



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Irwan**, Tempat/Tgl Lahir: Padang / 23 Desember 1959, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Pensiunan, Kewarganegaraan: Indonesia, Status Perkawinan: Kawin, Agama: Islam, Pendidikan: SLTA, Alamat: Komplek Arai Pinang Blok S nomor 36 Rt 04 RW 04, Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat, NIK: 1371062312590008, sebagai **Penggugat I;**
- 2. Jali Azwar**, Tempat/Tgl Lahir: Batusangkar / 27 Juli 1961, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Kewarganegaraan: Indonesia, Status Perkawinan: Kawin, Agama: Islam, Pendidikan: SLTA, Alamat: Komplek Arai Pinang Blok R nomor 5 Rt 04 RW 04, Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat, NIK: 1371062707610004, sebagai **Penggugat II;**
- 3. Rustam**, Tempat/Tgl Lahir: Solok / 30 Juni 1956, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Pensiunan, Kewarganegaraan: Indonesia, Status Perkawinan: Kawin, Agama: Islam, Pendidikan: SLTA, Alamat: Komplek Arai Pinang Blok R nomor 8 Rt 04 RW 04, Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat, NIK: 1371063006560015, sebagai **Penggugat III;**
- 4. Syawal**, Tempat/Tgl Lahir: Kotobaru / 31 Desember 1964, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, Kewarganegaraan: Indonesia, Status Perkawinan: Kawin, Agama: Islam, Pendidikan: SLTA, Alamat:

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

Disclaimer

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



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

Komplek Arai Pinang Blok N nomor 9 Rt 03 RW 04,
Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan
Lubuk Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat, NIK:
1371063112640010,..... sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini ke-empatnya bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan juga mewakili kelompok (*Class Representative*) warga Komplek Perumahan Arai Pinang, Tahap II dan Tahap III Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat;

- Tahap II: terdiri dari 66 (enam puluh enam) unit rumah dengan rincian:
1. Pada Blok J sebanyak 20 unit rumah;
 2. Pada Blok I sebanyak 06 unit rumah;
 3. Pada Blok N sebanyak 14 unit rumah;
 4. Pada Blok O sebanyak 06 unit rumah;
 5. Pada Blok P sebanyak 14 unit rumah;
 6. Pada Blok Q sebanyak 06 unit rumah;
- Tahap III: terdiri dari 78 (tujuh puluh delapan) unit rumah dengan rincian:
7. Pada Blok R sebanyak 20 unit rumah;
 8. Pada Blok S sebanyak 36 unit rumah;
 9. Pada Blok T sebanyak 18 unit rumah;
 10. Pada Blok U sebanyak 04 unit rumah;

Disebut sebagai**Para Penggugat,**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. **IMRA LERI WAHYULI,S.H;**
2. **AFRIWALDI,S.H.;**
3. **PRINTS SADDROSEN,S.H.;**
4. **GUSWANDI,S.H.;**

Kesemuanya adalah Advokat pada, **KANTOR ADVOKAT "IMRA LERI.W & PARTNERS"** yang beralamat kantor di *Jalan Sutan Syahril Nomor 241, Mata Air, Kecamatan Padang Selatan, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat*, dalam hal ini dapat bertindak secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2020.

Lawan:

1. **PT. BADANO CITRA BANUA**, dalam hal ini diwakili oleh **Ir AFRI ADNAN, M.T. Selaku Direktur**, dahulu beralamat di Jalan Padang Pasir

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 14 Kota Padang, dan sekarang tidak diketahui alamatnya, masih dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, disebut **Tergugat I**;

2. **LURAH PANGAMBIRAN AMPALU NAN XX**, beralamat di jalan Berlian Raya Nomor 2, Pangambiran Ampalu, Kota Padang, Sumatera Barat, disebut **Tergugat II**;
3. **CAMAT LUBUK BEGALUNG**, beralamat di Jalan Mustika Raya, Pangambiran Ampalu, Kota Padang, Sumatera Barat, disebut **Tergugat III**;
4. **DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KOTA PADANG** dahulu bernama **DINAS TATA RUANG TATA BANGUNAN DAN PERUMAHAN, KOTA PADANG**, beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 4 A, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat. disebut **Tergugat IV**;
5. **WALIKOTA PADANG**, beralamat di Jalan Bagindo Aziz Chan Nomor 1 Kelurahan Aie Pacah, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang Sumatera Barat., disebut **Tergugat V**;

Tergugat II – Tergugat V memberikan kuasa kepada:

1. Rahmat Wartira, S.H., Advokat /Penasihat Hukum,
2. Yopi Krislova, S.H., M.M, Kepala Bagian Hukum Setda Kota Padang
3. Sri Hartati, S.H., Kasubag Bantuan Hukum di Bagian Hukum
4. Prima Dharossa, S.H., Fungsional Umum di Subag Bantuan Hukum;

Berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor: 181.182/Huk-Pdg/2020 tanggal 24 September 2020, No. 650/14.6/SET-DPUPR/IX/2020 tanggal 29 September 2020, No. 181.94.02/PEM-C/B.20 tanggal 29 September 2020, No. 181.043/LPA-CLB/IX/2020 tanggal 29 September 2020;

6. **PEMERINTAHAN R.I Cg MENTRI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA BARAT Cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PADANG** beralamat di Jalan Ujung Gurun Nomor 1, Kelurahan Ujung Gurun Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Sumatera Barat, disebut **Tergugat VI**.

Tergugat VI memberikan kuasa kepada:

1. ADHE RIZAL, S.H.,M.H Kasi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Padang;
2. LUSIA AGUNG MEGAWATI, S.ST, Kasubsi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Padang;

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ARINI PUTRI LAURYA, S.H. Kasubsi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Padang;
berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor: 872/SK-13.71.600.13/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020;

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 29 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 2 September 2020 dalam Register Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. TENTANG KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT SELAKU WAKIL KELOMPOK DALAM KAITAN PROSEDUR GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK (CLASS ACTION).

Bahwa Sebelum Para Penggugat menguraikan apa yang menjadi permasalahan dalam Gugatan *a quo* maka terlebih dahulu para Penggugat sampaikan dasar kedudukan dan kepentingan hukum Para Penggugat sebagai Wakil Kelompok (*Class Representatives*) yang mewakili Anggota Kelompok (*Class Members*) untuk mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Para Penggugat bertindak Untuk diri sendiri-sendiri dan juga Wakil Kelompok orang yang bertempat tinggal di Perumahan Arai Pinang Pengembangan tahap II dan III, Kelurahan Pangambiran Ampalu nan XX, kecamatan Lubuak Begalung, Kota Padang yang sama-sama menderita kerugian akibat diterbitkannya 4 (empat) persil sertifikat Hak Guna bangunan diatas tanah Fasilitas Umum /Fasilitas Sosial, yang terletak di Perumahan Arai Pinang Kelurahan Pangambiran Ampalu nan XX, kecamatan Lubuak Begalung, Kota Padang.
- 2) Bahwa adapun penetapan Lokasi Fasilitas Umum / Fasilitas Sosial yang berada di Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III, yaitu berdasarkan Surat Keputusan Nomor 24A/DTK/IP/-LING/12/1994 diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 53, dengan luas 13.490 M2, yang terletak di Pengambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuak Begalung tepatnya dikenal dengan nama Komplek Perumahan Arai Pinang lebih tepatnya

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



- Pada Pengembangan Tahap II dan III atas nama PT. BADANO CITRA BANUA (TERGUGAT.I), yang dikeluarkan oleh TERGUGAT VI.
- 3) Bahwa kemudian pada tanggal 12 Januari 2000 dikeluarkan SK Revisi izin Pengkavilangan Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 An Ir.Afri Adnan (Dir PT.BADANO CITRA BANUA) dari hasil revisi tersebut Fasilitas Lingkungan 900 M2 dikembalikan seluas 635 M2 Kepada Ir.Afri Adnan (Dir PT.BADANO CITRA BANUA) dan sisanya 325 M2 menjadi lahan cadangan pengganti.
 - 4) Bahwa Revisi izin Pengkavilangan Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 An Ir.Afri Adnan (Dir PT.BADANO CITRA BANUA) tertanggal 12 Januari 2000, dilakukan atas suatu keadaan yang bertentangan dengan Hukum , yang mana perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III berdiri semenjak tahun 1994 sebagaimana surat izin Pengkavlingan tanah yang termuat pada Surat Keputusan Nomor 24A/DTK/IP/-LING/12/1994, maka revisi izin Pengkavlingan Tanah dilakukan yaitu 6 (enam) tahun setelah perumahan Arai Pinang berdiri dan seluruh Kavling Perumahan pada perumahan Arai Pinang tahap II dan III telah laku terjual, kemudian juga revisi izin pengkavlingan atas dasar suatu keadaan hukum yang berlaku surut, yang mana yang menjadi dasar Revisi Izin Pengkavlingan yaitu Perda Nomor 6 Tahun 1996, sedangkan pengkavlingan tanah perumahan Arai Pinang dilakukan pada tahun 1994, dengan demikian Para Penggugat dan warga perumahan Arai Pinang Merasa Di Rugiakan atas Perbuatan Tergugat I, IV dan VI.
 - 5) Bahwa Kemudian Para Penggugat beserta kelompok warga perumahan Arai Pinang Yang bermukim di tahap II dan III maupun Warga Arai Pinang lainnya yang terhimpun pada Rw 04 Kelurahan Pangambiran Ampalu, telah melakukan upaya pengaduan kepada TERGUGAT II,III,VI,V, dan VI serta kepada pihak-pihak terkait lainnya untuk menyelesaikan masalah tersebut, Namun Hingga saat sekarang ini belum dapat diselesaikan, selanjutnya berdasarkan komunikasi Para Penggugat dengan kelompok Warga (*class members*) lainnya telah terjalin dengan baik, maka Berdasarkan hal tersebut kejujuran dan kesungguhan Para Penggugat tidak diragukan lagi untuk mewakili kepentingan hukum Anggota Kelompok-nya dengan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok (*Class Action*).
 - 6) Bahwa Para Penggugat dalam hal ini sebagai Wakil Kelompok tidak dipersyaratkan mendapatkan kuasa khusus dari Sub dan Anggota



Kelompok sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok yang berbunyi,

“Untuk mewakili kepentingan hukum anggota kelompok, wakil kelompok tidak dipersyaratkan memperoleh surat kuasa khusus dari anggota kelompok”

7. Bahwa gugatan dengan menggunakan mekanisme dan/atau prosedur gugatan perwakilan kelompok sudah diakui dalam peraturan perundang undangan di Indonesia, yaitu prosedur gugatan dimana pihak Wakil Kelompok bertindak tidak hanya untuk dirinya sendiri tetapi juga sekaligus mewakili Wakil Kelompok yang jumlahnya banyak dengan menderita kerugian yang sama. Hal ini sebagaimana dimaksud dan diatur dalam pasal 1 huruf a Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.
8. Bahwa terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan diajukannya gugatan ini, Para Penggugat dan anggota kelompok yang bertempat tinggal di Perumahan arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III maupun warga Perumahan Arai Pinang keseluruhannya, telah banyak dirugikan yaitu rasa tidak aman, tidak nyaman karena Tergugat I terus saja setiap saat mengatakan akan mengambil tanah Fasum/Fasos Milik warga arai Pinang tersebut, maka oleh karena itu demi kepastian hukum Para penggugat bertindak untuk diri sendiri-sendiri dan atas nama Kelompok warga Perumahan arai Pinang menempuh jalur gugatan *a quo* guna di harapkan dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum.
9. Bahwa sejak terjadinya perubahan atas kaveling tanah yang semula disediakan untuk pembangunan prasarana, sarana, dan Fasilitas umum kemudian setelah waktu Berjalan maka Dilakukan Revisi atas kavlingan tersebut dengan memakai dasar hukum yang berlaku surut, maka dengan demikian jelas saat ini Para Penggugat dan Kelompok warga arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III, belum memperoleh pemenuhan, perlindungan, penegakkan dan penghormatan atas hak-haknya sebagai warga negara, dimana hak tersebut terdiri dari hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim atau hak untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*), maka dengan demikian terjadinya Revisi izin Pengkavilangan Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 An Ir.Afri Adnan (Dir PT.BADANO CITRA



BANUA) tertanggal 12 Januari 2000, telah bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda maka perbuatan demikian harus dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatu dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta dan juga Pasal 1366 KUHPerduta.

10. Bahwa dengan adanya kesamaan fakta atau dasar hukum (**question of fact**) berupa rasa Tidak aman, tidak nyaman dan telah sama sama Dirugikan atas terbitnya sertifikat Hak guna bangunan diaatas tanah Yang merupakan fasilitas Umum/Fasilitas Sosial Yang terletak Di Perumahan Arai Pianang, Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuak Begalung Kota Padang, sumatera barat atas nama Tergugat I, dengan demikian pengajuan Gugatan Perwakilan Kelompok telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. Bahwa kepentingan dan kedudukan Penggugat untuk mengajukan Gugatan Perwakilan Kelompok selain telah disebutkan dalam berbagai peraturan perundang- undangan yang berlaku di Indonesia *inter alia* Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, **Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, telah pula disebutkan secara tegas dalam Undang-Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 129 huruf f yang berbunyi.

“Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak :

f. mengajukan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.”

12. Bahwa keberadaan Para Penggugat yang memiliki kepentingan dan kedudukan hukum sebagai Wakil Kelompok dari Anggota Kelompoknya akan mengumumkan secara luas (notifikasi) lewat media cetak dan elektronik atau setidaknya tidaknya disebarkan lewat selebaran, atau pengumuman di Sekretariat RW 04 Komplek Perumahan Arai Pinang Blok J No. 14 Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang atas nama Bapak Drs. Martadinata, M.Pd, sehingga keberadaan Penggugat dan proses Gugatan Perwakilan Kelompok dapat diikuti sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

13. Bahwa jenis opsi notifikasi yang akan dipilih oleh Penggugat (*i.c.* Wakil Kelas) adalah Opsi Keluar (*Opt Out*), yaitu pilihan bagi anggota kelas untuk tidak ikut dalam gugatan ini atau dengan kata lain pilihan untuk Anggota Kelas untuk keluar dari gugatan ini, sehingga apapun yang menjadi putusan atas gugatan ini tidak akan mengikat bagi Anggota Kelas yang sudah menyatakan diri keluar melalui pihak Pengadilan Negeri Padang dimana gugatan ini diperiksa.
14. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas yang disertai dengan alasan alasan gugatan secara lengkap, maka Para Penggugat mohon agar Gugatan Perwakilan Kelas dapat ditetapkan, mengingat Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;

II. TENTANG URAIAN FAKTA HUKUM YANG MENJADI ALASAN GUGATAN

1. Bahwa pada tahun 1994 Tergugat.I (**PT. BADANO CITRA) BANUA) Membangun, Menjual / Memasarkan** Perumahan siap Huni yang bertempat di perumahan Arai Pinang Tahap II dan III, yang terletak di Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX , Kecamatan Lubuak Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat.
2. Bahwa pembangunan perumahan siap Huni yang terletak di Perumahan Arai Pinang Pengembangan tahap II dan III, Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuak Begalung, Kota Padang, Sumatera barat, di dasarkan atas Izin Pengkavlingan tanah atas nama Ir,AFRI ADNAN selaku Direktur **PT.BADANO CITRA BANUA** atas sertifikat nomor: 53, Lokasi di Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX Kecamatan Lubuak Begalung, Kota Padang dengan Luas 13.490 M2, yang mana pada izin Pengkavlingan tersebut ditetapkan lahan untuk rencana jalan seluas 3.785 M2 lahan Untuk fasilitas Lingkungan 900 M2 maka Jumlah 4.685 M2, sebagaimana yang tertuang pada SK pengkavlingan Tanah Nomor 24 A/DTK/IP/-LING/12/1994.
3. Bahwa setelah perumahan Siap Huni selesai dibangun oleh Tergugat I dan kemudian dipasarkan serta di perjual belikan sehingga Para Penggugat dan warga Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III lainnya (**Class Member**) menjadi Konsumen Tergugat I hingga seluruh kavlingan tanah beserta bangunannya habis terjual, yang mana pihak pembelinya

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



sekarang dikenal dengan warga Perumahan arai Pinang yang berada Di Tahap II dan III.

4. Bahwa berdasarkan Izin Pengkavlingan Tanah yang dikeluarkan Oleh Tergugat IV sebagaimana yang dituangkan dalam SK pengkavlingan Tanah Nomor 24 A/DTK/IP/-LING/12/1994.terdapat Fasilitas Lingkungan/fasilitas Umum/Fasilitas Sosial seluas 900 M2 dan kemudian tanah tersebut dimanfaatkan oleh Warga Perumahan Arai Pinang Hingga saat sekarang ini dan diatas tanah tersebut juga telah berdiri, Pos Ronda, Gudang, lapangan Futsal/lapangan Voli bal dan juga atas seizin warga Arai Pinang juga terdapat usaha warga yang bernama GUSNUL YULIDRA, akan tetapi kemudian pada tanggal 12 Januari 2000 terjadinya Revisi izin Pengkavlingan Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 An Ir.Afri Adnan (Dir PT.BADANO CITRA BANUA) maka dengan demikian terjadilah perselisihan antara Warga Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III dengan Tergugat I, Tergugat IV dan VI, adapun tanah yang menjadi sengketa tersebut yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : jalan Arai Pinang
- Sebelah Timur : Tanah Cadangan Pengganti
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Kenong
- Sebelah Barat : Jalan Arai Pinang

Selanjutnya Disebut OBJEK PERKARA.

5. Bahwa semenjak berdirinya Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III maka para Penggugat bersama warga lainnya yaitu warga perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III sebagai Pihak Konsumen dari **TERGUGAT I** menikmati dan memanfaatkan fasilitas umum/fasilitas Sosial yang terletak di Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III yang sekarang merupakan Objek perkara aquo tanpa ada gangguan dari Pihak lain;
6. Bahwa Kemudian pada tahun 2014 kenyamanan warga mulai terganggu yang mana terganggunya kenyamanan warga tersebut yaitu di karenakan tiba-tiba Tergugat I menyatakan bahwa tanah yang merupakan fasilitas Umum/Fasilitas Sosial warga Perumahan Arai Pinang pengembangan tahap II dan III yang sekarang Objek Perkara A quo adalah milik nya (Tergugat I) dan telah di terbitkan 4 (empat) persil Sertifikat Hak Guna bangunan atas nama Tergugat I, yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :

1. 311/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 312/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.-
3. 313/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.-
4. 314/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.-
7. Bahwa Penerbitan 4 (empat) persil sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial yang sekarang Objek Perkara Aquo adalah berawal dari adanya permohonan perubahan SK Izin Pengkavlingan oleh TERGUGAT I, yang semula berdasarkan SK Nomor 24A/DTK/IP/-LING/12/1994 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 53, dengan luas 13.490 M2, yang terletak di Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuak Begalung, sehingganya diterbitkanlah oleh Tergugat IV Surat Keputusan baru dengan cara memberlakukan secara **surut Peraturan Daerah (PERDA) Nomor : 6 tahun 1996** tentang Perubahan Kedua Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Nomor 07/PD/1978 Tentang Fatwa Perencanaan Lingkungan (Advis Planning) Dalam Daerah Tingkat II Padang, Yakni Surat Keputusan Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000, atas nama Ir.AFRI ADNAN selaku Direktur pada PT. BANDANO CITRA BANUA (TERGUGAT I), maka dengan dikeluarkannya oleh Tergugat. IV, Revisi Izin Pengkavlingan sebagaimana SK Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 tersebut, diterbitkan pulalah oleh Tergugat VI Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Objek Perkara Aquo, sehingga dengan demikian Para Penggugat beserta seluruh Warga Komplek Perumahan Arai Pinang telah dirugikan akibat dari tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV dan VI tersebut.
8. Bahwa sejak adanya ketetapan tentang rencana penyediaan kaveling tanah yang diperuntukkan sebagai prasarana, sarana, Fasilitas Sosial atau fasilitas umum (fasos/fasum) sebagaimana yang tertuang dalam Izin Pengkavlingan Tanah Nomor 24 A/DTK/IP/-LING/12/1994 An Ir,Afni Adnan (Dir PT.Badano Citra Banua) selaku pengembang Perumahan Arai Pinang Tahap II dan III, maka setiap warga yang bertempat tinggal atau menghuni rumah di Perumahan arai Pinang tahap II dan III berhak atas pemanfaatan perumahan di lingkungan huniannya tidak saja penghunian rumahnya itu sendiri tetapi mencakup pula pemamfataan prasarana dan sarana perumahan yang telah ditetapkan tersebut, meskipun pada kenyataannya Prasarana, Sarana, dan fasilitas Umum/ Fasilitas Sosial dimaksud belum dibangun oleh pihak Pengembang sampai dengan berakhirnya masa berlaku 20 (*dua puluh*) tahun atas Hak Guna Bangunan yang dimilikinya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Kota Padang (**i.c. Tergugat V**)

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. kecuali sejumlah bangunan yang telah didirikan oleh warga Perumahan Arai Pinang dari hasil prakarsa dan swadaya warga yaitu antara lain:-

- a) Gudang Milik warga perumahan Arai Pinang.
- b) Pos Ronda Yang di bangun dan didirikan oleh Warga Arai Pinang.
- c) kemudian lapangan Futsal dan atau lapangan voli ball.-
- d) dan juga atas seizin warga Arai Pinang juga terdapat usaha warga yang bernama GUSNUL YULIDRA;-

9. Bahwa sekalipun pihak Pengembang belum membangun fasos/fasum tersebut, baik warga Perumahan Arai Pinang dan siapapun juga maupun pemerintah daerah sendiri terhitung sejak adanya rencana penyediaan kaveling tanah yang dipersiapkan sebagai dasar perencanaan kebutuhan Fasilitas umum untuk perumahan, jelas memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pemeliharaan sebagaimana diatur dalam Pasal 89 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan,

"Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang".

10. Bahwa sesuai dengan kewajiban hukumnya dan dengan mengingat Prasarana, Sarana, dan fasilitas Umum yang telah direncanakan tersebut tidak juga dibangun oleh pihak Pengembang (TERGUGAT I) maka Warga Perumahan Arai Pinang melalui kesekretariatan Rukun Warga 04 Kelurahan Pangambiran Ampalu Kecamatan Lubuak Begalung Kota Padang semenjak tahun 1994 memanfaatkan kaveling tanah tersebut apa adanya sebagai bentuk pelaksanaan peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

11. Namun bukan nya menjalankan fungsinya baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II,III, VI dan V malahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, VI dan tergugat VI adalah tindakan yang merugikan Para Penggugat maupun warga perumahan Arai Pinang pengembangan Tahap II dan III lainnya, adapun tindakan yang merugikan Para Penggugat Dan Warga Perumahan arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III yaitu :

- Bermula dari TERGUGAT I, mengajukan Permohonan Revisi izin Pengkavlingan tanah yakni SK Nomor 24A/DTK/IP/-LING/12/1994, Yang terletak Di Perumahan Arai Pinang pengembangan Tahap II dan III.

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



- Kemudian atas Permohonan Tergugat I Tersebut Tergugat IV pada tanggal 12 Januari tahun 2000 Melakukan Revisi atas Izin pengkavlingan tanah sebagaimana tersebut diatas sebagaimana yang dituangkan dalam SK Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 atas nama Ir AFRI ADNAN selaku Direktur PT.BADANO CITRA BANUA, yang mana pada intinya pada SK Revisi Tersebut mengembalikan tanah kepada TERGUGAT I sebanyak 635 M2.
- Selanjutnya Tergugat VI dengan dasar SK revisi Tersebut diatas menerbitkan 4 (Empat) Persil sertifikat Hak guna Bangunan yaitu sertifikat hak Guna Bangunan Nomor:

1. 311/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
2. 312/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
3. 313/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
4. 314/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.

maka dengan demikian tindakan para Tergugat telah merugikan Para Penggugat dan warga Komplek Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III atas Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial tersebut diatas.--

12. Bahwa menyikapi adanya klaim sepihak dari TERGUGAT I atas kaveling yang merupakan fasilitas umum/ Fasilitas Sosial Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III tersebut, selanjutnya warga Arai Pinang melalui Ketua RW 04 dan Para Ketua RT bersepakat untuk mencegah penyerobotan tanah fasos/fasum tersebut yang diwujudkan dengan membentuk berbagai macam cara yaitu dengan mengadu kepada **Tergugat II,III,IV,V dan VI** namun Upaya tersebut tidak membuahkan hasil,akan tetapi warga perumahan Arai Pinang tidak putus asa dan kemudian melalui gugatan ini melalui para penggugat sebagai pribadi dan wakil kelompok warga Perumahan Arai Pinang melakukan langkah hukum dengan menggugat dalam bentuk gugatan Class Action pada Pengadilan Negeri Padang.
13. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan seketika melalui penitipan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang.



14. Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat di dasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat di sangkal kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat Hukum untuk dinyatakan dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorraad*).
15. Bahwa Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini Menyatakan Sah Gugatan Para Penggugat menggunakan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, mohon kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Padang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISIONIL :

Memerintahkan Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun (*stanpass*) sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, dengan ketentuan apabila putusan provisionil ini tidak diindahkan maka Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) per hari keterlambatan/ketidapatuhan melaksanakan putusan provisionil ini sampai Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I melaksanakan putusan provisionil ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah Para Penggugat sebagai Wakil Anggota Kelas dari warga Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III, RW 04 Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX Kecamatan Lubuak Begalung , Kota Padang merupakan korban atas **perubahan SK Izin Pengkavlingan yang semula berdasarkan SK Nomor 24 A /DTK/ IP/-LING/12/1994 kemudian diajukan Revisi Izin Pengkavlingan sebagaimana SK Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 atas nama Ir.Afri Adnan selaku Direktur .PT.Badano Citra Banua yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Padang melalui Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan sehingga berdasarkan Surat Keputusan**



tersebut diterbitkanlah 4 (Empat) sertifikat Hak Guna Bangun yaitu Nomor :

1. 311/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
2. 312/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
3. 313/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
4. 314/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
3. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Penggugat.
4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan Lumpuh dan Tidak berharga SK Nomor 10/DTK/KRK/LING/6/2000 An .Ir Afri Adnan selaku Direktur PT.Badano Citra Banua.
6. Menyatakan Lumpuh dan Tidak Berharga 4 (empat) Sertifikat hak guna bangunan yang di terbitkan diatas tanah Fasilitas umum/fasilitas Sosial yang berada Di komplek Perumahan Arai Pinang, Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :
 1. 311/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
 2. 312/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
 3. 313/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
 4. 314/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014.
7. Menyatakan OBJEK PERKARA A quo Adalah Tanah Fasilitas Umum atau Fasilitas Sosial yang berada Di Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuak Begalung, Kota Padang.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari keterlambatan pembayaran hak-hak Penggugat berdasarkan putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap dan untuk pelaksanaannya bila perlu menggunakan alat kekuasaan Negara.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), banding atau kasasi.
10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.-
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Padang berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir Kuasanya IMRA LERI WAHYULI, S.H., AFRIWALDI, S.H., PRINTS SADDROSEN, S.H., dan GUSWANDI, S.H., Tergugat I hadir Ir AFRI ADNAN, M.T. Selaku Direktur PT. BADANO CITRA BANUA, Tergugat II-V hadir Kuasanya Rahmat Wartira, S.H., Advokat /Penasihat Hukum, dan Sri Hartati, S.H., Kasubag Bantuan Hukum di Bagian Hukum Pemerintah Kota Padang, Tergugat VI hadir Kuasanya ARINI PUTRI LAURYA, S.H. Kasubsi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Padang;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

SANGGAHAN

I. Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Kami selaku Tergugat 1 dalam perkara ini sangat keberatan dengan Gugatan yang diajukan para Penggugat kepada kami dengan mempergunakan system beracara dengan perwakilan kelompok, dengan alasan :

1. Tidak semua warga komplek perumahan Arai Pinang Kel. Ampalu Nan XX, Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang Sumatera Barat Tahap II dan Tahap III setuju dengan gugatan yang diajukan pihak-pihak yang mengaku wakil kelompok ini.
2. Selama ini kami tidak melihat dan mendengar ada pemberitahuan meminta persetujuan kepada segenap warga untuk mengajukan gugatan ini.

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



3. Para wakil kelompok dan Pengacara yang mengajukan Surat Gugatan dalam perkara ini tidak jujur memperjuangkan kepentingan anggota kelompok. Buktinya ada warga pemukim yang mendirikan garase mobil untuk pribadi, tidak diungkapkan kepentingannya dalam Surat Gugatan.

4. Anggota kelompok tidak ada sub kelompoknya, mengglobal saja. Adalah mustahil secara menyeluruh keseluruhan anggota kelompok seragam kepentingannya mengambil manfaat di atas lahan tersebut, buktinya sesuai uraian dalam **Surat Gugatan angka 4 halaman 7 : “sebagai Pos Ronda, lapangan futsal/lapangan voli bal, tempat usaha pribadi an. GUSNUL YANDRA”**.

Ada juga yang mengambil manfaat untuk mendirikan garase pribadi, itu tidak diungkapkan didalam Surat Gugatan.

Karena itu Surat Gugatan yang diajukan oleh para pihak yang mendeklarasikan diri sebagai wakil kelompok dan dengan Pengacaranya tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1 Tahun 2002 diajukan dalam perkara ini.

II. Para Penggugat Telah Kehilangan Hak Menggugat.

Kami selaku Tergugat 1 dalam perkara ini sangat keberatan dengan Gugatan yang diajukan para Penggugat kepada kami karena telah bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut :

Tanah yang disebutkan Para Penggugat menjadi objek perkara, secara nyata diuraikan oleh para Penggugat pada **halaman 8 Surat Gugatan** telah bersertipikat sejak tahun 2014.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang 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 diterbitkan sertipikat itu 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”.

Gugatan para Penggugat didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Padang tanggal 2 September 2020, sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat 1 dan Hak Milik atas nama DEDE DARMAN lahir tahun 2014, jadi telah lebih dari 6 (enam) tahun. Sedangkan tenggang waktu yang dibolehkan untuk menuntut pelaksanaan hak adalah dalam tenggang 5 (lima) tahun. Karena itu Gugatan para Penggugat telah melawan aturan yang berlaku.

Oleh sebab itu mohon dinyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

III. Surat Gugatan Kekurangan Pihak Tergugat.

Bahwa Surat gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah kekurangan pihak Tergugat, karena sebahagian dari lahan yang disebutkan menjadi objek perkara dimiliki oleh seseorang yang bernama **DEDE DARMAN**.

DEDE DARMAN telah membeli tanah yang berserifikat HGB No.313/tahun 2014 dengan Akta Jual Beli No.12 tahun 2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah **ARMALINA AHMAD, SH**.

Dengan tidak digugatannya DEDE DARMAN dalam perkara ini, maka secara jelas dan nyata gugatan Penggugat kekurangan pihak Tergugat yang berkepentingan dalam perkara ini.

Oleh sebab itu mohon dinyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

IV. Gugatan Penggugat merupakan Kamufase dan Tidak Beritikad Baik.

Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap terutama tertuju kepada Tergugat 1, tidak lebih dari Tindakan Kamufase dan tidak beritikad baik. Dimana persoalannya adalah para Penggugat yang **menguasai benda hak Tergugat 1**, dia pula yang melakukan penggugatan terhadap Tergugat 1. Dengan dalil **“penyerobotan”** (dalil angka 12 halaman 10 Surat Gugatan). Sangat-sangat luar biasa pemutar balikkan fakta dengan cara tidak beritikad baik yang dilakukan oleh para Penggugat.

Sehingga dengan demikian para Penggugat kehilangan kalimat gugatan pokok yang bersifat **penghukuman** untuk menyerahkan obyek perkara kepadanya. Hal ini sangat naif dari **tatacara mengajukan gugatan dalam perkara perdata**.



➤ Bahkan para Penggugat kehilangan kalimat gugatan, **“untuk memohon dinyatakan para Penggugat berhak menguasai obyek perkara”**. Sebagai lanjutan dari orientasi pokok diajukannya gugatan dalam perkara ini.

➤ Artinya, para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan, dan **penguasaannya terhadap obyek perkara adalah tanpa hak dan melawan hukum**.

Kemudian dibuat-buatlah gugatan yang bersifat penghukuman sebagaimana dituangkan dalam poin angka 8. dan 10 halaman 12 Surat Gugatan, itupun tidak merupakan poin pokok dalam gugatan ini.

Dengan demikian sangat nyata kamuflase dan tidak beritikad baiknya para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini.

Harapan dan sanggahan kami Tergugat 1, bilamana gugatan para Penggugat diterima, maka Pengadilan Negeri kelas I A Padang telah melegalkan Tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh para Penggugat.

Oleh sebab itu mohon dinyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA.

Adapun uraian jawaban Tergugat I untuk menjawab gugatan para Penggugat tentang pokok perkara akan diuraikan seperti di bawah ini :

1. Segala uraian yang telah Tergugat uraikan pada uraian SANGGAHAN diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dari Jawaban Tentang **Pokok Perkara** ini.
2. Secara prinsip Tergugat 1 menolak seluruh dalil gugatan para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang benar-benar diakui oleh para Penggugat.
3. Bahwa untuk menanggapi dan membantah dalil gugatan Penggugat maka Tergugat akan menguraikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas tanah yang disebutkan para Penggugat menjadi objek perkara, itu secara profesional tidak termasuk yang kami jual kepada para Penggugat. Melainkan merupakan kewajiban kami sebagai pemohon izin pengkaplingan kepada Pemerintah Daerah Kota Padang menyediakan rencana jalan, rencana fasilitas umum sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku yaitu menyerahkan 30% dari seluruh jumlah luas tanah yang dimohonkan.



Karena menjadi kewajiban sebagai pemohon izin pengkaplingan, maka yang berhak menerima bertanggung jawab dan mengelola adalah Pemerintah Kota Padang dalam hal ini Tergugat 4 dan Tergugat 5.

b. Pada waktu itu dikeluarkan izin Pengkaplingan oleh Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan menerbitkan SK NOMOR :24A/DTK/IP/-Ling/12/1924 atas Sertifikat No.53 lokasi di Kelurahan Pegambiran Ampalu Nan XX Kecamatan Lubuk Begalung seluas 13.490 M2.

c. Dengan terbitnya Izin Pengkaplingan SK NOMOR :24A/DTK/IP/-Ling/12/1994 yang diberikan kepada Tergugat 1, maka timbul kewajiban Tergugat 1 menyediakan dan menyerahkan lahan untuk rencana jalan seluas 3.785 M2, dan lahan fasilitas Lingkungan seluas 900 M2, jumlah 4.685 M2.

d. Setelah menyadari dengan menghitung-hitung lahan yang diserahkan kepada Pemda Kota Padang, Tergugat 1 kemudian merasa tanah tersebut melebihi dari 30% yaitu sebesar 34,71%.

Terjadi selisih kelebihan sebesar 4,71% atas keharusan yang menjadi kewajiban Tergugat, karena itu sangat beralasan hukum untuk diminta Kembali kelebihan tanah itu kepada Tergugat 5 melalui Tergugat 4. Untuk itu disarankan permintaan pengembalian kelebihan dengan mengajukan permohonan Revisi terhadap Izin Pengkaplingan yang telah dikeluarkan Tergugat 4 dan 5.

Dengan permohonan revisi izin pengkaplingan tersebut Tergugat 1 memperoleh pengembalian kelebihan tanah sebesar 4,71% dengan terbitnya SK NOMOR :10/DTK/KRK/LING/6/2000.

Dengan bermodalkan SK revisi itulah Tergugat 1 memohonkan kepada Badan Pertanahan (Tergugat 6) untuk menerbitkan Sertifikat HGB No.311, No.312, No.313, dan No.314.

4. Penguasaan para Penggugat selama, baik sebelum pengembalian lahan yang 4,71 % (di bawah tanggung jawab dan pengelolaan Pemda Kota Padang), maupun setelah pengembalian dan lahirnya sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat 1, adalah merupakan penguasaan tanpa hak dan melawan hukum, dan merugikan Tergugat.

5. Setelah lahirnya 4 (empat) sertifikat Hak Guna Bangunan (**Sertifikat HGB No.311 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.312 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.313 Tahun 2014, dan Sertifikat HGB No.314 Tahun 2014**) atas nama Tergugat 1 di atas lahan yang diserahkan Kembali sebesar 4,71% oleh Tergugat 4 dan Tergugat 5.



Satu diantaranya (**Sertifikat HGB No.313 Tahun 2014**) adalah telah menjadi Hak Milik DEDE DARMAN atas dasar Jual Beli.

6. Setelah DEDE DARMAN membeli kaplingan HGB No.313 yang berubah menjadi Sertifikat Hak Milik, langsung mengurus Izin Mendirikan Bangunan direspon dan diterbitkan oleh Tergugat 4 dan Tergugat 5.

Ketika DEDE DARMAN akan memulai membangun rumah di atas lahan yang dibelinya selalu diganggu oleh para Penggugat sehingga terjadi ketidaknyamanan, bahkan bahan bangunan yang telah disediakan dan ditumpuk di atas lahan yang dibelinya hilang. Ini semua juga sangat merugikan Tergugat 1 atas tuntutan pertanggung jawaban (moril) dan materil dari pihak DEDE DARMAN kepada Tergugat 1.

7. Terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang lain Tergugat 1 menyatakan menolak dengan tegas.

Demikianlah Sanggahan dan Jawaban ini kami ajukan dengan keadaan yang sebenarnya oleh sebab itu mohon Ibu Ketua dan Majelis Hakim memeriksa perkara ini memberikan putusan yang berbunyi seperti dibawah ini :

TERHADAP SANGGAHAN TERGUGAT I:

Mohon Ibu Ketua dan Majelis Hakim Yang Terhormat memutuskan dengan:

- *Menerima SANGGAHAN Tergugat1 Seluruhnya.*
- *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.*

DALAM POKOK PERKARA :

- *Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.*
- *Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat.*

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

GUGAT BALIK (RECONVENSII) :

Ibu Ketua dan Majelis Hakim yang kami hormati,

Bahwa dengan adanya penguasaan tanpa hak dan melawan hukum oleh para Penggugat (in Convensi) terhadap tanah lahan hak Tergugat 1 (in Convensi) yang sangat merugikan kepada Tergugat 1, karena itu berdasarkan hukum dan keadilan dengan ini mengajukan Gugatan Balik (Reconvensi) kepada para Penggugat (in Convensi) dengan alasan-alasan yang akan diuraikan seperti di bawah ini:

A. Tentang Identitas.



Bahwa menyangkut tentang identifikasi dan penyebutan para pihak dalam Reconvensi ini terjadi perubahan dari pada Convensi sebagai berikut :

- Setiap penyebutan Tergugat 1 dirubah menjadi Penggugat Reconvensi.
- dan Setiap penyebutan Para Penggugat dirubah menjadi para Tergugat Reconvensi.

Demikian untuk seterusnya dalam Gugatan Reconvensi ini.

B. Tentang Dalil Gugatan Reconvensi (Posita) :

Bahwa segala dalil yang menjadi alasan hukum, yang Penggugat Reconvensi ungkapkan dan uraikan dalam "**JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA**" di atas menjadi dalil dan alasan hukum dalam Gugatan Reconvensi ini, kecuali apa yang Penggugat uraikan secara terperinci diantaranya :

1. Bahwa akibat dikuasai oleh Tergugat Reconvensi lahan yang merupakan hak Penggugat Reconvensi, secara tanpa hak dan melawan hukum, menimbulkan kerugian langsung maupun tidak langsung berupa kerugian moril dan kerugian material kepada Penggugat Reconvensi.
2. Kerugian yang Penggugat Reconvensi alami yaitu berupa :

a) Kerugian Material secara langsung :

- a)1.** 3 (tiga) kapling lahan kosong **Sertifikat HGB No.311 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.312 Tahun 2014, dan Sertifikat HGB No.314 Tahun 2014**, dipersewakan akan menghasilkan @Rp.250.000,-/bulan x 3 kapling = Rp.750.000,-/bulan.

Dikuasainya oleh Tergugat Reconvensi lahan yang merupakan hak Penggugat Reconvensi, sejak bulan **Januari 2014** yaitu (sejak terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan an.Penggugat Reconvensi) sampai dengan gugatan ini diajukan **Januari 2021** yaitu 7 (tujuh) tahun = 84 (delapan puluh empat) bulan .

Jadi kerugian yang Penggugat Reconvensi derita 84 x Rp.750.000,- berjumlah Rp.63.000.000,-

- a)2.** Tuntutan kehilangan bahan bangunan dilokasi lahan kapling **HGB No.313 Tahun 2014**, yang telah menjadi Hak Milik an. DEDE DARMAN yang Penggugat Reconvensi ganti berupa :
2 (dua) truk batu kali @Rp.1.000.000,- x 2 = Rp.2.000.000,-
2 (dua) truk pasir @ Rp.750.000,- x 2 = Rp.1.500.000,-
Jadi berjumlah Rp.3.500.000,-



a)3. Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai lahan yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi 3 kapling tanah **bersertifikat HGB No.311 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.312 Tahun 2014, dan Sertifikat HGB No.314 Tahun 2014**, karena dikuasai dan dipagar oleh Tergugat Rekonvensi.

b) Kerugian Material secara tidak langsung :

Penggugat Rekonvensi kehilangan kredibilitas dan kepercayaan dari Bank selaku pengusaha property yang dapat diukur kerugian dimaksud seharga dengan Rp.100.000.000.

c) Kerugian moril,

Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan kejadian ini kehilangan moril berupa kredibilitas dan kepercayaan dari relasi, sehingga dapat diukur dengan Permintaan Maaf dari Tergugat Rekonvensi diatas kertas bermaterai Rp.6.000,-.

3. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dengan bukti-bukti yang kuat dan berharga.

C. Tentang Inti Gugatan Rekonvensi (Petitum) :

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang Penggugat Rekonvensi kemukakan di atas mohon mendapat pertimbangan yang adil dari Yang Terhormat Ibu Ketua dan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini. Dengan itu mohon memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan syah obyek perkara merupakan hak Penggugat Rekonvensi yang dikembalikan oleh PEMERINTAH Kota Padang, berdasarkan Revisi Izin Pengkaplingan dengan SK Nomor: 10/DTK/KRK/LING/6/2000.
3. Menyatakan penguasaan para Tergugat Rekonvensi terhadap obyek perkara adalah penguasaan tanpa hak dan melawan hukum.
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi menyerahkan penguasaan obyek perkara kepada Penggugat Rekonvensi, bila engkar dengan bantuan alat negara.
5. Menghukum para Tergugat membayar ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi selama penguasaan obyek perkara oleh para Tergugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut :



Kerugian yang Penggugat Reconvensi alami yaitu berupa:

a) Kerugian Material secara langsung:

- a)1. 3 (tiga) kapling lahan kosong **Sertifikat HGB No.311 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.312 Tahun 2014, dan Sertifikat HGB No.314 Tahun 2014**, bila dipersewakan akan menghasilkan @Rp.250.000,00/bulan x 3 kapling = Rp.750.000,00/bulan.

Dikuasainya oleh Tergugat Reconvensi lahan yang merupakan hak Penggugat Reconvensi, sejak bulan **Januari 2014** yaitu (sejak terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan an. Penggugat Reconvensi) sampai dengan gugatan ini diajukan **Januari 2021** yaitu 7 (tujuh) tahun = 84 (delapan puluh empat) bulan .

Jadi kerugian yang Penggugat Reconvensi derita 84 x Rp.750.000,00 berjumlah Rp.63.000.000,00

- a)2. Tuntutan kehilangan bahan bangunan dilokasi lahan kapling **HGB No.313 Tahun 2014**, yang telah menjadi Hak Milik an. DEDE DARMAN yang Penggugat Reconvensi ganti berupa :

2 (dua) truk batu kali @Rp.1.000.000,00 x 2 = Rp.2.000.000,00

2 (dua) truk pasir @ Rp.750.000,00 x 2 = Rp.1.500.000,00

Jadi berjumlah Rp.3.500.000,00

- a)3. Penggugat Reconvensi tidak dapat menguasai lahan yang menjadi hak Penggugat Reconvensi 3 kapling tanah **bersertifikat HGB No.311 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.312 Tahun 2014, dan Sertifikat HGB No.314 Tahun 2014**, karena dikuasai dan dipagar oleh para Tergugat Reconvensi.

b) Kerugian Material secara tidak langsung:

Penggugat Reconvensi kehilangan kredibilitas dan kepercayaan dari Bank selaku pengusaha property yang dapat diukur kerugian dimaksud seharga dengan Rp.100.000.000,00

c) Kerugian moril,

Bahwa Penggugat Reconvensi dengan kejadian ini kehilangan moril berupa kredibilitas dan kepercayaan dari relasi, sehingga

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



dapat diukur dengan Permintaan Maaf dari Tergugat Reconvensi diatas kertas bermaterai Rp.6.000,00.

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sungguhpun ada upaya Banding dan Kasasi dari para Tergugat Reconvensi.
 7. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat.
- Atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

JAWABAN TERGUGAT II – V:

DALAM EKSEPSI :

A. Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Bahwa Surat Gugatan para Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2002, antara lain:

1. Menyalahi ketentuan pasal 3.
 - 1.1. Tidak menguraikan definisi kelompok secara rinci dan spesifik (Ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b).
 - 1.2. Tidak menguraikan dengan jelas tentang anggota kelompok yang diperlukan dalam kaitan dengan kewajiban melakukan pemberitahuan (Ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf c)
Sungguhpun dalam perubahan ke-II telah dicantumkan keterangan dimaksud, namun itu telah masuk kedalam hal yang bersifat pokok persoalan (van den eis). Bahkan sampai dengan gugatan telah dibacakan, pemberitahuan dimaksud belum terlaksana.
 - 1.3. Tidak menguraikan posita dari seluruh kelompok baik wakil kelompok maupun anggota kelompok, yang teridentifikasi maupun tidak teridentifikasi yang dikemukakan secara jelas dan terinci (Ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf d.)
Bahwa kepentingan anggota kelompok sangat jelas dan tegas diuraikan pada halaman 7 poin 4 Surat Gugatan adalah bervariasi. Ada yang memanfaatkan sebagai tempat usaha yaitu seseorang yang bernama GUSNUL YULIDRA.
Bahkan ada yang memanfaatkan sebagai garase mobil.
2. Menyalahi ketentuan pasal 1.

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Tidak menguraikan sub kelompok guna pengelompokan anggota kelompok kedalam kelompok yang lebih kecil (Ketentuan Psl 1 huruf d).

Karena anggota kelompok yang memanfaatkan lahan dimaksud untuk usaha dan juga untuk garase mobil pribadi, adalah sangat berbeda kepentingan dengan anggota kelompok lain yang tidak mengambil manfaat dari lahan dimaksud.

3. Menyalahi ketentuan pasal 2.

Wakil kelompok tidak memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan anggota kelompok (Ketentuan Pasal 2 huruf c).

Di mana wakil kelompok tidak mengungkapkan dengan jujur dalam Surat Gugatan bahwa ada pihak tertentu yang memanfaatkan lahan dimaksud untuk garase pribadi, dan juga tidak membangun sub kelompok tertentu tentang itu.

Bahwa bila mana wakil kelompok berlaku jujur, maka buyarlar maksud dan tujuan pengajuan gugatan casu quo dengan bersandarkan kepada ketentuan Acara Gugatan Perwakilan Kelompok berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 TAHUN 2002.

4. Menyalahi ketentuan pasal 7.

Bahwa berdasarkan uraian pada angka 1. 1.2 dan 3. 3.1, di atas selain menyalahi ketentuan pasal 3 ayat (1) huruf c. juga telah melanggar ketentuan pasal 7.

B. Penggugat telah kehilangan Hak Legal Standing (Hak Gugat).

Bahwa terhadap tanah yang menjadi objek sengketa a quo, telah dibenarkan oleh para Penggugat (**Posita angka 6**) telah bersertipikat sejak tahun 2014.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang 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 diterbitkan sertipikat itu 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**”.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan para Penggugat a quo didaftarkan ke Pengadilan tanggal 2 September 2020, berarti telah berlalu 6 (enam) tahun sejak terbitnya sertifikat.

Dengan demikian **demi hukum para penggugat telah kehilangan hak gugat (legal standing) atas objek sengketa.**

C. Terjadi Konflik Yurisdiksi Absolut.

Bahwa menarik kesimpulan secara komprehensif uraian Surat Gugatan, baik tentang “KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT SELAKU WAKIL KELOMPOK DALAM KAITAN PROSEDUR GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK (CLASS ACTION)”, maupun “TENTANG URAIAN FAKTA HUKUM YANG MENJADI ALASAN GUGATAN”, adalah menyangkut tentang produk kebijakan yang melahirkan SURAT KEPUTUSAN PEJABAT TATAUSAHA NEGARA berupa REVISI KRK.

Begitu juga tentang “PETITUM” yang menjadi pokok orientasi gugatan adalah :

- “PEMBATALAN” dan/atau Menyatakan Lumpuh dan Tidak Berharga SK NOMOR :10/DTK/KRK/LING/6/2000 (Petitum angka 5).
- “PEMBATALAN” dan/atau Menyatakan Lumpuh dan Tidak Berharga 4 (empat) Sertifikat HGB No.311 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.312 Tahun 2014, Sertifikat HGB No.313 Tahun, dan Sertifikat HGB No.314 Tahun 2014 (Petitum angka 6).

Itu semua ranahnya menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Tatausaha Negara, bukan Pengadilan Negeri Casu Quo Pengadilan Negeri Kelas I A Padang.

Ketua dan Majelis Hakim Yang Mulia;

Untuk itu dan berdasarkan ketentuan pasal 160 R.Bg/ pasal 134 HIR, Hakim secara ambshalve harus memutuskan tentang hal ini terlebih dahulu, bahkan seharusnya tanpa menunggu keberatan diajukan Tergugat.

Dengan demikian dan tentang persoalan ini Tergugat bermohon kiranya Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, **secara serta merta memberikan putusan karena dalam perkara ini telah terjadi persoalan “van dwingende aard” (Konflik Yurisdiksi secara Absolut).**

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang Tergugat uraikan pada bahagian EKSEPSI, mohon dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa sungguhpun Tangkisan dalam bentuk Eksepsi yang diajukan diatas ada bahagian yang menyangkut tentang tidak berwenangnya Pengadilan negeri memeriksa dan mengadili perkara ini, tidaklah mengecilkan arti diajukannya Jawaban dalam Pokok Perkara pada kesempatan ini. Karena Jawaban tentang Pokok perkara sebagai sanggahan terhadap gugatan Penggugat juga harus diajukan pada kesempatan yang sama dengan tangkisan (Eksepsi).

Adapun uraian jawaban Tergugat I untuk menyanggah / membantah gugatan para Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagai berikut :

4. Bahwa apa yang telah Tergugat uraikan pada bahagian **eksepsi** diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bahagian **pokok perkara** ini.
5. Bahwa Tergugat pada prinsipnya menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali atas hal yang benar-benar diakui oleh para Penggugat.
6. Bahwa untuk menanggapi dan membantah dalil gugatan para Penggugat maka Tergugat 2 s/5 akan menguraikan sebagai berikut :

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa telah diserahkan oleh Tergugat 1 kepada Pemerintah Kota Padang sejak tahun 1994.

Dengan demikian diterbitkan Izin Pengkaplingan kepada Tergugat 1 SK Nomor: 24A/DTK/IP/-Ling/12/1924 atas Sertifikat No.53 Terletak di Kelurahan Pegambiran Ampalu Nan XX Kecamatan Lubuk Begalung dengan Luas 13.490 M2.

Bahwa dengan terbitnya Izin Pengkaplingan SK Nomor :24A/DTK/IP/-Ling/12/1994 yang diberikan kepada Tergugat 1, berkonsekwensi terhadap lahan dengan menyediakan untuk lahan rencana jalan seluas 3.785 M2, dan lahan fasilitas Lingkungan seluas 900 M2, jumlah 4.685 M2 = setara dengan 34,71% dari Luas 13.490 M2.

Bahwa ketentuan yang berlaku waktu itu mengharuskan pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah Daerah in casu Kodya Padang, sebesar 30%, untuk rencana jalan, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau. Sedangkan di dalam Izin Pengkaplingan kepada Tergugat 1 SK Nomor: 24A/DTK/IP/-Ling/12/1994 terlanjur diambil 34,7%. Jadi terdapat kelebihan sebesar 4,71%.

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat 1 kemudian menyadari ada tanahnya yang terlanjur diambil Pemerintah Kota Padang 34,71%, maka atas kelebihan 4,71% diajukan permohonan Revisi.

Bahwa dengan permohonan dari Tergugat 1 tersebut, disadari dan direspon oleh Tergugat 4 dan Tergugat 5, maka dikembalikan kelebihan tanah sebesar 4,71% dengan menerbitkan SK NOMOR :10/DTK/KRK/LING/6/2000. Atas dasar itulah Tergugat 1 memohonkan penerbitan Sertifikat HGB No.311 s/d 314 kepada Badan Pertanahan selaku in casu Tergugat 6 dan telah terealisasi.

Dengan demikian menjadi *Clear and Clean*, dan tidak ada yang dipermasalahkan lagi.

- Bahwa pada dasarnya para Penggugat tidak berhak atas obyek perkara, karena yang berhak adalah Pemerintah Kota Padang.

Adapun para Penggugat memanfaatkan objek perkara, bahkan ada untuk kepentingan pribadi (sebagai tempat Usaha dan garase mobil) justeru tanpa setahu dan seizin Pemerintah Kota Padang.

Untuk setiap pemanfaatan dan alih fungsi lahan fasilitas umum harus siizin Pemerintah Kota Padang selaku pihak yang berhak.

Sebaliknya untuk kenyamanan pemukiman para Penggugat hanya berhak atas apa yang diperolehnya secara profesional berdasarkan Jual Beli.

Dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan Hukum, bahkan para Penggugatlah yang telah memanfaatkan obyek perkara tanpa hak dan melawan hukum.

- Bahwa gugatan diajukan dengan itikad tidak baik, tak lain sebagai kamouflage dari tindakan para Penggugat yang melakukan pemanfaatan lahan secara tanpa hak dan tanpa seizin yang berhak.

7. Bahwa dengan dilaluinya proses pengembalian kelebihan tanah Tergugat 1 dengan cara yang benar menurut ketentuan hukum yang berlaku dan dengan itikad baik, harus dilindungi hukum dan Undang-Undang.

8. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.

DALAM PROVISI.

- a. bahwa uraian tentang "DALAM PROVISI" tidak perlu di tanggapi, karena tidak lebih merupakan uraian sambil lalu belaka, dan tidak diikuti dengan petitum yang tegas bahkan menyematkan artikulasi "pengandaian" dengan susunan kata "**apabila..**".

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Uraian dimaksud memberikan pengertian tentang gugatan in casu tidak beritikad baik dan tidak ada nilai-nilai keseriusan
- c. Lebih memberikan pengertian illusionaire.

Dengan demikian Tergugat 2 s/d 5 menolak dengan tegas dalil dan gugatan Penggugat tentang itu.

Demikianlah Tangkisan/Jawaban ini kami ajukan semoga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Ketua dan Majelis Hakim Yang Mulia dalam memutus perkara ini nantinya, dan selanjutnya mohon memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Kelas I A Padang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara casu quo.
3. Dan/atau Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O)

DALAM POKOK PERKARA dan PROVISI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat.
3. Dan/atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

JAWABAN TERGUGAT VI :

1. Bahwa berdasarkan pada buku tanah yang berada pada Tergugat VI, sesuai dengan gugatan perkara Perdata Nomor: 125/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 02-09-2020 diketahui sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311, Sertipikat Hak Guna Bangunan 312, Sertipikat Hak Guna Bangunan 313 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan 314 / Kelurahan Pengambiran Ampalu Nan XX tercatat bukan atas nama PT. Badano Citra Banua melainkan tercatat atas nama pemegang hak yang berbeda.
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas kami dari tergugat VI menyatakan objek yang diperkarakan tidak sesuai dengan nomor sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimaksud pada surat gugatan.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus sebagai berikut :

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat Menolak semua Dalil-Dalil gugatan penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, Kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.
- Menolak gugatan penggugat seluruhnya, apabila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat I, Tergugat II-V, dan Tergugat VI tersebut, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 17 Februari 2021, dan atas replik dari Penggugat, Tergugat II-V dan Tergugat VI mengajukan duplik tertanggal 24 Februari 2021 disusul dengan Tergugat I mengajukan duplik tanggal 2 Maret 2021, yang kesemuanya baik replik maupun duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Pemerintahan Kota Padang Dinas Tata Ruang Tata Bangunan Dan Perumahan, Nomor 591/I.49/DTRTBP-T-R/2015, Perihal : Penyorobotan Tanah Fasum Oleh PT.Badano Citra Banua, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Surat Tanggal 28 Januari 2014 Perihal Dugaan Penyorobotan Atas Asset Pemko oleh PT. Badano Citra Banua berupa tanah seluas \pm 549 m2 yang merupakan Fasilitas Sosial pada komplek Perumahan Arai Pinang Rw 4 Kelurahan Pangambiran Ampalu Kec.Lubuk Begalung Kota Padang, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari hasil download Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang, Nomor 6 Tahun 1996, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Daftar Nama-Nama Warga Yang Menolak Pembangunan/Pengalihan Hak Atas Tanah Fasilitas Sosial Milik Warga Komplek Perumahan Arai Pinang RT 03 RW 04 Kelurahan Pangambiran Ampalu Nan XX, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3311, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari asli Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Irwan, diberi tanda P-6A;
7. Fotocopy dari asli Akta Jual Beli No 117 /III /L.B/1997, tanggal 21-3-1997, diberi tanda P-6B;

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari asli Akta Jual Beli No 25/JB/ CBL/1994, tanggal 5 Maret Tahun 1900 Sembilan Puluh Empat, diberi tanda P-6C;
2. Fotocopy dari Akta Jual Beli No 1068/XI/L.B/1996, tanggal 1-11-1996, diberi tanda P-6D;
3. Fotocopy dari Akta Jual Beli No : 57 /JB/CLE/1994, tanggal 5 Maret Tahun 1900 Sembilan Puluh Empat, diberi tanda P-6E;
8. Fotocopy dari Akta Jual Beli No 211/VII/L.B/1994, Tanggal 1-7-1994, diberi tanda P-6F;
9. Fotocopy dari asli Akta Jual Beli No 26/JB/CLB/1994, tanggal 5 Maret tahun 1900 Sembilan Puluh Empat, diberi tanda P-6G;
10. Fotocopy dari asii Akta Jual Beli No 38/JB/CLB/1994, tanggal 5 Maret Tahun 1900 Sembilan Puluh Empat, diberi tanda P-6H;
11. Fotocopy dari asli Akta Jual Beli No 42/JB/CLB/1994, tanggal 5 Maret Tahun 1900 Sembilan Puluh Empat, diberi tanda P-6I;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat phak penggugat tidak ada mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberikan waktu dan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa:

1. Fotocopy dari asli Sertifikat HM. 4573, SU:No : 00206/2013 Luas : 165 M²; terletak dikelurahan Pegambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy dari asli SK Walikota Padang, mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Dede Darman tanggal 20 Agustus 2014, diberi tanda T.I-2;
3. Asli Foto objek Perkara Perdata No. 125/Pdt.G/2020/PN Pdg yang digunakan sebagian warga untuk kepentingan pribadinya, diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy dari asli Bukti Pembelian Batu dan Pasir sdr. Dede Darman akan memulai pembangunan rumahnya, diberi tanda T.I-4;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, phak Tergugat I telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu **Dede Darman** memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sekitar tahun 2013 saksi diberi informasi salah seorang karyawan dari PT. Badano Citra Banua bahwa ada tanah yang mau dijual, kemudian pada akhir bulan Desember tahun 2013 saksi dan isteri didampingi pihak dari PT. Badano Citra Banua meninjau ke lapangan, saksi melihat lokasinya

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



bagus, lalu saksi bertanya kepada tetangga disebelah lokasi tanah tersebut apakah tanah ini ada masalah, lalu dijawabnya tidak ada masalah, tetapi tanah itu dipakai oleh masyarakat untuk lapangan volley, lalu saksi mengatakan bagaimana kalau tanah itu dibeli, dan dijawabnya kalau dibeli itu teresah yang mau membeli, lalu saksi menanyakan kok ada bangunan dan garasi mobil, lalu dijawabnya bangunan dan garasi mobil itu bisa dibongkar, kemudian saksi pergi ke Bapak Ujang (Karyawan dari PT. Badano Citra Banua), akhirnya saksi bersama isteri sepakat dan memutuskan membeli tanah tersebut, lalu saksi minta untuk melihat sertifikat tanah itu yang dipegang oleh Afri Adnan (Direktur PT. Badano Citra Banua), setelah melihat sertifikat saksi menyetujui pembelian tanah tersebut, dan dibuat akta jualbeli di kantor notaris Armalina Ahmad, S.H., kemudian sertifikat dibaliknamakan keatas nama saksi, selanjutnya setelah sertifikat ada di tangan saksi, lalu saksi melapor kepada Ketua RT dan Ketua RW minta izin membangun bangunan, dan saksi ada ditanya Ketua RW kenapa bisa keluar sertifikatnya, lalu saksi jawab tidak tahu, setelah itu saksi sendiri yang mengurus IMB melalui kelurahan, setelah IMB terbit pada tahun 2014 lalu saksi melapor kepada Ketua RT dan Ketua RW untuk membangun ditanah yang saksi beli tersebut, lalu saksi pasang plang IMB dibatang pohon kelapa dan saksi datangkan bahan-bahan material, besi-besi dan jendela-jendela di tanah tersebut, tidak lama kemudian saksi lihat bahan-bahan material, besi-besi dan jendela-jendela sudah tidak ada lagi dan juga plang IMB sudah tidak ketemu lagi, sehingga saksi tidak bisa membangun ditanah yang saksi beli tersebut, setelah itu saksi melapor ke Polresta Padang dan Kasat Intel menyarankan untuk mediasi melalui Camat, lalu diadakan pertemuan di Mesjid untuk mediasi, karena ada desakan-desakan akhirnya gagal mediasi, karena menurut warga disana tanah yang saksi beli itu tanah fasilitas umum (fasum), akhirnya saksi menemui developer dan menyampaikan bahwa saksi tidak bisa membangun di tanah yang saksi beli dan minta dicarikan solusinya dan developer minta saksi menunggu dulu dan bersabar dulu, akhirnya saksi minta tolong kepada Ketua RW yang baru bernama Marta Dinata untuk menjembatani masalah ini, setelah itu akhirnya masuklah gugatan sekarang ini.

- Bahwa tanah yang saksi beli kepada PT. Badano Citra Banua berukuran 12 meter x 14 meter.
- Bahwa Saksi hanya membeli tanah saja dan saksi yang membangun.

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut lokasinya di belakang Komplek Perumahan Arai Pinang Kelurahan Ampalu Nan XX Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang.
- Bahwa di tanah tersebut ada 4 (empat) buah sertifikat yang salah satunya sertifikat atas nama saksi.
- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada salah satu warga yang rumahnya dekat dengan tanah yang saksi beli itu katanya tanah yang saksi beli itu tanah milik developer, tetapi ia ragu apakah tanah itu tanah fasilitas umum (fasum), dan kalau tanah itu ada sertifikatnya maka tanah itu tanah milik developer.
- Bahwa Saksi ada datang ke lokasi sebelum saksi membeli tanah tersebut, dimana tanah itu ada dalam keadaan kosong dan ada bangunan yang tidak permanen, setelah tanah tersebut ada sertifikatnya atas nama saksi lalu saksi mengurus IMB nya, setelah IMB keluar lalu saksi membangun tetapi dihalangi oleh warga disana.
- Bahwa Saksi ada membayar PBB tanah yang saksi beli tersebut.
- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada PT. Badano Citra Banua dan PT. Badano Citra Banua menjelaskan bahwa tanah diambil 35 % untuk fasilitas umum dan jalan, namun PERDA yang dipakai sebagai dasar tidak terealisasi, untuk itu pihak PT. Badano Citra Banua memohon pengembalian tanah tersebut;
- Bahwa awalnya kenapa masyarakat itu bisa memakai tanah tersebut untuk lapangan karena ada karyawan PT. Badano Citra Banua yang tinggal disana dia mendatangi PT. Badano Citra Banua meminjam tanah tersebut untuk dijadikan lapangan volley;
- Bahwa setelah saksi setelah tanah fasum itu diambil oleh PT. Badano Citra Banua ada tanah pengganti disebelahnya, Pemilik tanah pengganti tersebut adalah pemerintah.
- Bahwa Sertifikat atas nama saksi itu keluar pada tahun 2014.
- Bahwa Lapangan volley itu semuanya termasuk bagian tanah saksi;
- Bahwa selain lapangan volley ada bangunan tempat kongsi kematian. Yang menguasai bangunan tempat kongsi kematian adalah warga.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat 2 s/d 5 telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari asli Surat Keputusan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang, No 024 A./DTK/KRK-LING/12/1994, Walikotaadya Kepala Daerah Tingkat II Padang, di tetapkan di Padang, tertanggal 9 Desember 1994., di tanda tangani oleh A.n Walikotaadya KDH Tingkat II Padang, Sekretaris

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya/Daerah DRS. H. Zamiral Jarin dengan lampirannya Situasi Keterangan Rencana Kota tentang Pengkaplingan dengan Skala 1:1000 tertanggal 9 Desember 1994, Kota Padang, diberi tanda T.2 s/d 5 -1;

2. Fotocopy dari asli surat permohonan dari PT. Badano Citra Buana Real Estate- Kontraktor, Nomor 018/BCB/Dir/IX-99, Hal Permohonan Revisi Pengkaplingan Tanah Fasilitas Perumahan RSS Arai Pinang, tertanggal Padang, 29 September 1999 Kepada Bapak Wali Kota KDH Tk. II Kodya Padang di Padang, di tanda tangani oleh Direktur PT. Badano Citra Buana Ir. Afri Adnan lampirannya lembar disposisi sebanyak 6 lembar, diberi tanda T.2 s/d 5 -2;
3. Fotocopy dari asli Surat Keputusan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang, No 10/DTK/KRK-LING/6/2000 Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Padang, di tetapkan di Padang, tertanggal 12 Juni 2000, di tanda tangani oleh A.n Walikotamadya KDH Tingkat II Padang, Sekretaris Kotamadya/Daerah Drs H. Masril Payan dengan lampirannya Situasi Keterangan Rencana Kota tentang Pengkaplingan dengan Skala 1:1000, Blad M 15 tertanggal 12 Juni 2000, diberi tanda T.2 s/d 5 -3;
4. Fotocopy dari asli surat dari Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Dinas Tata Kota No 10/DTK/KRK/LING/6/2000, Perihal Pemberitahuan, Tertanggal 12 Juni 2000, di tanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Kota Daerah Tingkat II Padang Ir. Azwardy, diberi tanda T.2 s/d 5 -4;
5. Fotocopy dari asli Surat dari Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Padang, Dinas Tata Kota, No 10/DTK/KRK/LING/6/2000, Perihal Penerbitan GS berdasarkan Pelepasan Hak 30 %, tertanggal Padang 12 Juni 2000, di tanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Kota Daerah Tingkat II Padang Ir. Azwardy, diberi tanda T.2 s/d 5 -5;
6. Fotocopy dari asli Fotocopy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Barat nomor 440/GSB/1985 tentang Pengesahan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Nomor 14 Tahun 1985, diberi tanda T.2 s/d 5-6;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II, III, IV dan V telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu **Eswil**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu kronologis proses permohonan KRK PT Badano Citra Banua, Pada Tahun 1994 PT. Badano Citra Banua mengajukan permohonan Fatwa Rencana Lingkungan terhadap sebuah lahan yang akan

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



dijadikan kawasan perumahan, pada waktu permohonan itu diterima sedang masa transisi perubahan dari Perda Nomor 19 Tahun 1984 ke Perda Tahun 1996, kenapa Perda itu dirubah untuk menyikapi permintaan pengadaan perumahan oleh Menteri Perumahan, jadi apabila sebuah perumahan itu membangun rumah kecil-kecil dibawah 150 M2 itu akan mengakibatkan fasum-fasum terlalu tinggi, belum termasuk bahu-bahu jalan saja sudah mencapai 30 % seperti yang tertera pada Perda sebelumnya, maka untuk menyikapi hal itu kami mengajukan perubahan Perda tersebut menjadi 40 %, sudah diproses, sesuai usulan Perda tahun 1996, ketika Perda sudah berjalan dan naskah sudah selesai dan sudah ditanda tangani oleh Walikota Padang dan disahkan oleh DPRD Kota Padang, waktu pengesahan di provinsi oleh Gubernur Kepala Daerah ditolak, pada saat kita memproses permintaan masyarakat kita sudah mengambil 35 % sesuai Perda yang kita usulkan yaitu antara 30 % sampai 40 %;

- Bahwa besarnya bervariasi, seandainya luas kaplingnya itu 300 m2 sampai 500 m2 kaplingnya besar-besar bisa dibagi-bagi contohnya itu bisa 30 % diserahkan karena kelipatan jalannya masih jauh-jauh secara jalan teknis 20 X 25 lebar bloknya 50, kalau perumahan lebarnya 12 x 3, sehingga kita tidak bisa memberikan fasilitas jalan seperti Mesjid, taman olah raga , jadi pada waktu itu dicobalah diambil oleh Kota Padang empat koma sekian.
- Bahwa untuk PT. Badano Citra Banua dikeluarkan 40 % pada tahun 1994;.
- Bahwa menurut Perda 1994 30 %, kemudian ada rencana perobahan di Perda 1996 menjadi diatas 30 %.
- Bahwa persentase perobahan dari Perda 1994 ke Perda 1996 bervariasi kalau 150 m2 30 %, diatas 150 M2 35 %, Kalau dibawah 150 M2 50 %
- Bahwa Lahan yang dimohonkan PT. Badano seluas 1,3 Ha.
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti T.2 /d 5-1 berupa Surat Keputusan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang, No 024 A./DTK/KRK-LING/12/1994, Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Padang, di tetapkan di Padang, tertanggal 9 Desember 1994., di tanda tangani oleh A.n Walikotamadya KDH Tingkat II Padang, Sekretaris Kotamadya/Daerah DRS. H. Zamiral Jarin dengan lampirannya Situasi Keterangan Rencana Kota tentang Pengkaplingan dengan Skala 1:1000 tertanggal 9 Desember 1994, Kota Padang, saksi membenarkan SK tersebut;

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diperlihatkan surat bukti T.2 /d 5-5 berupa Surat dari Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Padang, Dinas Tata Kota, No 10/DTK/KRK/LING/6/2000, Perihal Penerbitan GS berdasarkan Pelepasan Hak 30 %, tertanggal Padang 12 Juni 2000, di tanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Kota Daerah Tingkat II Padang Ir. Azwardy, saksi juga membenarkan surat bukti tersebut;
- Bahwa diperlihatkan surat bukti T.2 /d 5-6 berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Barat nomor 440/GSB/1985 tentang Pengesahan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang Nomor 14 Tahun 1985, saksi juga membenarkan surat bukti tersebut;
- Bahwa dengan terjadinya kelebihan luas tanah PT. Badano Citra Banua yang diambil untuk fasum (lebih dari 30 %), yang dimohonkan untuk dikembalikan oleh PT. Badano Citra Banua, Kita bersama tim meninjau ke lokasi untuk melihat kondisi sekarang apakah ada bangunan, apakah ada dimanfaatkan oleh masyarakat, ternyata pada saat itu lahannya masih kosong, dan masyarakat juga belum meminta kepada Walikota, maka permohonan dikabulkan dan tanah itu dikembalikan kepada PT. Badano Citra Banua sesuai dengan permintaan.
- Bahwa PT. Badano Citra Banua minta dikembalikan tanah tersebut tanggal 29 September 1999.
- Bahwa untuk menggunakan tanah fasum warga harus meminta izin kepada Walikota untuk penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut, karena fasum itu merupakan asset Pemerintah Kota Padang;
- Bahwa tahun 1999 itu saksi bertugas di Dinas Tata Kota sebagai Staf Perencanaan Tata Kota, dan Saksi ikut memproses permohonan dari PT. Badano Citra Banua tersebut dan saksi ikut turun ke lapangan.
- Bahwa persetujuan revisi keluar setelah terbitnya KRK.
- Bahwa luas tanah yang dikembalikan kepada PT. Badano Citra Banua seluas 800 M2.
- Bahwa setelah terbit KRK lalu dimohonkan penerbitan sertifikat ke BPN.
- Bahwa seandainya tanah fasum yang dimohonkan oleh masyarakat diterima, maka dikembalikan kepada masyarakat,
- Bahwa apa yang diminta developer PT. Badano Citra Banua ke Pemerintah Kota Padang pernah juga dilakukan oleh developer lain;

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



- Bahwa saat perubahan Perda Nomor 19 Tahun 1984 ke Perda Tahun 1996 untuk dijadikan dasar hukumnya Perda Tahun 1996 untuk dijadikan dasar hukumnya.
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi bukti T.2-5/2 berupa surat permohonan dari PT. Badano Citra Buana Real Estate- Contravtor, Nomor 018/BCB/Dir/IX-99, Hal Permohonan Revisi Pengkaplingan Tanah Fasilitas Perumahan RSS Arai Pinang, tertanggal Padang, 29 September 1999 Kepada Bapak Wali Kota KDH Tk. II Kodya Padang di Padang, di tanda tangani oleh Direktur PT. Badano Citra Buana Ir. Afri Adnan lampirannya lembar disposisi sebanyak 6 lembar, saksi membenarkan surat bukti tersebut;
- Bahwa pada waktu pengurusan Fatwa Rencana Lingkungan oleh PT Badano Citra Banua yang berlaku adalah Perda Nomor 19 Tahun 1984, namun oleh karena pada waktu itu masa transisi dari Perda 1984 ke Perda Tahun 1996 maka yang digunakan sebagai dasar penghitungannya adalah Perda Tahun 1996;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat VI tidak ada mengajukan surat-surat bukti maupun saksi-saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena objek perkara merupakan benda tetap berupa tanah, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan ditempat objek perkara pada hari Selasa, tanggal 16 Maret 2021 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak baik Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara e-court masing-masing tertanggal 12 Juli 2021, dan setelah itu para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

Dalam Provisi:

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisional yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun (*stanpass*) sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, dengan ketentuan apabila putusan provisionil ini tidak diindahkan maka Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,00 (*lima juta rupiah*) per hari keterlambatan/ketidapatuhan melaksanakan putusan provisionil ini sampai Para Tergugat dan/atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I melaksanakan putusan provisionil ini.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR/ Pasal 191 RBg adalah suatu putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara sampai putusan pokok perkara dijatuhkan, oleh karenanya putusan tersebut tidak boleh mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa memperhatikan materi tuntutan provisi para penggugat, tuntutan tersebut sebenarnya tidak termasuk tuntutan provisi, karena tuntutan tersebut telah masuk materi pokok perkara, yang harus dipertimbangkan dengan alat-alat bukti, baik bukti surat maupun saksi-saksi, oleh karena itu, tuntutan provisi tersebut tidak beralasan hukum, dan dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo, maka berdasarkan pasal 162 Rbg pada persidangan tanggal 24 Maret 2021, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menyatakan eksepsi Tergugat II-V tidak dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Padang berwenang mengadili perkara a quo;
- Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara;
- Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa disamping itu Tergugat I dan Tergugat II-V juga mengajukan eksepsi lainnya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

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)



I. Eksepsi Tergugat I

1. Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Surat Gugatan para Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2002, dengan alasan:

- Tidak semua warga kompleks perumahan Arai Pinang Tahap II dan Tahap III setuju dengan gugatan yang diajukan pihak-pihak yang mengaku wakil kelompok ini. Tergugat I tidak melihat dan mendengar ada pemberitahuan meminta persetujuan kepada segenap warga untuk mengajukan gugatan ini.
- Para Penggugat tidak jujur memperjuangkan kepentingan anggota kelompok, buktinya ada warga pemukim yang mendirikan garase mobil untuk pribadi, tidak diungkapkan kepentingannya dalam Surat Gugatan.
- Anggota kelompok tidak ada sub kelompoknya, mengglobal saja.

Mustahil seluruh anggota kelompok seragam kepentingannya, buktinya sesuai uraian dalam **Surat Gugatan angka 4 halaman 7 : ada masyarakat yang memanfaatkan "sebagai Pos Ronda, lapangan futsal/lapangan voli bal, tempat usaha pribadi an. GUSNUL YANDRA** dan ada juga yang mengambil manfaat untuk mendirikan garase pribadi, itu tidak diungkapkan didalam Surat Gugatan.

2. Para Penggugat Telah Kehilangan Hak Menggugat.

Tanah yang disebutkan Para Penggugat menjadi objek perkara telah bersertipikat sejak tahun 2014. Sesuai ketentuan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:

"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 diterbitkan sertipikat itu 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".



Oleh karena gugatan para Penggugat didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Padang tanggal 2 September 2020, sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat 1 dan Hak Milik atas nama DEDE DARMAN lahir tahun 2014, jadi telah lebih dari 6 (enam) tahun, karena itu Gugatan para Penggugat telah melawan aturan yang berlaku.

3. Surat Gugatan Kekurangan Pihak Tergugat.

Surat gugatan yang diajukan Para Penggugat kurang pihak Tergugat, karena sebahagian dari lahan yang disebutkan menjadi objek perkara dimiliki oleh seseorang yang bernama **DEDE DARMAN** yang telah membeli tanah yang berserifikat HGB No.313/tahun 2014 dengan Akta Jual Beli No.12 tahun 2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah **ARMALINA AHMAD, SH.** Dengan tidak digugatan DEDE DARMAN dalam perkara ini, maka secara jelas dan nyata gugatan Penggugat kekurangan pihak Tergugat yang berkepentingan dalam perkara ini.

4. Gugatan Penggugat merupakan Kamufase dan Tidak Beritikad Baik.

Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap terutama tertuju kepada Tergugat 1, tidak lebih dari Tindakan Kamufase dan tidak beritikad baik dimana Para Penggugat yang **menguasai benda hak Tergugat 1**, Para Penggugat pula yang menggugat Tergugat 1 dengan dalil “penyerobotan”

II. Eksepsi Tergugat II-V

1. Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Surat Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2002, antara lain:

- Tidak menguraikan definisi kelompok secara rinci dan spesifik (Ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf b).
- Tidak menguraikan dengan jelas tentang anggota kelompok yang diperlukan dalam kaitan dengan kewajiban melakukan pemberitahuan (Ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf c)
- Tidak menguraikan posita dari seluruh kelompok baik wakil kelompok maupun anggota kelompok, yang teridentifikasi maupun tidak teridentifikasi yang dikemukakan secara jelas dan terinci (Ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf d.)



- Tidak menguraikan sub kelompok guna pengelompokan anggota kelompok kedalam kelompok yang lebih kecil (Ketentuan Psl 1 huruf d). Karena anggota kelompok yang memanfaatkan lahan dimaksud untuk usaha dan juga untuk garase mobil pribadi, adalah sangat berbeda kepentingan dengan anggota kelompok lain yang tidak mengambil manfaat dari lahan dimaksud.
- Wakil kelompok tidak memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan anggota kelompok (Ketentuan Pasal 2 huruf c). Di mana wakil kelompok tidak mengungkapkan dengan jujur dalam Surat Gugatan bahwa ada pihak tertentu yang memanfaatkan lahan dimaksud untuk garase pribadi, dan juga tidak membangun sub kelompok tertentu tentang itu..
- Menyalahi ketentuan pasal 7.
Bahwa berdasarkan uraian pada angka 1. 1.2 dan 3. 3.1, di atas selain menyalahi ketentuan pasal 3 ayat (1) huruf c. juga telah melanggar ketentuan pasal 7.

2. Penggugat telah kehilangan Hak Legal Standing (Hak Gugat).

Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa telah dibenarkan oleh para Penggugat telah bersertipikat sejak tahun 2014.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang 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 diterbitkan sertipikat itu 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”.***

Gugatan para Penggugat a quo didaftarkan ke Pengadilan tanggal 2 September 2020, berarti telah berlalu 6 (enam) tahun sejak terbitnya sertipikat, dengan demikian **demi hukum para penggugat telah kehilangan hak gugat (legal standing) atas objek sengketa;**



Menimbang, bahwa dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II-V tersebut apabila digabungkan adalah sebagai berikut:

1. Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.
2. Para Penggugat Telah Kehilangan Hak Menggugat.
3. Surat Gugatan Kekurangan Pihak Tergugat.
4. Gugatan Penggugat merupakan Kamufase dan Tidak Beritikad Baik

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat yang diajukan secara Perwakilan Kelompok (Class Action), Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan No. 125/Pdt.G/2020/PN PdG tanggal 2 Desember 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Perwakilan Kelompok yang diajukan oleh Para Penggugat sah karena telah memenuhi ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2002, oleh karenanya maka eksepsi Para Tergugat ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

2. Para Penggugat Telah Kehilangan Hak Menggugat.

Menimbang, bahwa para Penggugat menguraikan dalam posita gugatan angka 6: Bahwa kemudian pada tahun 2014dst, tiba-tiba Tergugat I menyatakan bahwa tanah yang merupakan fasilitas Umum/Fasilitas Sosial warga Perumahan Arai Pinang pengembangan tahap II dan III yang sekarang Objek Perkara A quo adalah miliknya (Tergugat I) dan telah diterbitkan 4 (empat) persil Sertifikat Hak Guna bangunan atas nama Tergugat I, yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 311, 312, 313 dan 314/Pangambiran Ampalu tanggal 13 Januari 2014, dan berdasarkan jawaban Tergugat I dalam jawaban terhadap pokok perkara angka 5 yang menyatakan bahwa benar telah lahir 4 (empat) sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat 1 di atas lahan yang diserahkan Kembali sebesar 4,71% oleh Tergugat 4 dan Tergugat 5, satu diantaranya (Sertifikat HGB No.313 Tahun 2014) telah menjadi Hak Milik DEDE DARMAN atas dasar Jual Beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan **itikad**

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN PdG



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 diterbitkan sertipikat itu 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 namun demikian, walaupun sejak tahun 2014 diatas tanah objek perkara telah terbit 4 (empat) buah sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I, dan salah satunya telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Dede Darman karena dijual Tergugat I kepada Dede Darman, namun berdasarkan keterangan saksi Dede Darman, tanah tersebut belum dikuasai secara nyata oleh Dede Darman, dan apakah tanah itu diperoleh dengan iktikad baik harus dibuktikan dengan alat-alat bukti baik berupa alat bukti surat maupun saksi-saksi ataupun ahli, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

3. Surat Gugatan Kekurangan Pihak Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I bahwa salah satu diantara sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat HGB No.313 Tahun 2014 telah menjadi Hak Milik DEDE DARMAN atas dasar Jual Beli, hal mana diperkuat dengan keterangan saksi DEDE DARMAN yang dihadirkan Tergugat I kepersidangan, dan juga hasil pemeriksaan ditempat objek perkara yang juga dihadiri oleh yang bersangkutan yang menunjukkan bahwa sebagian tanah objek perkara benar sudah dijual dan telah beralih menjadi hak milik DEDE DARMAN tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Dede Darman menerangkan dipersidangan bahwa setelah sertifikat ada di tangan saksi (Sertifikat HM. 4573, SU:No : 00206/2013/surat bukti T.I-1), lalu saksi melapor kepada Ketua RT dan Ketua RW minta izin membangun bangunan, dan saksi ada ditanya Ketua RW kenapa bisa keluar sertifikatnya, lalu saksi jawab tidak tahu, setelah itu saksi sendiri yang mengurus IMB melalui Kelurahan, setelah IMB terbit pada tahun 2014 lalu saksi melapor kepada Ketua RT dan Ketua RW untuk membangun ditanah yang

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi beli tersebut, lalu saksi pasang plang IMB dibatang pohon kelapa (vide surat bukti T.I-5 foto IMB), dan saksi datangkan bahan-bahan material, dan besi-besi di tanah tersebut, tidak lama kemudian saksi lihat bahan-bahan material, dan besi-besi sudah tidak ada lagi dan juga plang IMB sudah tidak ketemu lagi, sehingga saksi tidak bisa membangun di tanah yang saksi beli tersebut, setelah itu saksi melapor ke Polresta Padang dan Kasat Intel menyarankan untuk mediasi melalui Camat, lalu diadakan pertemuan di Mesjid untuk mediasi, karena ada desakan-desakan akhirnya gagal mediasi, karena menurut warga disana tanah yang saksi beli itu tanah fasilitas umum (fasum), akhirnya saksi menemui developer dan menyampaikan bahwa saksi tidak bisa membangun di tanah yang saksi beli dan minta dicarikan solusinya dan developer minta saksi menunggu dan bersabar dulu, akhirnya saksi minta tolong kepada Ketua RW yang baru bernama Marta Dinata untuk menjembatani masalah ini, setelah itu akhirnya masuklah gugatan sekarang ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas ternyata bahwa sebagian tanah objek perkara yang digugat oleh Para Penggugat telah dijual oleh Tergugat, dan telah dibaliknamakan keatas nama DEDE DARMAN, dan warga Perumahan Arai Pinang Pengembangan Tahap II dan III telah mengetahui tentang hal tersebut, hal mana terbukti dengan adanya penolakan dari warga perumahan saat saksi DEDE DARMAN akan membangun diatas tanah tersebut, namun saat Para Penggugat mengajukan gugatan, Para Penggugat tidak menarik Dede Darman sebagai salah satu Tergugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa *Putusan MA-RI No.480.K/Sip/1973*, tanggal 2 Juli 1974 dalam kaedah hukumnya menyatakan bahwa: "Karena persil sengketa tercatat atas nama PT. Gunung Mas, untuk dapat berhasil gugatan harus pula ditujukan kepada PT tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan ber-analogi pada putusan Mahkamah Agung tersebut diatas, oleh "Karena persil sengketa tercatat atas nama DEDE DARMAN, maka DEDE DARMAN harus ikut dijadikan pihak baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, oleh karenanya eksepsi Para Tergugat cukup beralasan hukum dan dinyatakan diterima;

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

Disclaimer

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



Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi-eksepsi lainnya ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat diterima, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara, dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Gugatan Rekonvensi juga tidak akan dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya akan disebutkan pada amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 157, pasal 158 dan 162 RBg, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang pokok-pokok kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI:

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II -V;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

II. DALAM REKONVENSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Senin, tanggal 5 Juli 2021, oleh kami, Yuzaida, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Reza Himawan Pratama, S.H., M.Hum. dan Juandra, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor Pengadilan Negeri Padang tanggal 2 September 2020 jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor Pengadilan Negeri Padang tanggal 1 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 02 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Musinah, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II-V, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat VI;-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reza Himawan Pratama, S.H., M.Hum.

Yuzaida, S.H., M.H.

Juandra, S.H.

Panitera Pengganti,

Musinah, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00;

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 125/Pdt.G/2020/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ATK.....	:	Rp	70.000,00;
3. Proses	:	Rp	4.200.000,00;
4. PNBP	:	Rp	80.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	700.000,00;
6. Materai	:	Rp	10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	5.100.000,00;
(lima juta seratus ribu rupiah)			