Timur Kab. Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Tanah Baiq Hidayanti dan Hj. Himatul;
Sakdiyah;
Sebelah selatan : Gang;
Sebelah barat : Tanah Mashun dan Tanah Mahan;

Halaman 19 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Sebelah timur : Jalan raya”;

Poin 6 Petitum Gugatan

“Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang memperoleh tanah Obyek Perkara dari Amaq Rus yang bukan pemilik tanah dan tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga membuat Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertifikat HGB untuk Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.”

24. Terkait hal tersebut, maka dapat kita asumsikan bahwa PENGGUGAT hendak meneguhkan hak hukumnya atas tanah objek seketa, **namun** sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”), dengan tegas diatur bahwa **hak menuntut dari tanah yang telah terbit sertifikatnya berakhir setelah 5 (lima) tahun terhitung sejak diterbitkannya tanggal sertifikat tersebut.**

Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu **tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu** telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

25. Dalam perkara *a quo* PENGGUGAT memperlmasalahkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Usaha atas nama TERGUGAT, yakni SHGB No. 1 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I, maka dengan melihat tanggal SHGB No. 1 tersebut, **hak hukum PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan atas penerbitan SHGB No. 1 tanggal 29 November 2006 tersebut secara formil berakhir pada tanggal 29 November 2011.**

26. Namun demikian, PENGGUGAT baru mengajukan Gugatan/tuntutan hukum untuk memperlmasalahkan penerbitan SHGB No. 1 tersebut **pada tanggal 22 Januari 2020** dan terdaftar pada register perkara No. 7/Pdt.G/2020/PN.Pya di Pengadilan

Halaman 20 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Pya



Negeri Praya sehingga sudah jelas **Gugatan a quo** telah lewat waktu (kadaluarsa).

27. Argumentasi TERGUGAT sesuai dan selaras dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 119/PDT/2014/PT.BPR tanggal 13 Oktober 2014, yang menegaskan bahwa:

*“Bahwa dengan terbitnya asal usul **Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 587 Tahun 1979** dengan dihubungkan tenggang waktu **pengajuan gugatan Penggugat tanggal 1 Agustus 2013**, maka gugatan Penggugat ke Pengadilan dengan lamanya penerbitan Sertifikat **telah melebihi 5 (lima) Tahun** atau lebih kurang 35 (tiga puluh lima) tahun lamanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No : 24 Tahun 1997 atas penerbitan suatu Sertifikat itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut.*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka **Eksepsi Daluarsa perkara dapat dikabulkan**, sedangkan Eksepsi yang selebihnya harus ditolak.”*

28. Berdasarkan seluruh uraian di atas, oleh karena Gugatan a quo telah lewat waktu (kadaluarsa) maka sangatlah berlandaskan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

C. GUGATAN CACAT FORMIL KARENA KURANG PIHAK YANG DITARIK DALAM PERKARA (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DAN DEMI HUKUM PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA

Gugatan Penggugat Cacat Formil Karena Kurang Pihak Sebab PENGUGAT tidak Menggugat Pihak-Pihak Lain Yang Mempunyai Kaitan Dan Secara Substantif Berperan Penting Dalam Pembuktian Kebenaran Pokok Perkara Gugatan A quo

29. Yang Mulia Majelis Hakim, melihat dan mencermati isi gugatan penggugat khususnya dalam Petitum angka 4 yang isinya:



“Menyatakan penguasaan tanah oleh Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah seluas ±1.366m² adalah sah dan beritikad baik sesuai perdamaian dengan Penggugat.”

30. Dari isi uraian petitum gugatan PENGGUGAT tersebut jelas menggambarkan bahwa PENGGUGAT tampaknya dengan sengaja tidak mendudukkan secara utuh dan terbuka sebagai tergugat pihak-pihak lain yang mempunyai kaitan (*legal nexus*) dan secara substansif memiliki peran yang penting dalam membuktikan kebenaran pokok Perkara dalam Gugatan *a quo*.

31. Penggugat dengan sadar dan sengaja untuk tidak menjadikan pihak-pihak **Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah** sebagai Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam Perkara *a quo* yang mana hal tersebut berakibat hukum gugatan PENGGUGAT cacat formil karena kurang pihak.

32. Dalil dan argumentasi TERGUGAT sudah sejalan dan tepat dengan kadidiah hukum yang berlaku sebagaimana dituangkan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya sebagaimana dibawah ini:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/Pdt/1984 yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.”

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat.”

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78/K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan

Halaman 22 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



*“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus **dinyatakan tidak dapat diterima.**”*

d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 443 K/Pdt/1984 tanggal 26 September 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan

*“Oleh karena Istri tergugat sebagai pihak yang juga mempunyai hak atas kepemilikan rumah yang menjadi sengketa tersebut ternyata tidak ikut digugat, maka **gugatan menjadi cacat/tidak sempurna, sehingga oleh karena itu gugatan tersebut tidak dapat diterima.**”*

e. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 400 K/Pdt/1094 tanggal 11 Juli 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan

*“Menimbang bahwa oleh karena kenyataannya Haryanto, anak tergugat asal, tidak ikut digugat, bahkan didengar sebagai saksi pun tidak, maka menurut Mahkamah Agung, gugatan dari penggugat asal adalah kurang sempurna atau cacat dan **harus dinyatakan tidak dapat diterima.**”*

33. Berdasarkan fakta hukum yang dikaitkan dengan doktrin hukum dan Putusan Mahkamah Agung di atas, kiranya tidak terbantahkan lagi bahwa Gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* merupakan gugatan yang cacat formil karena tidak menarik pihak secara lengkap sehingga sangatlah berlandaskan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. EKSEPSI DILATORIA (GUGATAN BELUM DAPAT DIKABULKAN) KARENA PENGGUGAT BELUM MENEMPUH UPAYA PEMBATALAN SERTIFIKAT KEPADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

34. Majelis Hakim Yang Mulia, sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan, Objek Sengketa *a quo* adalah tanah seluas ± 345 m² yang di atasnya telah terbit SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT yang oleh PENGGUGAT secara mengada-ada dianggap termasuk ke dalam SHM No. 1743 atas nama PENGGUGAT yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I.

Halaman 23 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



35. Terkait hal tersebut, **QUOD NON** PENGGUGAT bermaksud untuk mengukuhkan SHM No. 1743 miliknya dan membatalkan SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT dengan alasan penerbitan SHGB No. 1 tersebut melawan hukum karena cacat administratif, maka sebelum melakukan gugatan ke pengadilan, terdapat upaya yang dapat ditempuh PENGGUGAT terhadap penerbitan SHGB No. 1 milik TERGUGAT tersebut.

36. Hal ini diatur dalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("**Permen Agraria 9/1999**") yang menyatakan bahwa:

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

37. Selanjutnya, dalam Pasal 107 jo. Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria 9/1999 tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud cacat hukum administratif adalah sebagai berikut:

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subjek hak
- d. kesalahan objek hak
- e. kesalahan jenis hak
- f. kesalahan perhitungan luas
- g. **TERDAPAT TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH**
- h. data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administrative.

38. Adapun mengenai kemana permohonan pembatalan sertifikat tersebut diajukan, Pasal 106 ayat (2) Permen Agraria 9/1999 menegaskan bahwa:

"Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan".

39. Berdasarkan ketentuan di atas serta dikaitkan dengan perkara *aquo* (*vide* petitum poin 3 jo. 6 gugatan), maka **QUOD NON** apabila PENGGUGAT bermaksud untuk mengukuhkan SHM



No. 1743 miliknya dan membatalkan SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT dengan alasan penerbitan Sertifikat HGB tersebut cacat administratif, yakni **tumpang tindih dengan SHM No. 1743 miliknya**, seharusnya PENGGUGAT mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional terkait sebelum mengajukan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Praya.

40. Fakta bahwa PENGGUGAT lebih memilih untuk mengajukan gugatan *a quo* tanpa terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional terkait sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) dan ayat (2) *jo*. Pasal 107 Permen Agraria 9/1999 menyebabkan gugatan menjadi prematur dan cacat formil sehingga sangatlah berlandaskan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar uraian dan dalil dalam Eksepsi sebagaimana terurai di atas dianggap menjadi dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dalil dan uraian Jawaban Pokok Perkara.

2. Kembali TERGUGAT tegaskan dengan ini menolak seluruh dalil yang diajukan TERGUGAT kecuali yang secara nyata dan tertulis diakui oleh TERGUGAT dan secara jelas dan rinci bantahan dari Tergugat akan disampaikan di bawah ini:

A. KRONOLOGIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 01 TANGGAL 29 NOVEMBER 2006 MILIK DARI TERGUGAT (*IN CASU PT TELEKOMUNIKASI SELULAR*)

a. Pembelian Tanah antara TERGUGAT dengan Amaq Rusli (*in casu*, Almarhum orang tua TURUT TERGUGAT II s.d V) Telah Sah Secara Hukum

3. Yang Mulia Majelis Hakim mohon kiranya perkenan kami menyampaikan kronologi penerbitan SHGB No. 1 milik dari TERGUGAT (*in casu* PT Telekomunikasi Selular) yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I yang dalam perkara *a quo* diklaim milik dari PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1743.

Halaman 25 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



4. Sebagai bagian rencana strategis nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2005 tentang Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2006 (“**Perpres No. 29/2005**”), Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 2006 bermaksud meningkatkan pembangunan infrastruktur di bidang telekomunikasi dengan pendirian tower-tower komunikasi khususnya di wilayah bagian timur Indonesia.

5. TERGUGAT (*In casu* PT Telekomunikasi Selular) sebagai salah anak usaha dari Badan Usaha Milik Negara diberikan mandat dan tugas oleh Negara Republik Indonesia untuk melaksanakan isi Perpres No. 29/2005 tersebut dengan mendirikan tower Telekomunikasi yang salah satunya terletak di wilayah Praya, Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat.

6. Penerbitan SHGB No. 1 tidak lepas dari pelepasan hak atas tanah milik dari Amaq Rusli yang terletak di Desa Ganti, Kecamatan Praya Timur, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan luas 345 m².

7. Guna menunjang pendirian Tower maka TERGUGAT melakukan pencarian lokasi yang tepat untuk mendirikan tower tersebut dan dipilihlah tanah yang berada di Desa Ganti, Kecamatan Praya Timur, milik Amaq Rusli berdasarkan alas kepemilikan berupa Surat Keterangan Nomor 03/2.1/PDG yang telah diverifikasi dan kemudian dilakukan negosiasi antara Amaq Rusli dan TERGUGAT yang dituangkan dalam Berita Acara Negosiasi Perolehan Site tertanggal 11 Mei 2006 (“**Berita Acara Negosiasi**”), yang isinya memuat hal-hal sebagai berikut:

a. Pada hari Kamis tanggal 11 Mei 2006 telah dilakukan negosiasi dengan pemilik lahan untuk transaksi pembelian di:

Nama Site	: Ganti Kandidat (R)
Alamat	: Kampung Bebatu, Dusun Bebatu Desa Ganti, Kec. Praya Timur, Provinsi NTB
Luas Lahan	: 23 m x 15 m



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Pemilik : Amaq Rusli
Penawaran : Rp 90.000.000,00
pertama Pemilik (sembilan puluh juta Rupiah)

b. Harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak adalah sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta Rupiah).

c. Berita Acara Negosiasi tersebut ditandatangani oleh Amaq Rusli selaku pemilik lahan (*in casu*, Almarhum orang tua **TURUT TERGUGAT II s.d V**).

8. Berangkat dari Berita Acara Negosiasi maka dilanjutkan dengan pembuatan Berita Acara Kesepakatan Nomor: BAK 2325/PC.01/ND-04/VII/2006 tertanggal 15 Mei 2006 ("**Berita Acara Kesepakatan**") antara pemilik lahan (*in casu* Amaq Rusli) dan TERGUGAT (*In casu* PT Telekomunikasi Selular) yang pada intinya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

a. Identitas pihak pemilik lahan:

Nama : Amaq Rusli
No. KTP : 243/51/2006
Alamat : Dusun Ganti I, Desa Ganti, Kec Praya Timur, Kab Lombok Tengah
Kandidat : LS: 08 46 08. E BT:116 23 56 8"

b. Sdr. Amaq Rusli (*in casu*, Almarhum orang tua **TURUT TERGUGAT II s.d V**) semasa hidupnya dalam Berita Acara Kesepakatan tersebut menyatakan bahwa dirinya setuju untuk menjual lahan yang berlokasi di Dusun Ganti I, Desa Ganti, Kecamatan Praya Timur, Kabupaten Lombok Tengah, Propinsi Nusa Tenggara Barat (*in casu*, Objek Sengketa) dengan ketentuan, sebagai berikut:

Harga jual/m² : Rp 45.000.000,00
(empat puluh lima juta Rupiah)

Luas lahan : 23 m x 15 m

Harga Jual-Beli : termasuk Bea Perolehan Tanah

Halaman 27 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya

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)



dan Bangunan
("BPHTB");

Namun tidak
termasuk:

- Pajak Penghasilan (PPh); dan
 - Biaya Notaris
- : Uang Muka 20% pada saat dokumen lengkap dan pelunasan 80% pada saat penandatanganan Akta Jual Beli/dokumen peralihan hak.

Cara Pembayaran

: Milik sendiri (milik Amaq rusli)

Status Lahan

: a. Surat Sporadik Nomor 03/2.1/PDG

Surat-Surat Kepemilikan

b. SPPT / PBB Nomor: 52.02.030.003.02 4.00600

Pernyataan

: • **Menjamin bahwa benar lahan tersebut di atas adalah milik saya;**

- Memberikan akses jalan menuju lokasi lahan;

• **Menjamin**

Pihak

TELKOMSEL



tidak akan
mendapat
gugatan dari
pihak manapun
yang berkaitan
dengan lahan
tersebut;

- Dengan
ditandatanganiny
a BAK ini, Pemilik
tidak dapat
mengalihkan
lahan tersebut
kepada pihak
Ketiga;

- Mengizinkan
dilakukan tes uji
tanah, segera
setelah
ditandatangannin
ya BAK ini oleh
Pemilik;

- BAK berlaku
efektif setelah izin
warga & dokumen
kepemilikan
dilengkapi;

- Segala
kesepakatan yang
tercantum di
dalam BAK ini
tidak data diubah
dikemudian hari.

c. Berita Acara Kesepakatan tersebut
ditandatangani oleh Amaq Rusli selaku Pemilik Lahan
(*in casu, Almarhum orang tua TURUT TERGUGAT
II s.d V*), dengan persetujuan dari perwakilan
TERGUGAT.



9. Atas telah tercapainya kesepakatan di antara Para Pihak, TERGUGAT selanjutnya menyampaikan pemberitahuan kepada warga yang tinggal di sekitar lokasi pendirian tower telekomunikasi tersebut berdasarkan Bukti Penerimaan Pemberitahuan (Pernyataan Ijin Warga/Tetangga) tanggal 18 Mei 2006 ("**Izin Warga**"), yang menegaskan persetujuan warga kepada TERGUGAT untuk mendirikan tower telekomunikasi.

10. Selain dokumen Berita Acara Negosiasi, Berita Acara Kesepakatan, dan Izin Warga tersebut di atas, selaku Pemilik Lahan (Amaq Rusli) juga telah menyampaikan dan memberikan beberapa dokumen kepemilikan lahan sebagaimana di bawah ini:

- a. Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 3 Desember 1997;
- b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 02/2.1/PDG tanggal 22 Mei 2006;
- c. Surat Keterangan Tanah Nomor 03/2.1/PDG tanggal 22 Mei 2006;
- d. Surat Keterangan Nomor 13/6/2006 tanggal 7 Juni 2006;
- e. Surat Keterangan Kebenaran Kepemilikan Nomor 06/G/2006 tanggal 10 Juni 2006;

11. Selanjutnya, untuk menjamin kebenaran kepemilikan tanah tersebut TERGUGAT menghadap kepada **Notaris Abdulah, S.H** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") di Mataram untuk memverifikasi dokumen-dokumen kepemilikan tersebut dan berdasarkan dokumen Surat Keterangan Nomor 87/A/VI/2006 tanggal 21 Juni 2006 tanah tersebut adalah benar milik Amaq Rusli (*in casu*, **Almarhum orang tua TURUT TERGUGAT II s.d V**).

12. Untuk menyepakati tata cara jual beli atas tanah *a quo* maka Para Pihak (*in casu*, TERGUGAT dan Amaq Rusli) menghadap kepada **Notaris Abdulah, S.H** selaku PPAT di Mataram guna mendapatkan legalisasi secara hukum peristiwa jual beli tersebut, dan setelah melakukan verifikasi maka Notaris Abdulah, S.H. mengeluarkan **Akta**



Pelepasan Hak No. 1 tanggal 6 September 2006 ("Akta Pelepasan Hak No. 1").

13. Tindak lanjut dari penerbitan Akta Pelepasan Hak No. 1 yang dikeluarkan oleh Notaris Abdulah, S.H selaku PPAT maka TERGUGAT melanjutkan proses pendirian tower telekomunikasi dengan memperoleh izin berikut:

a. **Izin Mendirikan Bangunan** Nomor 333/647/PTK/PPW tanggal 27 Juli 2006 yang dikeluarkan oleh Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Lombok Tengah ("IMB"); dan

b. **Izin Bupati Lombok Tengah Nomor 503/21/2006** tanggal 14 Juli 2006 tentang Izin Gangguan pembangunan Menara Transmisi Telekomunikasi Seluler ("**Izin Gangguan**").

b. Penerbitan SHGB No. 1 Tanggal 29 November 2006 Milik TERGUGAT Telah Sesuai dengan Seluruh Ketentuan Perundang-Undangan

14. TERGUGAT kemudian melakukan proses legalisasi atas tanah dengan mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah dengan melampirkan Akta Pelepasan Hak No. 1 yang dibuat di hadapan **Abdulah, S.H** selaku PPAT di Mataram sesuai ketentuan Pasal 6 ayat (2) *jo.* Pasal 23 butir a angka 2 *jo.* Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.

15. Atas permohonan dan setelah melakukan rangkaian penelitian dan penelusuran yang rinci maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah menerbitkan **SHGB No. 1 atas nama PT Telekomunikasi Selular** (*in casu* TERGUGAT) berdasarkan Surat Ukur Nomor 326/GNT/2006 **pada tanggal 21 November tahun 2006.**

16. Yang mulia Majelis Hakim, mohon kiranya melihat dimana seluruh rangkaian peristiwa-peristiwa hukum di atas telah **diteliti dan diverifikasi** oleh Kepala Desa Ganti, Camat Praya Timur, Bupati Lombok Tengah, Notaris, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok yang mana hal ini mencerminkan bahwa **TERGUGAT telah**



melakukan *Good Corporate Governance* dan prinsip kehati-hatian dalam melakukan proses Pembelian Tanah sampai dengan penerbitan SHGB No. 1.

17. Berdasarkan uraian tersebut di atas dan merujuk pada peraturan perundang-undangan serta Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, jelas terbukti bahwa penerbitan SHGB No. 1 telah benar secara hukum. Sehingga, atas hal tersebut TERGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan penggugat dan/atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima.

B. DEMI HUKUM DAN KEADILAN TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT SEBAGAIMANA DALIL GUGATAN PENGGUGAT DAN OLEH KARENYA GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK SELURUHNYA

18. Majelis Hakim Yang Mulia, dapat diketahui bersama bahwa inti dari Gugatan PENGGUGAT tertanggal 22 Januari 2020 dengan jelas mengalamatkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian dalam posita angka 9 gugatan PENGGUGAT, sebagai berikut:

Posita Angka 9

*“Bahwa oleh karena demikian Perbuatan Tergugat yang telah memperoleh tanah sengketa dari Amaq Rus yang bukan pemilik dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT sebagai pemilik sah Tanah Sengketa dan **MEMPEROLEH ALAS HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DIATAS TANAH SENGKETA ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**”*

19. Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut, dengan ini TERGUGAT secara tegas menyatakan menolak seluruh pernyataan-pernyataan PENGGUGAT tersebut. Karenanya, dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut sepenuhnya tidak benar, mengada-ada dan sangat menyesatkan.

20. Bahwa untuk menegaskan bahwa TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT, maka perkenan TERGUGAT akan menguraikan perbuatan melawan hukum menurut doktrin ahli



hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:

a. M. A Moegni Djojodirjo

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.

b. Rosa Agustina

Syarat-syarat yang harus terpenuhi untuk menentukan perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum diperlukan unsur-unsur:

i. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Melawan hukum didalam unsur berikut tidak hanya berdasarkan perbuatan yang melanggar peraturan atau undang-undang tetapi juga perbuatan yang melanggar hak orang lain.

ii. Harus ada kesalahan pada pelaku;

Pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkannya apabila perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepadanya.

iii. Harus ada kerugian, dan;

Kerugian sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum dapat bersifat materiil yaitu dapat berupa kerugian yang nyata diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan kerugian immateriil ada yaitu dapat berupa kerugian yang diderita dan tidak dapat diukur dengan uang/materi dan sifatnya yang timbul di kemudian hari.

iv. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggung jawabkan.

c. LC Hoffman

Halaman 33 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi (kumulatif) yaitu:

- i. Adanya perbuatan;
- ii. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- iii. Adanya kerugian;
- iv. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

21. Bahwa untuk menegaskan TERGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT, maka TERGUGAT akan menguraikan kaitan antara unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum dengan fakta-fakta hukum yang terkait dengan gugatan *a quo*, sebagai berikut:

a. **ADANYA PERBUATAN**

- i. Bahwa seluruh tindakan TERGUGAT didasarkan pada fakta hukum dan bukti yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan. Sebagaimana TERGUGAT uraikan pada jawaban pokok perkara di atas, sehingga dalam hal ini tidak perlu TERGUGAT jelaskan kembali.
- ii. Bahwa TERGUGAT telah melakukan pelepasan hak atas tanah dengan Amaq Rusli (***in casu*, Almarhum orang tua TURUT TERGUGAT II s.d V**) seluas 345 m² berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 1 secara sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- iii. Bahwa dokumen Akta Pelepasan Hak No. 1 yang ditandatangani oleh TERGUGAT dengan Amaq Rusli (***in casu*, Almarhum orang tua TURUT TERGUGAT II s.d V**) merupakan bukti yang valid dan tidak terbantahkan sebagaimana telah disebutkan di dalam Jawaban ini.
- iv. Bahwa TERGUGAT tidak pernah melanggar hak-hak dari PENGGUGAT, karena seluruh tindakan-tindakan yang dilakukan TERGUGAT sehubungan dengan proses kepemilikan hak atas lahan Objek Sengketa telah dilakukan secara sah berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 1 (*vide* Pasal 1320 KUHPerdata).

Dengan demikian, terbukti unsur perbuatan didalam perbuatan melawan hukum tidak dapat terpenuhi, karena

Halaman 34 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



seluruh perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam permasalahan *in casu* didasarkan pada bukti-bukti yang valid dan berdasarkan pada ketentuan yang berlaku.

b. ADANYA KESALAHAN

Merujuk pada butir (a) diatas, maka unsur “adanya kesalahan” tidak dapat terpenuhi karena perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT dan gugatan *a quo* tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Hal tersebut karena **perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT sudah sesuai dengan ketentuan jual beli**, maka TERGUGAT tidak pernah melakukan kesalahan, baik yang dilakukan sengaja atau karena kelalaiannya pada transaksi jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT.

Lebih lanjut, argumentasi di atas juga diperkuat dengan pemahaman bahwa dikarenakan TERGUGAT merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik, maka demi hukum dan keadilan hak-hak hukum TERGUGAT terhadap tanah miliknya patut untuk dilindungi.

c. ADANYA KERUGIAN

- i.** Mengenai tuntutan kerugian sebesar Rp.1.575.000.000,00 (*satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta Rupiah*) yang didalilkan PENGGUGAT dalam Posita serta poin 8 Petitum, dalil tersebut harus ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum. Terlebih lagi, **PENGGUGAT tidak dapat menguraikan kerugian secara rinci berikut dokumen yang mendasarinya** oleh karenanya demi hukum permohonan ganti kerugian haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.
- ii.** Bukti tentang kerugian Materil harus dijelaskan dengan jelas dan detail oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, yang mana hal tersebut tidak dilakukan oleh PENGGUGAT yang menyebabkan tuntutan ganti kerugian harus ditolak seluruhnya.
- iii.** Dalil TERGUGAT telah didukung oleh beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menerangkan bahwa **kerugian Materil**



atau **Immateril** harus dirinci secara jelas disertai pembuktian sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

a) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 558 K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan:

“Tuntutan TERGUGAT I mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”.

b) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 dan No. 459 K/SIP/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan:

“Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak”.

c) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang menyatakan:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh TERGUGAT I tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh TERGUGAT harus ditolak oleh pengadilan”.

d) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, hlm. 87) menyatakan:

“Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak”.

Bahwa dengan memperhatikan uraian-uraian di atas, maka demi hukum dan keadilan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan tidak didukung alat bukti yang sah. Dengan mencermati hal di atas, **tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam a quo harus ditolak untuk seluruhnya.**

Halaman 36 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



d. HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DENGAN KERUGIAN

Di dalam Gugatannya, selain PENGUGAT tidak dapat menguraikan besarnya kerugian, PENGUGAT juga tidak dapat menjelaskan secara rinci adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam butir di atas dengan kerugian yang didalilkannya, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan bahwa tidak terpenuhi unsur adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

22. Dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, terang dan jelas membuktikan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dalam gugatan *a quo* tidak terpenuhi, sehingga tuduhan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana didalilkan PENGUGAT dalam Gugatan *a quo* merupakan tuduhan yang mengada-ada dan tidak berdasar. Karenanya, demi hukum dan keadilan mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.

C. DEMI HUKUM TERGUGAT SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK DILINDUNGI OLEH HUKUM DAN UNDANG-UNDANG

23. Yang Mulia Majelis Hakim, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas secara jelas membuktikan bahwa TERGUGAT telah menjalankan seluruh tahapan perolehan hak atas tanah dengan bukti SHGB No. 1 dilandasi dengan prinsip kehati-hatian, itikad baik dan selalu berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia.

24. Atas rangkaian peristiwa proses hukum di atas maka terbukti secara terang dan benderang dimana **TERGUGAT adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum**, yang mana hal tersebut telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan di bawah ini:

a. Berdasarkan ketentuan **Pasal 1491 KUHPerdara** yang berbunyi:

“Penanggunguan yang menjadi kewajiban Penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan

Halaman 37 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian itu.”

b. Berdasarkan ketentuan **Pasal 1504 KUHPerdata** yang berbunyi:

“Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.”

c. Uraian butir B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum, angka 4 halaman 6 sampai dengan halaman 7, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tanggal 9 Desember 2016 (“**SEMA No. 4/2016**”) tentang kriteria pembeli yang beritikad baik, yaitu:

I. **“Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :**

- i. *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- ii. *Pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997) atau;*
- iii. *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat)*
 - *Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*



II. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- i. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- ii. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- iii. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- iv. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

25. Selanjutnya, untuk menegaskan bahwa TERGUGAT telah menjalankan seluruh ketentuan **SEMA No. 4/2016**, TERGUGAT akan menguraikan unsur-unsur pembeli beritikad baik tersebut dengan menyandingkannya kepada fakta hukum yang relevan dengan gugatan *a quo*, yaitu:

a. TERGUGAT telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah

- i. Sebagaimana telah TERGUGAT uraikan pada butir (A) tentang Kronologis pada Jawaban ini, TERGUGAT telah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen yang berkaitan tanah yang hendak dibeli.
- ii. Selama TERGUGAT melakukan verifikasi dokumen kepemilikan sebelum dilakukannya jual beli, bukti-bukti tertulis tersebut menyatakan bahwa Amaq Rusli (*in casu*, Almarhum orang tua **TURUT TERGUGAT II s.d V**) merupakan pemilik yang sah atas Objek Sengketa. Dalam proses tersebut TERGUGAT telah memeriksa dokumen-dokumen, sebagai berikut:
 - a. Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 3 Desember 1997;
 - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 02/2.1/PDG tanggal 22 Mei 2006;

Halaman 39 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



- c. Surat Keterangan Tanah Nomor 03/2.1/PDG tanggal 22 Mei 2006;
 - d. Surat Keterangan Nomor 13/6/2006 tanggal 7 Juni 2006;
 - e. Surat Keterangan Kebenaran Kepemilikan Nomor 06/G/2006 tanggal 10 Juni 2006;
- iii. Seluruh dokumen-dokumen kepemilikan tersebut di atas juga telah diverifikasi oleh Notaris Abdullah, S.H., selaku PPAT di Mataram berdasarkan dokumen Surat Keterangan Nomor 87/A/VI/2006 tanggal 21 Juni 2006.
- iv. Dalam dokumen-dokumen kepemilikan yang telah diverifikasi di atas juga dinyatakan secara tegas bahwa tanah Objek Sengketa **tidak sedang dalam sengketa kepemilikan maupun batas-batasnya dan tidak sedang dalam jaminan hutang dengan pihak manapun.**
- v. Penerapan kehati-hatian TERGUGAT juga terlihat dari tidak adanya keberatan dari warga sekitar tower telekomunikasi berdasarkan dokumen Izin Warga, dan telah dipenuhinya syarat legalitas berupa perijinan untuk mendirikan tower telekomunikasi berdasarkan dokumen IMB dan Izin Gangguan.
- b. **Jual Beli dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah**
- i. Selanjutnya, atas kebenaran kepemilikan Amaq Rusli (*in casu*, Almarhum orang tua **TURUT TERGUGAT II s.d V**) atas tanah Objek Sengketa tersebut, dilakukanlah proses jual beli dengan pelepasan hak oleh Amaq Rusli (*in casu*, Almarhum orang tua **TURUT TERGUGAT II s.d V**) kepada TERGUGAT berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 1 yang dibuat di hadapan Abdullah, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mataram.
 - ii. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 4 Akta Pelepasan Hak No. 1, Amaq Rusli (*in casu*, Almarhum orang tua **TURUT TERGUGAT II s.d V**) menjamin kepada TERGUGAT bahwa tanah tersebut tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan hukum apapun

Halaman 40 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



mengenai kepemilikan tanah tersebut, yang secara lengkap kami kutip sebagai berikut:

Pasal 4 Akta Pelepasan Hak No. 1

“Pihak Pertama (in casu Amaq Rusli) menyatakan dan menjamin kepada Pihak Kedua (in casu TERGUGAT), baik sekarang maupun dikemudian hari bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dan dari siapapun juga mengenai tanah tersebut dan Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dan gugatan tersebut dan demikian semua tuntutan dan gugatan tersebut adalah menjadi tanggungan dan tanggung jawab Pihak Pertama.”

26. Uraian tersebut di atas membuktikan dengan tegas dimana TERGUGAT telah melaksanakan seluruh aktifitasnya sesuai dengan apa yang diterangkan dalam **SEMA No. 4/2016 dan KUHPerdara** dan oleh karenanya hal tersebut terbukti secara hukum dimana **TERGUGAT adalah Pembeli Beritikad Baik**.

27. Oleh karena TERGUGAT adalah Pembeli Beritikad baik maka **berdasarkan butir IX SEMA No. 7 Tahun 2012**, TERGUGAT harus dilindungi menurut hukum, yang lengkapnya sebagai berikut:

Butir IX SEMA No. 7 Tahun 2012

“Perindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang tidak berhak (obyek jual beli tanah), Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang berhak.”

28. Tergugat selaku pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum juga telah dikuatkan dalam **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia** dalam berbagai putusannya sebagaimana diuraikan di bawah ini:

a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:**

“Bahwa dalam jual beli yang beritikad baik, maka perlindungan hukumnya adalah jual beli tersebut disahkan.”

b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 811 K/PDT/2012 tanggal 4 September 2012:**

Halaman 41 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi menurut hukum.”

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 6/Yur/Pdt/2018 dengan kaidah hukum yaitu:

“Apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, pembeli tanah harus dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik.”

29. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka jelas dan terbukti secara hukum dimana TERGUGAT adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum dan oleh karena hal tersebut, maka cukup beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

D. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 1 TAHUN 2006 MILIK TERGUGAT MERUPAKAN AKTA OTENTIK YANG DEMI HUKUM HARUS DIKUATKAN OLEH MAJELIS HAKIM YANG MULIA

30. Majelis Hakim Yang Mulia, sebagaimana telah TERGUGAT uraikan di atas dimana tindak lanjut dari Akta Pelepasan Hak No. 1, maka TERGUGAT telah menjadi pemilik yang sah atas lahan objek sengketa berdasarkan SHGB No. 1 yang mana merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

31. Argumentasi TERGUGAT sesuai dan berdasarkan kepada ketentuan **Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah** yang secara tegas diatur bahwa:

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

32. Bahwa SHGB No. 1 milik TERGUGAT tidak pernah dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun lembaga lainnya yang berwenang, sehingga SHGB No. 1 tersebut tetap berlaku sebagai akta otentik bukti kepemilikan hak. Hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Tetap dalam Putusan Mahkamah Agung**

Halaman 42 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



No. 735 K/Sip/1970 tanggal 19 Februari 1972 yang secara tegas juga telah menyatakan bahwa:

*“Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 adalah merupakan **akta otentik dan tanda bukti hak** yang dimaksudkan dalam Pasal 19 UU Pokok Agraria Tahun 1960...”*

33. Yang Mulia, tidak dapat dikesampingkan dimana di dalam dalil Gugatan PENGUGAT (*vide poin 3 jo. 6 Petitum Gugatan*), PENGUGAT mendalilkan bahwa ia memiliki tanah atas Objek Sengketa berdasarkan SHM No. 1743 yang mana SHM No. 1743 tersebut lahir lebih dari 12 tahun setelah SHGB No. 1 milik dari TERGUGAT terbit.

34. Dari peristiwa hukum tersebut di atas jelas tergambarakan dimana terdapat dua sertifikat hak kepemilikan atas objek tanah yang dipermasalahkan dan/atau tumpang tindih yakni SHGB No. 1 milik dari TERGUGAT yang terbit pada tahun 2006 dan SHM No. 1743 milik PENGUGAT yang terbit pada tahun 2018.

35. Hukum mengatur dengan tegas dimana apabila terdapat 2 (dua) sertifikat asli/otentik atas satu objek tanah yang sama, **maka demi hukum**, sertifikat yang diakui keabsahannya adalah **sertifikat yang terbit lebih dahulu/lebih awal lahir**. Hal ini sesuai dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam beberapa putusannya sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*“Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti **hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.**”*

b. Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015, kaidah hukumnya menyatakan:

*“... bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa **sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum.**”*

c. Putusan Mahkamah Agung No. 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, kaidah hukumnya menyatakan:

Halaman 43 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



*“Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka **bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.**”*

d. Putusan MA No. 170 K/Pdt/2017 tanggal 10 April 2017 kaidah hukumnya menyatakan

*“Bahwa jika ditemukan adanya 2 akta otentik maka berlaku kaedah **sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum.**”*

36. Berdasarkan penjelasan di atas, maka sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, sertifikat yang diakui keabsahannya adalah SHGB No. 1 milik TERGUGAT selaku sertifikat yang terbit lebih dahulu/lebih awal. Karenanya, demi hukum dan keadilan gugatan PENGGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya karena bukti kepemilikan PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1743 tidak dapat mengesampingkan/membatalkan dan/atau menganulir keabsahan SHGB No. 1 milik TERGUGAT terhadap lahan Objek Sengketa.

E. DEMI HUKUM DAN KEADILAN TERGUGAT TELAH MENGUASASI FISIK OBJEK TANAH SECARA TERUS MENERUS SEHINGGA PENGGUGAT TELAH KEHILANGAN HAKNYA DAN OLEH KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT PATUT UNTUK TIDAK DITERIMA

37. *“Quod Non”* Yang Mulia Majelis Hakim, jika pun PENGGUGAT merasa memiliki Hak tanah atas Objek Sengketa (*walaupun fakta hukum menyatakan sebaliknya*), Demi Hukum Hak PENGGUGAT tersebut telah hilang dan berakhir karena lewat waktu (*daluwarsa*) sebagaimana uraian di bawah ini:

38. Dapat kami sampaikan dimana Objek Tanah *a quo* telah dikelola dan dikuasai secara fisik dengan terus menerus sejak 3 Desember 1997 oleh Amaq Rusli (*in casu, Almarhum orang tua TURUT TERGUGAT II s.d V*) dan dilanjutkan oleh TERGUGAT sejak Akta Pengalihan Hak No. 1 tanggal 6 September 2006.

39. Penguasaan Objek Tanah oleh Amaq Rusli dan TERGUGAT tersebut telah dilaksanakan lebih dari 20 (*dua puluh*) tahun, sehingga Objek Tanah tersebut menjadi sah milik TERGUGAT karena telah melewati waktu (*verjaring*) yang disyaratkan berdasarkan Pasal 1963 KUHPerdata.

Pasal 1963 KUHPerdata

Halaman 44 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



*“Barangsiapa dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan suatu **penguasaan selama dua puluh tahun.**”*

40. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Pasal 24 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah

*“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), **pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.**”*

41. Penguasaan fisik oleh Amaq Rusli dan TERGUGAT juga telah memenuhi syarat penguasaan fisik sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2) jo. Penjelasan Pasal 24 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, yaitu dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta tidak pernah dipermasalahkan oleh pihak manapun.

42. Uraian di atas juga sesuai dengan pendapat ahli hukum **Prof. Subekti** dalam bukunya yang berjudul ‘*Pokok-Pokok Hukum Perdata*’ yang menyatakan bahwa menyatakan bahwa penguasaan tersebut harus secara terang dapat dilihat oleh umum (masyarakat umum) dan tidak pernah mendapat gangguan dari orang lain selain yang menguasai termasuk oleh PENGGUGAT.

43. Dengan telah lewatnya waktu (*verjaring*), **QUOD NON**, PENGGUGAT memang merupakan pemilik Objek Tanah, maka berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“**UUPA**”), PENGGUGAT dianggap telah kehilangan hak miliknya karena menelantarkan tanah yaitu dengan secara sengaja tidak mempergunakan tanah tersebut sesuai dengan keadaan atau sifat peruntukan haknya.

Pasal 27 UUPA

*“Hak milik hapus bila: a. tanahnya jatuh kepada Negara: (1). karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18; (2). karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; (3). **karena***



diterlantarkan (4). karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2). b. tanahnya musnah.”

44. Uraian TERGUGAT di atas didukung oleh beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung, yang menyatakan bahwa penguasaan tanah sampai dengan lewat waktu (*verjaring*) menjadikan tanah tersebut menjadi miliknya dan menghapus hak pemilik lama karena dianggap telah melepaskan haknya, sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Tetap dalam Putusan Mahkamah Agung No. 695 K/Sip/1969, tanggal 12 Agustus 1970

*“bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat **dianggap sebagai pemilik tanah itu.**”*

b. Yurisprudensi Tetap dalam Putusan Mahkamah Agung No. 295 K/Sip/1973;

*“mereka **telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun** semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, **suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa,** sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa.”*

c. Yurisprudensi Tetap dalam Putusan Mahkamah Agung No. 783 K/Sip/1973

*“seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa **Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking).**”*

45. Berdasarkan seluruh uraian di atas, TERGUGAT telah melakukan penguasaan fisik atas Objek Tanah dan merupakan pemilih sah atas Objek Tanah tersebut. Dengan demikian, dalil PENGUGAT yang menyatakan sebagai pemilik tanah tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.



**F. DEMI HUKUM DAN KEADILAN TUNTUTAN SITA JAMINAN
PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN KARENANYA
PATUT UNTUK DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN**

46. Majelis Hakim yang Mulia, alasan PENGGUGAT mengajukan tuntutan sita jaminan dalam uraian poin 2 petitum Gugatan sangatlah mengada-ada. Hal tersebut dikarenakan, sebagaimana telah TERGUGAT uraikan pada butir A pada pokok jawaban tersebut di atas sangat jelas terbukti bahwa TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu TERGUGAT dengan tegas menolak Gugatan PENGGUGAT mengenai permohonan sita jaminan tersebut.

47. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT adalah tidak jelas, sebagaimana yang diuraikan oleh **M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal 289 yang menjelaskan bahwa alasan sita menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv., adalah:

- a. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat:
 - i. Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya; dan
 - ii. Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.
- b. Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:
 - i. PENGGUGAT harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Para TERGUGAT untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung; dan
 - ii. Paling tidak PENGGUGAT dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya PENGGUGAT untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari Gugatan.
- c. Sedemikian eratnya isi Gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan TERGUGAT menggelapkan harta kekayaannya, mengakibatkan kerugian

Halaman 47 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



kepada PENGGUGAT. Apabila isi pokok Gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan, sehingga tanpa penyitaan diperkirakan tidak menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT, penyitaan dianggap tidak mempunyai dasar alasan yang kuat.

48. Mencermati peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan kabur dan tidak jelas. Dengan demikian, permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.

G. DEMI HUKUM DAN KEADILAN TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD) TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK

49. Majelis Hakim yang Mulia, tuntutan PENGGUGAT untuk dimintakan jatuhnya putusan serta merta pada poin 10 petitum Gugatan juga sesuatu yang mengada-ada karena di dalam Gugatan *a quo* PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan secara rinci dan jelas mengenai alasan yang sepatutnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim untuk mengabulkan putusan serta merta tersebut.

50. Terkait hal tersebut, TERGUGAT dengan tegas menolak tuntutan PENGGUGAT mengenai permohonan putusan serta merta tersebut karena sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 *jo.* SEMA No. 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil *jo.* SEMA No. 4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, dinyatakan bahwa:

"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan:

*Agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) **harus disertai adanya pemberian***

Halaman 48 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



***jaminan** yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. **Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta**"*

51. Selanjutnya, dalam **Pasal 191 Rbg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad)** hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

52. Meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, **quod non**, terhadap permohonan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

a. **SEMA No. 02 tahun 1975:** agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam mempergunakan lembaga *uitvoerbaar bij voorraad*;

b. **SEMA No. 06 tahun 1975:** kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan *uitvoerbaar bij voorraad* walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R./Pasal 191 ayat 1 Rbg. telah dipenuhi;

c. **SEMA No. 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000:** menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg. serta Pasal 332 Rv.;

d. **SEMA No. 04/2001 tertanggal 20 Agustus 2001:** menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak



lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

53. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.

H. DEMI HUKUM DAN KEADILAN, TUNTUTAN PENGGUGAT ATAS UANG PAKSA TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK

54. Majelis Hakim yang Mulia, tuntutan PENGGUGAT agar TERGUGAT membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (*lima ratus ribu Rupiah*) sebagaimana disebutkan pada poin 9 Petitum Gugatan juga sesuatu yang mengada-ada dan patut untuk ditolak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Tuntutan mengenai uang paksa (*dwangsom*) wajib ditolak apabila suatu putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil setelah berkekuatan hukum tetap. Hal ini diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"...Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum yang pasti."

b. Tuntutan mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dituntut secara bersama sama dengan tuntutan untuk membayar sejumlah uang. Hal ini disampaikan mengingat PENGGUGAT di dalam Poin 8 Petitum Gugatan juga memohon agar Majelis Hakim perkara aquo agar menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT sebesar Rp 1.575.000.000,00 (*satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta Rupiah*). Dalil TERGUGAT dipertegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 23 Februari 1972, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"...Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang..."

Halaman 50 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



55. Berdasarkan uraian di atas, maka sangat sah dan beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak tuntutan PENGUGAT mengenai uang paksa (*dwangsom*) dimaksud.

Berdasarkan seluruh uraian di atas melalui alasan-alasan hukum dan bukti-bukti tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

I. DALAM KOMPETENSI ABSOLUT

Menyatakan Pengadilan Negeri Praya dalam Lingkup Peradilan Umum tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

II. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dalil-dalil serta tuntutan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari proses Gugatan ini.

IV. DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

At a u,

Apabila Majelis Hakim Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono naar redelijkheid en billijkheid*).

Demikian Eksepsi dan Jawaban ini kami sampaikan, terima kasih atas perhatian dan dikabulkannya Eksepsi dan Jawaban kami ini;

Jawaban Turut Tergugat 2 s/d Turut Tergugat 5 sebagai berikut:

1. Majelis Hakim, perlu kami sampaikan bahwa tanggapan ini terbatas pada pemahaman dan pengetahuan kami dalam perkara ini selaku ahli waris Alm. Amaq Rusli.
2. Kami dengan ini juga menyatakan menolak seluruh pernyataan Penggugat terhadap kami, kecuali yang kami akui dalam tanggapan ini.
3. Sebatas pengetahuan kami selaku ahli waris Alm. Amaq Rusli, objek tanah yang dipermasalahkan oleh Mashuri dalam perkara ini adalah milik ayah kami, Alm. Amaq Rusli yang diperoleh dari tidak dikembalikannya uang yang dipinjam Mashuri dari ayah kami, Alm. Amaq Rusli.



4. Pinjam-meminjam antara ayah kami (Alm. Amaq Rusli) dan Mashuri ditulis dalam Surat Perjanjian tanggal 3 Oktober 1996 yang ditandatangani oleh Alm. Amaq Rusli dan Mashuri yang disaksikan langsung oleh Lalu Wiraname (Kepala Desa Ganti 1996).

5. Surat Perjanjian itu berisi hal-hal, yaitu :

- a. Mashuri meminjam uang dari ayah kami (Alm. Amaq Rusli) sejumlah Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- b. Jika Mashuri tidak mengembalikan uang yang dipinjam dari ayah kami (Alm. Amaq Rusli) sampai dengan batas tanggal 10 Maret 1997, maka Mashuri akan menyerahkan tanah berupa sawah sebagai borek kepada ayah kami, Alm. Amaq Rusli;
- c. Tanah sawah dengan luas 23 are yang terletak di Dusun Ganti I, Desa Ganti, dengan batas-batas yaitu :
 - Utara : Sawah Amaq Indra, Ganti II;
 - Selatan : Jalan Raya Ganti-Keruak;
 - Timur : Sawah Amaq Ridwan, Manggu;
 - Barat : Rumah Andum, Ganti II;

6. Sampai dengan tanggal 10 Maret 1997, Mashuri tidak mengembalikan uang pinjaman dan kemudian menyerahkan dan menjual tanah yang sudah diperjanjikan kepada ayah kami, Alm. Amaq Rusli.

7. Jual beli antara ayah kami (Alm. Amaq Rusli) dan Mashuri ditulis dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 3 Desember 1997 yang ditandatangani oleh Alm. Amaq Rusli dan Mashuri yang disaksikan oleh Lalu Wiraname (Kepala Desa Ganti 1997).

8. Isi dari perjanjian jual beli itu adalah :

- a. Mashuri menyatakan menjual tanah sawah seluas 23 are kepada ayah kami, Alm. Amaq Rusli dengan harga Rp. 4.830.000,00 (empat juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);
- b. Tanah sawah itu terletak di Dusun Ganti I, Desa Ganti, dengan batas-batas yaitu :
 - Utara : Sawah Amaq Indra, Ganti II;
 - Selatan : Jalan Raya Ganti-Keruak;
 - Timur : Sawah Amaq Ridwan, Manggu;
 - Barat : Rumah Andum, Ganti II;

9. Karenanya semenjak saat itu, tanah tersebut telah dikuasai dan dimiliki oleh ayah kami (Alm. Amaq Rusli) dan digunakan serta dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya untuk bercocok tanam dan tempat tinggal.



10. Sehingga, pernyataan Mashuri yang menyatakan kalau tanah miliknya dititipkan kepada ayah kami (Alm. Amaq Rusli) adalah pernyataan yang salah, keliru, dan manipulatif.

11. Kemudian, pada tahun 2006, sebagian dari tanah tersebut dilepaskan haknya oleh ayah kami (Alm. Amaq Rusli) kepada PT. Telekomunikasi Seluler untuk digunakan sebagai lahan Menara telekomunikasi dan sejak pelepasan hak tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun termasuk Mashuri selama kurang lebih 14 tahun.

12. Hal ini kami tegaskan karena pada bulan November tahun 2013 (\geq 7 tahun sejak pelepasan hak), Mashuri telah datang dan bertemu dengan ayah kami (Alm. Amaq Rusli) dan tidak pernah mengungkit dan membicarakan seluruh peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan.

13. Kejadian luar biasa baru terjadi setelah ayah kami wafat, yaitu pada tahun 2018 Mashuri mendatangi kami dan menyatakan bahwa tanah yang kami tempati adalah miliknya dan ia juga mempermasalahkan semua peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh ayah kami (Alm. Amaq Rusli) serta menyatakan akan menjual tanah itu kepada orang lain.

14. Karena ketakutan, kebingungan, keterbatasan informasi yang kami miliki dan juga demi menghindari masalah yang berlarut-larut, maka kami terpaksa membayar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada Mashuri atas tanah yang sudah ditempati oleh kami.

15. Namun kami kembali dikejutkan dengan adanya Gugatan ini dari Mashuri atas tanah yang sudah kami bayar sebelumnya, dan karenanya kami merasa benar-benar telah ditipu dan dimanipulasi oleh Mashuri yang sangat merugikan kami selaku ahli waris Alm. Amaq Rusli.

16. Karena itu kami meminta Majelis Hakim untuk memutus permasalahan ini dengan putusan :

- a. Menyatakan peralihan tanah dari Mashuri kepada ayah kami (Alm. Amaq Rusli) sah dan berdasar hukum.
- b. Menyatakan ayah kami (Alm. Amaq Rusli) merupakan pemilik tanah seluas 23 are yang terletak di Dusun Ganti I, Desa Ganti, dengan batas-batas yaitu :
 - Utara : Sawah Amaq Indra, Ganti II;
 - Selatan : Jalan Raya Ganti-Keruak;
 - Timur : Sawah Amaq Ridwan, Manggu;
 - Barat : Rumah Andum, Ganti II;



- c. Meminta Mashuri untuk mengembalikan Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada kami, Turut Tergugat II s.d. V.

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Tergugat mendalilkan bahwa perkara *A quo* merupakan sengketa tata usaha negara yang harus diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya demi hukum dan keadilan mohon kiranya Pengadilan Negeri Praya menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat menyangkut kewenangan mengadili oleh Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam Putusan Sela yang telah dibacakan dipersidangan pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2020, yang amar pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut, sehingga terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat sepanjang menyangkut Kewenangan Mengadili tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

II. EKSEPSI SURAT KUASA PENGGUGAT CACAT HUKUM;

Gugatan penggugat batal demi hukum dan tidak dapat diterima karena surat kuasa khusus yang menjadi dasar diajukannya gugatan tidak memenuhi syarat sah pemberian kuasa khusus untuk berperkara di pengadilan;

Bahwa setelah mencermati uraian Surat Kuasa Penggugat pada persidangan tanggal 19 Februari 2020 di hadapan Majelis Hakim Yang Terhormat, diketahui bahwa Surat Kuasa yang digunakan PENGGUGAT kepada Kuasa Hukumnya dalam perkara Gugatan *A Quo* tidak memenuhi syarat formil yang diwajibkan berdasarkan Pasal 123 Ayat (1) HIR *jo.* Pasal 147 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura – (“Rbg.”)* dan SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 *jo.* SEMA No. 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 *jo.* SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *jo.*



SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 *jo.* SEMA No. 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012.

Pemberian kuasa dalam suatu perkara perdata menurut ketentuan perundangan harus merujuk dan memenuhi ketentuan Pasal 123 HIR *jo.* Pasal 147 Rbg., dimana pada prinsipnya disebutkan bahwa pihak-pihak berperkara yang hendak diwakili atau dibantu oleh kuasa hukum harus menyatakan kehendaknya tersebut dengan surat kuasa khusus.

Pengaturan lebih lanjut mengenai surat kuasa khusus terdapat pada SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 *jo.* SEMA No. 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 *jo.* SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *jo.* SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 *jo.* SEMA No. 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, yang pada pokoknya mensyaratkan bahwa **surat kuasa khusus dalam berperkara di Pengadilan harus memenuhi unsur-unsur secara kumulatif** sebagai berikut:

- a) Mencantumkan dengan jelas dan spesifik tujuan diberikannya Surat Kuasa;
- b) Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- c) Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan pihak mana saja yang menjadi PENGGUGAT dan pihak mana yang menjadi TERGUGAT;
- d) Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, atau setidaknya menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Bahwa seluruh syarat di atas bersifat kumulatif. Oleh karenanya, apabila salah satu syarat di atas tidak terpenuhi, maka demi hukum dan keadilan Surat Kuasa tersebut tidak sah karena mengandung cacat formil.

Lebih lanjut, jika mencermati isi Surat Kuasa PENGGUGAT dan disandingkan dengan ketentuan SEMA No. 6 Tahun 1994 dan SEMA No. 7 Tahun 2012, maka nampak dengan jelas bahwa **Surat Kuasa PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur yang tercantum dalam SEMA No. 6 Tahun 1994 dan SEMA No. 7 Tahun 2012 tersebut.**

Adapun hal-hal yang seharusnya tercantum namun tidak dipenuhi dalam Surat Kuasa PENGGUGAT adalah, sebagai berikut:

- a. Tidak dicantumkan dengan jelas dan spesifik mengenai tujuan pemberian Surat Kuasa dari PENGGUGAT kepada Penerima Kuasa PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Praya, **apakah untuk mengajukan gugatan wanprestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum.** Dalam hal ini,



jika melihat isi Surat Kuasa PENGGUGAT pada halaman 1 bagian khusus, hanya disebutkan:

“untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mewakili / mendampingi untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Praya sebagai Penggugat dalam melawan:

- **Telekomunikasi Seluler Pusat di Jakarta Cq. PT Telekomunikasi Seluler Area Mataram NTB**, beralamat di Jl. Pendidikan Dasan Agung Baru, Selaparang, Kota Mataram selaku Tergugat.”

Fakta bahwa PENGGUGAT tidak mencantumkan dengan jelas dan spesifik mengenai tujuan pemberian surat kuasa di Pengadilan Negeri Praya, apakah untuk mengajukan gugatan wanprestasi ataukah gugatan perbuatan melawan hukum di atas jelas telah melanggar persyaratan Surat Kuasa yang sah sebagaimana ditetapkan dalam SEMA No. 6 Tahun 1994 dan SEMA No. 7 Tahun 2012.

b. Penerima Kuasa yang mewakili PENGGUGAT, di dalam menyusun petitum Gugatan telah melampaui kewenangan yang diberikan oleh Surat Kuasa terkait Objek Sengketa karena apabila melihat isi dari Surat Kuasa PENGGUGAT dapat diketahui bahwa ruang lingkup pemberian Surat Kuasa hanyalah untuk mengajukan gugatan terhadap Objek Sengketa berupa:

“Tanah Sengketa berupa tanah seluas $\pm 345 m^2$ yang terletak di Ganti I, Desa Ganti, Kec. Praya Timur, Kab. Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- a) *Sebelah Utara : Tanah Baiq Hidayanti dan Tanah Hj. Himatul Sakdiah;*
- b) *Sebelah Timur : Gang;*
- c) *Sebelah Barat : Tanah Mashuri dan Tanah Mahan;*
- d) *Sebelah Selatan : Jalan Raya”;*

Namun demikian, apabila melihat petitum Gugatan yang dimohonkan PENGGUGAT (*vide poin 4 dan 5*) dapat diketahui bahwa Penerima Kuasa PENGGUGAT telah memohon suatu petitum yang di luar Objek Sengketa di atas, yakni:

4. *Menyatakan penguasaan tanah oleh Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah seluas $\pm 1.366 m^2$ adalah sah dan beritikad baik sesuai perdamaian dengan Penggugat;*
5. *Menyatakan penguasaan Penggugat atas tanah seluas $89 m^2$ yang termasuk dalam SHM No. 1743 Desa Ganti atas nama Mashuri adalah sah,”*



Adanya Permohonan Penerima Kuasa PENGGUGAT pada poin 4 dan 5 petitum di atas jelas telah melampaui kewenangan sebagaimana yang ditetapkan dalam Surat Kuasa dan juga telah melanggar **Pasal 1797** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) yang dapat dikutip sebagai berikut:

“Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan hakim.”

III. DEMI HUKUM DAN KEADILAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA TELAH HAPUS SECARA HUKUM ATAU LEWAT WAKTU (DALUWARSA)

Sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan, Objek Sengketa *a quo* pada prinsipnya adalah tanah seluas ± 345 m² dengan SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT yang didalilkan PENGGUGAT termasuk ke dalam SHM No. 1743 atas nama PENGGUGAT yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I. Hal ini ditegaskan PENGGUGAT dalam poin 3 *jo.* 6 petitum Gugatan sebagai berikut:

Poin 3 Petitum Gugatan

“Menetapkan tanah seluas ± 345 m² termasuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1743 Desa Ganti atas nama PENGGUGAT (Mashuri) yang terletak di Ganti I, Desa Ganti, Kec. Praya Timur Kab. Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Tanah Baiq Hidayanti dan Hj. Himatul Sakdiah;
Sebelah selatan : Gang;
Sebelah barat : Tanah Mashun dan Tanah Mahan;
Sebelah timur : Jalan raya”;

Poin 6 Petitum Gugatan

“Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang memperoleh tanah Obyek Perkara dari Amaq Rus yang bukan pemilik tanah dan tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga membuat Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertifikat HGB untuk Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.”

Terkait hal tersebut, maka dapat kita asumsikan bahwa PENGGUGAT hendak meneguhkan hak hukumnya atas tanah objek seketa, **namun** sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24

Halaman 57 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”), dengan tegas diatur bahwa hak menuntut dari tanah yang telah terbit sertifikatnya berakhir setelah 5 (lima) tahun terhitung sejak diterbitkannya tanggal sertifikat tersebut.

Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu **tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu** telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Dalam perkara a quo PENGGUGAT mempermasalahkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Usaha atas nama TERGUGAT, yakni SHGB No. 1 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I, maka dengan melihat tanggal SHGB No. 1 tersebut, hak hukum PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan atas penerbitan SHGB No. 1 tanggal 29 November 2006 tersebut secara formil berakhir pada tanggal 29 November 2011.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, oleh karena Gugatan a quo telah lewat waktu (kadaluarsa) maka sangatlah berlandaskan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

IV. GUGATAN CACAT FORMIL KARENA KURANG PIHAK YANG DITARIK DALAM PERKARA (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DAN DEMI HUKUM PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA

Gugatan Penggugat Cacat Formil Karena Kurang Pihak Sebab PENGGUGAT tidak Menggugat Pihak-Pihak Lain Yang Mempunyai Kaitan Dan Secara Substantif Berperan Penting Dalam Pembuktian Kebenaran Pokok Perkara Gugatan A quo

Melihat dan mencermati isi gugatan penggugat khususnya dalam Petitum angka 4 yang isinya: “Menyatakan penguasaan tanah oleh **Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah seluas ±1.366m²** adalah sah dan beritikad baik sesuai perdamaian dengan Penggugat.”

Halaman 58 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Dari isi uraian petitum gugatan PENGGUGAT tersebut jelas tergambar bahwa PENGGUGAT tampaknya dengan sengaja tidak mendudukkan secara utuh dan terbuka sebagai tergugat pihak-pihak lain yang mempunyai kaitan (*legal nexus*) dan secara substansif memiliki peran yang penting dalam membuktikan kebenaran pokok Perkara dalam Gugatan *a quo*.

Penggugat dengan sadar dan sengaja untuk tidak menjadikan pihak-pihak **Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah** sebagai Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam Perkara *a quo* yang mana hal tersebut berakibat hukum gugatan PENGGUGAT cacat formil karena kurang pihak.

V. EKSEPSI DILATORIA (GUGATAN BELUM DAPAT DIKABULKAN) KARENA PENGGUGAT BELUM MENEMPUH UPAYA PEMBATALAN SERTIFIKAT KEPADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

Sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan, Objek Sengketa *a quo* adalah tanah seluas $\pm 345 \text{ M}^2$ yang di atasnya telah terbit SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT yang oleh PENGGUGAT secara mengada-ada dianggap termasuk ke dalam SHM No. 1743 atas nama PENGGUGAT yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I.

Terkait hal tersebut, **QUOD NON** PENGGUGAT bermaksud untuk mengukuhkan SHM No. 1743 miliknya dan membatalkan SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT dengan alasan penerbitan SHGB No. 1 tersebut melawan hukum karena cacat administratif, maka sebelum melakukan gugatan ke pengadilan, terdapat upaya yang dapat ditempuh PENGGUGAT terhadap penerbitan SHGB No. 1 milik TERGUGAT tersebut.

Hal ini diatur dalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("**Permen Agraria 9/1999**") yang menyatakan bahwa:

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

Selanjutnya, dalam Pasal 107 jo. Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria 9/1999 tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud cacat hukum administratif adalah sebagai berikut:

- a) kesalahan prosedur;
- b) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;



- c) kesalahan subjek hak;
- d) kesalahan objek hak;
- e) kesalahan jenis hak;
- f) kesalahan perhitungan luas;
- g) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h) data yuridis atau data data fisik tidak benar atau;
- i) kesalahan lainnya yang bersifat administrative.

Adapun mengenai kemana permohonan pembatalan sertifikat tersebut diajukan, Pasal 106 ayat (2) Permen Agraria 9/1999 menegaskan bahwa:

"Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan".

Berdasarkan ketentuan di atas serta dikaitkan dengan perkara *aquo* (*vide* petitum poin 3 *jo.* 6 gugatan), maka **QUOD NON** apabila PENGGUGAT bermaksud untuk mengukuhkan SHM No. 1743 miliknya dan membatalkan SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT dengan alasan penerbitan Sertifikat HGB tersebut cacat administratif, yakni **tumpang tindih dengan SHM No. 1743 miliknya**, seharusnya PENGGUGAT mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional terkait sebelum mengajukan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Praya

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi diluar kewenangan mengadili yang diajukan Kuasa Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

1. Eksepsi Surat Kuasa Penggugat Cacat Hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat batal demi hukum dan tidak dapat diterima karena surat kuasa khusus yang menjadi dasar diajukannya gugatan tidak memenuhi syarat sah pemberian kuasa khusus untuk berperkara di pengadilan;

Bahwa Surat Kuasa yang digunakan Penggugat kepada Kuasa Hukumnya dalam perkara Gugatan *A Quo* tidak memenuhi syarat formil yang diwajibkan berdasarkan Pasal 123 Ayat (1) HIR *jo.* Pasal 147 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* – ("**Rbg.**") dan SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 *jo.* SEMA No. 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 *jo.* SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *jo.* SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 *jo.* SEMA No. 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012.

Pemberian kuasa dalam suatu perkara perdata menurut ketentuan perundangn harus merujuk dan memenuhi ketentuan Pasal 123 HIR *jo.* Pasal 147 Rbg., dimana pada prinsipnya disebutkan bahwa pihak-pihak berperkara

Halaman 60 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



yang hendak diwakili atau dibantu oleh kuasa hukum harus menyatakan kehendaknya tersebut dengan surat kuasa khusus.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat mengenai surat kuasa Penggugat adalah cacat hukum karena dalam surat kuasa tersebut tidak mencantumkan dengan jelas dan spesifik mengenai tujuan pemberian surat kuasa di Pengadilan Negeri Praya, apakah untuk mengajukan gugatan Wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai surat kuasa diatur dalam SEMA No. 6 tahun 1994 dan SEMA No. 7 tahun 2012 dan Pasal 147 ayat (1) RBg bahwa surat kuasa khusus harus dengan jelas dan tegas menyebutkan:

1. Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
2. Identitas para pihak yang berperkara;
3. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek yang diperkarakan;
4. Mencantumkan tanggal dan tanda tangan pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa terhadap semua syarat tersebut diatas bersifat kumulatif yang artinya apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mencermati surat kuasa dari Penggugat yaitu Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SKK.PN.I.Pg/LSAT/II/2020, tanggal 16 Januari 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor Register 16/SK-HK/2020/PN Pya, tanggal 16 Januari 2020, yang mana dalam surat kuasa tersebut telah menyebutkan untuk perkara di PN Praya, mencantumkan identitas para pihak, mencantumkan tanggal dan tanda tangan pemberi kuasa juga menyebutkan objek sengketa berupa tanah dengan menyebutkan luas maupun letaknya serta batas-batasnya sedangkan atas tanah seluas 1.366 M² yang dikuasai Mahan, Baiq Hayati, Herjono dan Hj. Hikmatul Sakdiah maupun tanah seluas 89 M² yang memiliki sertifikat atas nama Mashuri adalah bukan bagian dari tanah sengketa pokok yang dituntut oleh Penggugat, maka dengan demikian surat kuasa Penggugat telah memenehui syarat formil sahnya surat kuasa khusus, maka eksepsi surat kuasa tidak sah patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Lewat Waktu (Daluwarsa)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa dalam perkara a quo PENGGUGAT mempermasalahkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Usaha atas nama TERGUGAT, yakni SHGB No. 1 yang diterbitkan

Halaman 61 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



oleh TURUT TERGUGAT I, maka dengan melihat tanggal SHGB No. 1 tersebut, hak hukum PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan atas penerbitan SHGB No. 1 tanggal 29 November 2006 tersebut secara formil berakhir pada tanggal 29 November 2011.

Sebagaimana dalil gugatan Penggugat Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang memperoleh tanah Obyek Perkara dari Amaq Rus yang bukan pemilik tanah dan tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga membuat Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertifikat HGB untuk Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum."

Terkait hal tersebut, maka dapat kita asumsikan bahwa PENGGUGAT hendak meneguhkan hak hukumnya atas tanah objek sengketa, namun sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah"), dengan tegas diatur bahwa hak menuntut dari tanah yang telah terbit sertifikatnya berakhir setelah 5 (lima) tahun terhitung sejak diterbitkannya tanggal sertifikat tersebut.

Sebagaimana Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 610 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa hak milik suatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan undang-undang dan kedudukan atas suatu kebendaan tersebut harus dilakukan secara terus menerus tak terputus-putus tak terganggu dimuka umum dan dalam Pasal 1955 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seseorang menguasainya secara terus menerus tak terputus-putus, tak terganggu dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik, lebih lanjut dalam Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa atas tuntutan hak kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa telah memiliki Sertifikat HBG atas nama Tergugat sejak tahun 2006 maka telah berlangsung



selama 14 (empat tahun) tahun dan belum mencapai 30 tahun maka demikian gugatan Penggugat tidak termasuk gugatan daluwarsa maka eksepsi tentang gugatan daluwarsa patut dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat Cacat Formil Karena Kurang pihak sebab penggugat tidak menggugat pihak-pihak lain yang mempunyai kaitan dan secara substantif berperan penting dalam pembuktian kebenaran pokok perkara gugatan *a quo*;

Melihat dan mencermati isi gugatan penggugat khususnya dalam Petitum angka 4 yang isinya: "Menyatakan penguasaan tanah oleh Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah seluas $\pm 1.366\text{m}^2$ adalah sah dan beritikad baik sesuai perdamaian dengan Penggugat."

Dari isi uraian petitum gugatan PENGGUGAT tersebut jelas menggambarkan bahwa PENGGUGAT tampaknya dengan sengaja tidak mendudukkan secara utuh dan terbuka sebagai tergugat pihak-pihak lain yang mempunyai kaitan (*legal nexus*) dan secara substansif memiliki peran yang penting dalam membuktikan kebenaran pokok Perkara dalam Gugatan *a quo*.

Penggugat dengan sadar dan sengaja untuk tidak menjadikan pihak-pihak Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah sebagai Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam Perkara *a quo* yang mana hal tersebut berakibat hukum gugatan PENGGUGAT cacat formil karena kurang pihak.

Menimbang, bahwa dalam uraian gugatan Penggugat mendalilkan bahwa tanah milik Penggugat seluruhnya adalah seluas 23 are yang dititip kepada Amaq Rusli dan oleh Amaq Rusli telah menjual kepada Tergugat maupun kepada Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah yang menurut Penggugat dijual secara melawan hukum karena merupakan tanah milik Penggugat dan terhadap tanah yang dikuasai oleh Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah antara Penggugat dengan Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah telah ada perdamaian dan Penggugat tidak menuntut lagi atas tanah yang dikuasai Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah tersebut melainkan menuntut tanah yang dikuasai Tergugat yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* maka dengan demikian tanpa menarik Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, dan Hj. Himatul Sakdiah tidak menyebabkan gugatan kurang pihak maka dengan demikian eksepsi gugatan kurang pihak tidak beralasan maka patut dinyatakan tidak dapat diterima;



4. Eksepsi *Dilatoria* (Gugatan Belum Dapat Dikabulkan) Karena Penggugat Belum Menempuh Upaya Pembatalan Sertifikat Kepada Badan Pertanahan Nasional Sehingga Mengakibatkan Gugatan Penggugat *Premature*;

Sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan, Objek Sengketa *a quo* adalah tanah seluas $\pm 345 \text{ M}^2$ yang di atasnya telah terbit SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT yang oleh PENGGUGAT secara mengada-ada dianggap termasuk ke dalam SHM No. 1743 atas nama PENGGUGAT yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I.

Terkait hal tersebut, **QUOD NON** PENGGUGAT bermaksud untuk mengukuhkan SHM No. 1743 miliknya dan membatalkan SHGB No. 1 atas nama TERGUGAT dengan alasan penerbitan SHGB No. 1 tersebut melawan hukum karena cacat administratif, maka sebelum melakukan gugatan ke pengadilan, terdapat upaya yang dapat ditempuh PENGGUGAT terhadap penerbitan SHGB No. 1 milik TERGUGAT tersebut.

Hal ini diatur dalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("**Permen Agraria 9/1999**") yang menyatakan bahwa:

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

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat yang menjadi pokok dalil gugatan adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah seluas 345 M^2 yang dikuasai Tergugat yang diperoleh dari Amaq Rusli dan telah memiliki Sertifikat HGB atas nama Tergugat adalah perbuatan melawan dan bukan mempermasalahkan pembatalan Sertifikat HGB atas nama Tergugat maka tanpa mengajukan pembatalan Sertifikat atas nama Tergugat terlebih dahulu tidak menyebabkan gugatan Penggugat Prematur maka eksepsi gugatan prematur patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi kuasa Tergugat patut untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

1. Bahwa Penggugat merasa pemilik sah tanah seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$ yang terletak di Ganti I, Desa Ganti, Kec. Praya Timur, Kab. Lombok

Halaman 64 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Tengah diperoleh oleh Penggugat dengan membeli dari orang bernama Amaq Atun pada ± tahun 1992 sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 17 Juli 2018;

2. Bahwa pada ± tahun 1995 Penggugat pergi ke Kalimantan, kemudian menitipkan tanah tersebut kepada orang bernama Amaq Rus;
3. Bahwa setelah 22 tahun di Kalimantan, ± tahun 2017 Penggugat kembali ke Lombok hendak menengok tanah yang dulu dibelinya dari Amaq Atun, akan tetapi sesampai di Lombok Penggugat mendapati kenyataan bahwa Amaq Rusli telah meninggal dunia, meninggalkan anak-anak bernama: Mahir (Turut Tergugat 2), Iyam (Turut Tergugat 3), Mahan (Turut Tergugat 4), Tohri(Turut Tergugat 5);
4. Bahwa Ternyata semasa hidupnya, Amaq Rus telah menjual tanah Penggugat kepada pihak/orang bernama: Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul sakdiah, PT. Telkomsel (Tergugat);
5. Bahwa tanah yang dikuasai Tergugat seluas ± 345 M² dari tanah Penggugat seluas ± 1.800 M²;
6. Bahwa adapun tanah yang dikuasai Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul Sakdiah menguasai tanah seluas ± 1.366 M², awalnya diakuinya perolehan dengan membeli kepada Amaq Rus telah cacat, namun pada akhirnya telah melalui jalan damai secara itikad baik satu sama lainnya dengan Penggugat, sehingga terhadap tanah yang dikuasai Mahan, Baiq Hidayati, Herjono, Hj. Himatul sakdiah seluas ± 1.366 M² dari tanah Penggugat seluas ± 1.800 M² tidak dipersengketakan dalam perkara ini ;
7. Bahwa Tergugat pula telah membangun Tower Telkomsel di atas Tanah Sengketa dan bahkan Tergugat telah mangantongi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lombok Tengah (Turut Tergugat 1) ;
8. Bahwa oleh karena demikian, perbuatan Tergugat yang telah memperoleh Tanah Sengketa dari Amaq Rusli yang bukan pemilik tanah dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah Tanah Sengketa dan memperoleh alas Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut dalam jawabannya Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang secara nyata dan tertulis diakui Tergugat bahwa terhadap tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat adalah diperoleh atas dasar jual beli dengan Amaq Rusli berdasarkan berita acara kesepakatan antara Amaq Rusli selaku pemilik

Halaman 65 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



lahan dan Tergugat pada tanggal 15 Mei 2006 dengan harga jual Rp.45.000.000,- yang mana Amaq Rusli memiliki Sporadik dan SPPT atas nama Amaq Rusli kemudian dilakukan proses jual beli Notaris dengan Akta Pelepasan Hak No. 1 tanggal 6 September 2006 selanjutnya Tergugat melakukan permohonan penerbitan Sertifikat HGB sehingga terbit Sertifikat HGB No. 1 atas nama Tergugat berdasarkan surat ukur Nomor 326/GNT/2006 tanggal 21 November 2006 maka Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik karena telah memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya turut Tergugat 2 s/d turut Tergugat 5 dalam jawababnya mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik orantuanya yang berasal dari milik Penggugat yang diperoleh atas dasar Penggugat tidak dapat mengembalikan uang pinjamannya kepada Amaq Rusli (orang tua turut Tergugat 2 s/d turut Tergugat 5) sehingga tanah milik Penggugat dijual kepada Amaq Rusli;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat maupun jawaban turut tergugat 2 s/d turut Tergugat 5 tersebut di atas maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan atas objek sengketa yaitu:

1. Apakah tanah objek sengketa adalah masih menjadi milik Penggugat;
2. Apakah tanah objek sengketa telah dijual oleh Penggugat kepada Amaq Rusli;
3. Apakah jual beli anantara Amaq Rusli dengan Tergugat adalah sah;
4. Apakan perbuatan Tergugat yang menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1. LALU BAHRUN, 2. MALIK IBRAHIM, 3 HARJONO, 4.HIMATUL SAKDIAH, 5. NURHAYATI, 6. BAPAK SUMIDAH;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat tertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1743 atas nama pemegang hak Mashuri tahun 2018 tanah seluas 434 menunjukkan bahwa Penggugat Mashuri sebagai pemilik atas tanah seluas 434 m2 yang terletak di Desa Ganti kecamatan praya Timur Lombok Tengah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan bukti P-2 Surat keterangan NJOP yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Lombok Tengah tanggal 8 November 2018 yang isinya menerangkan bahwa terhadap Nomor Objek Pajak 52.02.030.024-0113.0, letak objek pajak Desa ganti II Praya Timur luas 1.800 M² bahwa nilai objek pajak keseluruhan adalah Rp.12.870.000,-;

Berdasarkan bukti P-3 berupa Sporadik atas nama Mashuri tanggal 20 Juli 2018 atas tanah seluas 1.800 M² Desa Ganti yang diperoleh Mashuri tahun 1992 dengan jalan jual beli;

Berdasarkan bukti P-4 berupa surat pernyataan jual beli tanggal 17 Juli 2018 yang isinya menerangkan bahwa Amaq Atun menjual tanah kepada Mashuri seluas 1.800 M² pada tahun 1992 seharga Rp.10.800.000,- menunjukkan bahwa pada tahun 1992 Mashuri membeli tanah dari Amaq Atun;

Berdasarkan bukti P-5 berupa surat panggilan Polsek Praya Timur yang ditujukan kepada Direktur PT. Telkom Seluler yaitu undangan klarifikasi atas Laporan pengaduan Mashuri atas berdirinya Tower PT. Telkomsel diatas tanah sengketa namun tidak ada hasil penyelesaian maka tidak memiliki nilai pembuktian atas kepemilikan tanah sengketa;

Berdasarkan bukti P-6 berupa Undangan Mediasi dari Kepala kantor pertanahan Lombok Tengah untuk penyelesaian tanah sengketa menunjukkan adanya masalah tanah antara Penggugat, Tergugat Amaq Atun dan Amaq Rus namun tidak ada hasil dari mediasi tersebut;

Berdasarkan bukti P-7 berupa surat keterangan Kepala Desa Ganti tanggal 26 Oktober 2018 yang menerangkan bahwa Mashuri memang memiliki tanah seluas 1.800 M² di Desa Ganti Praya Timur yang mana sejak 1992 tidak memiliki SPPT dan belum pernah bayar pajak;

Berdasarkan bukti P-8 berupa SPPT PBB tahun 2020 atas tanah seluas 1.800 M² menunjukkan bahwa tahun 2020 Mashuri sebagai orang yang membayar pajak atas tanah tersebut, bukan menunjukkan sebagai hak milik atas tanah;

Bahwa bukti P-9 surat keterangan Domisil atas nama Mashuri menunjukkan bahwa Mashuri berdomisili di Dusun Ganti I Desa Ganti Praya Timur Lombok Tengah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi L. BAHRUN menerangkan pada pokoknya bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Ganti dan saksi pernah menandatangani Sporadik atas nama Penggugat (P-3) dan surat jual beli (P-4) menunjukkan bahwa tanah seluas 1.800 M² adalah Penggugat peroleh membeli kepada Amaq Atun tahun 1992 dan saksi pernah melakukan mediasi antara Penggugat

Halaman 67 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya

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 teruat 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)



dengan ahli waris Amaq Rusli dan orang-rang yang menguasai tanah yang berasal dari milik Penggugat yang membeli kepada Amaq Rusli karena mau urus sertifikat sehingga ada perdamaian dan dibuatkan jual beli lagi antara Penggugat dengan orang yang menguasai tanah kecuali PT. Telkomsel sehingga dapat diajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas nama pihak yang menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi MALIK IBRAHIM pada pokoknya menerangkan bahwa saksi dulu memiliki tanah di Desa Ganti yang ingin dibeli oleh pihak Telkomsel untuk bangun tower namun tanah milik saksi setelah disurvey tidak cocok/tidak ada sinyal yang muncul maka dicari pemilik tanah sebelah timur yaitu tanah objek sengketa sehingga saksi mengantar pihak dari telkomsel bertemu dengan Amaq Rusli karena tanah sengketa pada saat itu dikuasai Amaq Rusli dan saksi mengetahui pemilik aslinya adalah Penggugat karena sebelumnya Penggugat membeli tanah dari Amaq Atun namun pada saat itu Penggugat tidak berada di Desa Ganti melainkan berada di Kalimantan, kemudian saksi mengetahui dan melihat ada pembangunan tower Telkomsel di atas tanah sengketa dan beberapa tahun kemudian Mashuri datang ke Desa Ganti menemui saksi dan saksi menyampaikan bahwa tanah miliknya tersebut semuanya dijual oleh Amaq Rusli kepada Telkomsel, Harjono, Baiq Ida dan Hj. Halimah dan sekarang telah memiliki sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Harjono, pada pokoknya menerangkan bahwa pernah membeli tanah dari Maher sekitar 10 tahun yang lalu yang letaknya dekat Tower objek tanah objek sengketa yang mana pada saat saksi beli sudah ada tower selanjutnya pada tahun 2019 saksi dipanggil untuk kumpul di kantor Desa Ganti untuk proses pembuatan sertifikat tanah yang saksi beli dari Maher tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Himatul Sakdiah, bahwa saksi kenal dengan Mashuri tahun 2018 karena pada tahun 2018 Mashuri mendatangi saksi dan menyampaikan kepada saksi bahwa tanah yang saksi tempati dekat Tower tersebut adalah miliknya Mashuri, yang mana sebelumnya saksi mendapatkan tanah tersebut dari membeli kepada Amaq Rusli sekitar tahun 2009 namun belum membuat sertifikat dan setelah ada pertemuan di Kantor Desa Ganti tahun 2019 baru buat ulang jual beli tanah tersebut dengan Mashuri sebagai Penjual sehingga dapat membuat sertifikat hak milik atas tanah yang saksi beli dan kuasai tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Baiq Nurhayati, pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui ada sengketa antara



Penggugat dengan Telkomsel yaitu tanah yang ada bangunan tower di Desa Ganti yang mana saksi juga menguasai tanah sekitar tower dan anak saksi yang bernama Baiq Ida beli dari Amaq Rusli namun kemudian tahun 2019 Mashuri datang menemui anak saksi Baiq Ida menyampaikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya Mashuri maka dibuatkan perdamaian dan jual beli oleh Mashuri kepada Baiq Ida sehingga bisa dibuatkan sertifikat, bahwa sebelumnya saksi mengetahui tanah tersebut awalnya dibeli oleh Mashuri kepada Amaq Atun lalu oleh Mashuri menyuruh Amaq Rusli menjaganya namun oleh karena Mashuri meninggalkan desa Ganti waktu yang lama maka tanah dikuasai oleh Amaq Rusli dan dijual oleh Amaq Rusli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sumidah pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa Mashuri pernah membeli tanah di Desa Ganti dari miliknya Amaq Atun sekitar seluas 20 are berdasarkan surat jual beli yang ditanda tangani oleh Burhanudin sebagai Kepala Dusun selanjutnya tanah tersebut dikerjakan oleh Amaq Rusli yang mana berdasarkan cerita Amaq Rusli kepada saksi bahwa Mashuri menggadaikan tanah tersebut kepada Amaq Rusli seharga Rp.4.000.000,- dan sekitar tahun 1995 Mashuri pergi meninggalkan Desa Ganti dan pada saat mau bangun tower pada 2006 saksi ikut tanda tangan persetujuan pembangunan tower di atas tanah sengketa tersebut dan setahu saksi pada saat bangun tower tidak ada pihak yang keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui asal usul tanah sengketa dan proses penguasaan oleh Amaq Rusli maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh turut Tergugat 2 s/d turut Tergugat 5 berupa bukti surat TT-1 s/d TT-7 dan saksi Lalu Wirename;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT-1 berupa Surat Perjanjian tanggal 3 Oktober 1996 antara Mashuri dengan Amaq Rusli yang isinya bahwa Mashuri telah menerima uang sebesar Rp.4.000.000,- dari Amaq Rusli dan jika uang tersebut tidak dikembalikan oleh Mashuri batas waktu tanggal 10 Maret 1997 maka tanah seluas 23 are (tanah objek sengketa) akan diserahkan kepada Amaq Rusli dan bersesuaian dengan bukti TT-2 berupa Surat Keterangan Jual beli tanggal 3 Desember 1997 bahwa tanah milik Mashuri dijual kepada Amaq Rusli seharga Rp4.830.000,- ini menunjukkan bahwa tanah milik Mashuri seluas 23 are yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa seluas 345 M² telah dijual oleh Mashuri kepada Amaq Rusli pada tahun 1997, selanjutnya berdasarkan bukti TT-3 berupa Akta Pelepasan Hak No 1 tanggal 6 September 2006 yang isinya bahwa pada tanggal 6 September 2006 Amaq Rusli



melepaskan hak atas tanah seluas 345 M² kepada Tergugat untuk memperoleh Sertifikat HGB dengan ganti rugi sebesar Rp.45.000.000,- dan didukung bukti TT-7 berupa surat persetujuan istri dari Amaq Rusli yaitu Inaq Rusli yang menyetujui menjual tanah seluas 345 M² kepada Tergugat untuk pembangunan pemasangan GSM milik PT. Telokomsel, bersetujuan dengan bukti tertanda TT-4 berupa Sporadik atas nama Amaq Rusli tahun 2006 keterangan tanah seluas 345 M² diperoleh Amaq Rusli dari Mashuri dan bukti TT-5 surat Keterangan tanah yang dikeluarkan Kepala Desa Ganti tahun 2006 yang isinya menerangkan bahwa tanah seluas 345 M² adalah milik Amaq Rusli, dan bukti TT-6 berupa surat Keterangan SPPT PBB yang isinya bahwa Kepala Desa Ganti menerangkan bahwa sampai 2005 Amaq Rusli telah melunasi SPPT PBB atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Lalu Wiraname yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah menjabat Kepala Desa GANTI sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 2001 bahwa saksi mengetahui surat Perjanjian dan surat keterangan jual beli tanah berupa bukti TT-1 dan bukti TT-2 karena saksi menjabat Kepala Desa ganti dan menandatangani kedua surat tersebut yang mana kedua surat tersebut ditandatangani juga oleh masing-masing pihak penjual dan pembeli serta saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Turut Tergugat 2 s/d 5 tersebut diatas diperoleh fakta bahwa tanah seluas 23 are yang terletak di Desa Ganti Kecamatan Praya Timur yang sebagian menjadi objek sengketa awalnya adalah miliknya Amaq Atun kemudian dijual kepada Mashuri, selanjutnya oleh Mashuri dijadikan Jaminan pinjam uang sebesar Rp.4.000.000,- kepada Amaq Rusli kemudian Mashuri tidak dapat mengembalikan uang pinjaman tersebut sehingga tanah seluas 23 are tersebut dijual oleh Mashuri kepada Amaq Rusli seharga Rp.4.830.000,- (Vide bukti TT-2) selanjutnya oleh Amaq Rusli menjual tanah tersebut seluas 345 M² kepada Tergugat dan juga Amaq Rusli menjual juga kepada beberapa orang lainnya seperti Mahan, Baiq Hidayati, Herjono dan Hj. Himatul Sakdiah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedudukan Tergugat yang membeli tanah sengketa kepada Amaq Rusli seluas 345 M² berdasarkan bukti-bukti surat tertanda T-1 s/d T-16;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Sertifikat HGB No. 1 atas nama PT. Telkom Seluler yang berkedudukan di Jakarta atas tanah seluas 345 M² terletak di Desa Ganti yang dihubungkan dengan bukti T-2 berupa Akta Pelepasan Hak No 1 tanggal 6 September 2006 yang isinya bahwa pada tanggal 6 September 2006 Amaq Rusli melepaskan hak atas tanah seluas 345



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M² kepada Tergugat untuk memperoleh sertifikat HGB dengan Ganti rugi sebesar Rp.45.000.000,- hal ini menunjukkan bahwa tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat telah memiliki Sertifikat HGB No. 1 atas nama Tergugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 1 tahun 2006;

Menimbang, bahwa untuk proses pelepasan hak atas tanah dari Amaq Rusli beralih kepada atas nama PT. Telkomsel didukung bukti-bukti surat Tertanda T-3A sampai dengan bukti tertanda T-4F yang kesemuanya berupa dokumen yang mendukung bahwa tanah seluas 345 M² adalah hak milik Amaq Rusli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Abdullah. SH yang menerangkan bahwa saksi sebagai Notaris yang melakukan proses peralihan hak tanah Amaq Rusli seluas 345 M² yang terletak di Desa Ganti Praya Timur, kepada pihak Tergugat yang mana dalam proses peralihan tanah tersebut didukung oleh dokumen-dokumen yang sah atas nama Amaq Rusli kemudian menjadi hak atas nama Tergugat dalam bentuk Sertifikat HGB karena Tergugat dalam bentuk PT. sehingga diterbitkan Sertifikat HGB No.1 atas Nama PT. Telkomsel;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti tertanda T-5A s/d T5-D adalah berupa surat Rekomendasi dan Ijin kepada PT. Terlkomsel untuk mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa yang didukung bukti tertanda T-5E1 s/d T-5E3 berupa SPTT PBB tahun 2017 2018 2019 atas nama PT. Telkomsel hal ini menunjukkan penguasaan atas tanah oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti tertanda T-6 berupa Foto Lokasi Menara Telkomsel berdiri diatas tanah sengketa sesuai dengan keadaan pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat bahwa benar diatas tanah sengketa terdapat Tower milik PT. Telkomsel;

Menimbang bahwa terhadap bukti T-7 s/d T-15 adalah berupa Yurispredensi, Putusan, SEMA, referensi buku yang memuat tentang aturan norma hukum tidak perlu Majelis Hakim pertimbangan lebih karena tidak membuktikan secara langsung atas kepemilikan tanah sengketa melainkan hanya aturan dan norma hukum yang dapat dijadikan landasan hukum dalam pertimbangan putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda T-16 berupa Bukti Penerimaan pemberitahuan (pernyataan ijin warga) yang isinya bahwa atas pendirian tower milik Tergugat diatas tanah sengketa telah mendapat ijin dari warga sekitar lokasi tanah sengketa dan dengan mengetahui Ketua RT, Kepala Desa dan Kepala Dusun setempat hal ini menunjukkan tidak adanya keberatan

Halaman 71 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari pihak desa setempat atas pendirian tower milik Tergugat ditas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat 1 dan ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk memberikan rasa aman kepada pemilik tanah;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Di dalam daya pembuktiannya sertipikat tanah memiliki daya pembuktian formil dan daya pembuktian materiil. Daya pembuktian materiil mengandung arti isi keterangan berlaku sebagai kebenaran buat siapapun dan orang yang namanya tercantum dalam sertifikat untuk kemanfaatannya dan untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Sedangkan daya pembuktian formil mengandung arti Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan menerangkan apa yang berada di atas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar pemiliknya.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa Tergugat mendapatkan tanah objek sengketa adalah secara sah menurut membeli dari Amaq Rusli dan telah memiliki sertifikat HGB maka kepemilikan dan penguasaan Tergugat atas tanah sengketa adalah sah menurut hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya atas kepemilikan tanah sengketa

Halaman 72 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tanah sengketa yang awalnya milik penggugat dan telah beralih ke Amaq Rusli kemudian oleh Amaq Rusli menjual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat point 4 yang memohon untuk Menyatakan hukum bahwa penguasaan Tanah oleh Mahan, Baiq Hidayati, Harjono, Hj. Himatul Sakdiah seluas $\pm 1.366 \text{ M}^2$ adalah sah dan beritikad baik oleh karena telah melalui perdamaian dengan Penggugat bukan menjadi objek sengketa maka tidak perlu Majelis Hakim pertimbangan lebih lanjut dan terhadap petitum pokok yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat tidak mampu Penggugat buktikan maka petitum-petitum lain yang mengikuti petitum pokok tersebut patut untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.533.000,00 (empat juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya, pada hari Selasa tanggal tanggal 27 Oktober 2020 oleh kami, ASRI, S.H., sebagai Hakim Ketua, ELIZ RHAMI ZUDISTIRA, S.H. dan PIPIT CHRISTA ANGGRAENI SEKEWAEL, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya tanggal 3 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 18 Nopember 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh ASRI, S.H., sebagai Hakim Ketua, PIPIT

Halaman 73 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CHRISTA ANGGRAENI SEKEWAEL, S.H. dan, MUHAMMAD SYAUQI., S.H.
masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu SUPRAYOGI, S.H..
Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Turut
Tergugat 2 sekaligus menjadi Kuasa Turut Tergugat 3 sampai dengan Turut
Tergugat 5, akan tetapi tidak dihadiri oleh Turut Tergugat 1.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

PIPIT CHRISTA ANGGRAENI SEKEWAEL, S.H. ASRI, S.H.

MUHAMMAD SYAUQI., S.H.

Panitera Pengganti,

SUPRAYOGI, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2.	ATK	Rp. 100.000,00
3.	PNBP Panggilan	Rp. 80.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp. 2.847.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.250.000,00
6.	PNBP PS	Rp. 10.000,00
7.	Sumpah	Rp. 100.000,00
8.	Penerjemah	Rp. 100.000,00
9.	Materai	Rp. 6.000,00
10.	Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah		Rp. 4.533.000,00 (empat juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);