



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Dompu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nurmiati, bertempat tinggal di Lingkungan I, RT. 002, RW. 002, Kelurahan Monta Baru, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, [email nurmiati71@gmail.com](mailto:nurmiati71@gmail.com), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kisman, S.H., dkk., advokat pada kantor hukum Kisman Pangeran, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan H. Abubakar Ahmad, Selaparang, Desa Matua, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, [email kisman.pangeran01@gmail.com](mailto:kisman.pangeran01@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SKK.PDT/DPU/I.2023 tanggal 8 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan register nomor 27/SKH/2023/PN Dpu tanggal 6 Februari 2023, sebagai Penggugat;

lawan:

1. **Suryani H. Majid**, bertempat tinggal di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, [email nurice817@gmail.com](mailto:nurice817@gmail.com), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samsuddin, S.H. dkk., advokat pada kantor Samsuddin, S.H. & Partners yang beralamat di Desa Matua, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, [email samsuddin.advokat65@gmail.com](mailto:samsuddin.advokat65@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SK.PDT/PPH/2023 tanggal 27 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan register Nomor 46/SKH/2023/PN Dpu tanggal 27 Februari 2023, sebagai Tergugat I;
2. **Lagiman H. Tola**, bertempat tinggal di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, [email nurice817@gmail.com](mailto:nurice817@gmail.com), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samsuddin, S.H. dkk., advokat pada kantor Samsuddin, S.H. & Partners yang beralamat di

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Matua, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, *email* samsuddin.advokat65@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SK.PDT/PPH/2023 tanggal 27 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan register Nomor 46/SKH/2023/PN Dpu tanggal 27 Februari 2023, sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai Para Tergugat;

Dan;

Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Dompu, beralamat di Jalan Akasia No. 62, Kelurahan Bada, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ricky G. Diharja, dkk., yang beralamat di Jalan Akasia No. 62, Kelurahan Bada, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, *email* grouphukum.denpasar@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.376-KC.XI/ADK/02/2023 tanggal 22 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan register nomor 45/SKH/2023/PN Dpu tanggal 22 Februari 2023, sebagai Turut Tergugat;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 10 Februari 2023 dengan Nomor Register 5/Pdt.G/2023/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG OBYEK SENGKETA;

Sebidang tanah pekarangan dengan luas + 34 M2 (tiga puluh empat meter persegi) milik penggugat, yang terletak di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan : tanah Nurmiati (penggugat);
- Timur berbatasan dengan : Nurmiati (penggugat);

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan : Tanah H. Majid;
- Barat berbatasan dengan : Jalan Raya Lintas Lakey-Dompu;

Selanjutnya disebut tanah obyek sengketa;

Adapun dasar atau alasan pengajuan gugatan ini sebagai berikut:

1. Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah hak milik penggugat yang didapatkan dengan cara membeli dari PT. BRI Cabang Dompou dalam proses pelelangan yang dilakukan oleh Kementerian Keuangan RI Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara KPKNL Bima pada tanggal 23 Maret 2021 bertempat di Kantor BRI Cabang Dompou, dengan harga pembelian sebesar Rp.126.300.000,- (seratus dua puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

Adapun uraian tanah obyek lelang yang dibeli oleh penggugat melalui proses pelelangan dimaksud adalah sbb:

Sebidang tanah seluas 519 M2 (lima ratus Sembilan belas meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompou Prov. NTB sebagaimana tertuang dalam SHM No.275 tanggal 21 Desember 2000 an. Suryani H.Majid dengan batas-batas:

- Utara : H. Syamsudin / H. Hasan Jambo;
 - Timur : Gang;
 - Selatan : H. Majid;
 - Barat : Jalan Raya Lintas lakey-Dompou;
2. Bahwa pembelian tanah obyek sengketa oleh penggugat dari pihak BRI Cabang Dompou melalui pelelangan oleh KPKNL Bima tersebut dapat dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 22/68/2021 yang telah diserahkan kepada penggugat selaku pembeli pada tanggal 29 April 2021;
 3. Bahwa oleh karena setelah penggugat membeli tanah obyek pelelangan tidak bisa langsung menguasai tanah tersebut karena para tergugat masih tetap menguasainya, lalu penggugat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Dompou. Atas permohonan eksekusi tersebut Ketua PN Dompou telah menerbitkan surat penetapan eksekusi No. 1/Pen.Pdt.Eks.I/2022/PN.Dpu tanggal 25 Maret 2022;
 4. Bahwa terhadap surat Penetapan eksekusi No. 1/Pen.Pdt.Eks.I/2022/PN.Dpu tanggal 25 Maret 2022, telah dilakukan

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

Disclaimer

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



eksekusi berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan/Penyerahan No.01/Pdt.Eks.I/2022/PN.Dpu tanggal 7 Juli 2022. Setelah eksekusi dilakukan, penggugat langsung bisa memasuki, menguasai dan menempati tanah obyek sengketa beserta bangunan yang ada di atasnya;

5. Bahwa untuk menghindari munculnya sengketa antara penggugat dengan para tergugat atau siapapun yang berkaitan dengan tanah milik penggugat yang dibeli melalui proses pelelangan tersebut, maka secara inisiatif penggugat mengajukan permohonan pengembalian pal batas kepada BPN Kabupaten Dompu, guna untuk memperjelas titik-titik koordinat dan batas-batas tanah dimaksud sesuai dengan SHM yang ada. Atas permohonan tersebut pihak BPN Kabupaten Dompu telah melakukan proses pengukuran dan penentuan titik koordinat pengembalian batas sebagaimana permohonan penggugat;
6. Bahwa sekitar bulan November 2022, secara tiba-tiba para tergugat melakukan penggalian tanah dan membangun fondasi di atas tanah obyek sengketa yang merupakan bagian atau satu kesatuan dari tanah obyek pelelangan yang telah dibeli dan menjadi milik penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, tanpa meminta ijin atau persetujuan dari penggugat selaku pemilik tanah yang sah menurut hukum;
7. Bahwa terhadap perbuatan para tergugat tersebut, penggugat menegur dan secara langsung menyampaikan pengaduan kepada pihak BPN Kabupaten Dompu. Atas pengaduan dimaksud pihak pertanahan telah melayangkan surat pemanggilan kepada kedua belah pihak untuk dimediasi. Namun para tergugat tidak mengindahkan surat BPN tersebut;
8. Bahwa dari hasil pengukuran dan penentuan titik koordinat sesuai SHM yang ada yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Dompu, ternyata penggalian tanah dan pemasangan fondasi yang dilakukan oleh para tergugat telah mengambil tanah hak milik penggugat seluas 34 M2 (tiga puluh empat meter persegi); Bahwa walaupun luas tanah yang telah diambil atau direbut secara paksa oleh para tergugat tidak terlalu luas (kecil), tetapi tanah tersebut sangat berharga bagi penggugat dan perbuatan para tergugat tersebut telah menghina harga diri dan kehormatan penggugat;

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa perbuatan para tergugat yang menggali dan membangun fondasi diatas tanah sengketa yang merupakan tanah hak milik penggugat tanpa ijin dan sepengetahuan penggugat, secara langsung telah menimbulkan kerugian bagi penggugat dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Adapun kerugian yang dialami penggugat adalah, sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

10. Bahwa mengingat perbuatan para tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka ketika gugatan perkara a quo nantinya dimenangkan oleh penggugat dan putusan a quo telah memiliki kekuatan hukum tetap, namun ternyata para tergugat tidak memiliki itikad baik untuk tunduk dan taat menjalani isi putusan secara sukarela, maka mohon kiranya majelis hakim menetapkan agar pelaksanaan isi putusan a quo nantinya wajib dijalankan/dilaksanakan dengan upaya paksa (eksekusi) dengan bantuan tenaga keamanan dalam hal ini Polri/TNI;

11. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, dan nantinya didukung dengan keterangan saksi-saksi, sehingga telah memenuhi syarat-syarat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan serta merta walaupun ada Verzet, banding dan Kasasi (*Uit Voerbar Bij Voorrad*) nantinya dari tergugat;

12. Bahwa mengingat lahirnya sengketa ini disebabkan oleh sikap dan perbuatan para tergugat yang tidak mau menyerahkan atau mengembalikan tanah obyek perkara secara baik-baik menurut hukum yang berlaku, maka sangatlah beralasan hukum kepada para tergugat dibebani untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Dompu Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memberikan dan menjatuhkan putusan sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan hukum jual beli tanah sengketa antara penggugat dengan Bank BRI Cabang Dompu melalui proses pelelangan oleh Kementerian Keuangan

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



RI Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara KPKNL Bima pada tanggal 23 Maret 2021 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 22/68/2021 tanggal 29 April 2021 adalah sah menurut hukum;

3. Menetapkan hukum Sebidang tanah pekarangan dengan luas + 34 M2 (tiga puluh empat meter persegi) milik penggugat, yang terletak di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : tanah Nurmiati (penggugat);
 - Timur berbatasan dengan : Nurmiati (penggugat);
 - Selatan berbatasan dengan : Tanah H. Majid;
 - Barat berbatasan dengan : Jalan Raya Lintas Lakey-Dompu;Adalah tanah hak milik penggugat;
4. Menyatakan hukum perbuatan para tergugat yang menggali tanah dan membangun fondasi diatas tanah sengketa tanpa ijin dan sepengetahuan penggugat selaku pemilik tanah adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum para tergugat untuk membayar seluruh kerugian yang dialami oleh penggugat atas kesalahan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para tergugat selama ini;
6. Menghukum para tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa dengan cara mengklaim, menguasai, menggali dan membangun fondasi diatas tanah hak milik penggugat, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki nilai kekuatan hukum yang tetap untuk wajib tunduk dan taat menjalankan isi putusan ini secara suka rela dan beritikad baik, apabila tidak patuh menjalankan isi putusan, mohon untuk dilakukan eksekusi secara paksa menggunakan bantuan aparat keamanan negara (kepolisian/TNI);
7. Menghukum para tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rion Apraloka, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Maret 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat Menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 1, 2, 3, 4 adalah benar adanya dan tidak disangkal;
3. bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 5, penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas kepada BPN Kabupaten Dompu ... untuk menentukan titik koordinat dan batas tanah yang dimaksud, benar adanya, namun demikian ketika petugas BPN Kabupaten Dompu yang turun tersebut tidak melibatkan dan/atau bersama-sama disaksikan oleh pihak Tergugat selaku Pemilik tanah berbatasan, tetapi dilain waktu juga 2 (dua) kali petugas dari kantor BPN Kabupaten Dompu turun untuk memastikan batas-batas tanah antara penggugat dan Tergugat dan saat itu disaksikan pula dan bersama dengan pihak Penggugat telah menunjuk pula batas yang berbeda yang dilakukan oleh pihak BPN, mendasari batas-batas ketika petugas BPN

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

Disclaimer

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



Kabupaten Dompu tersebut bahwasanya pondasi yang telah di bangun oleh tergugat tersebut adalah diluar batas yang diklaim oleh penggugat tersebut; maka dengan demikian perbuatan Tergugat membangun pondasi rumah tinggal sesuai yang diklaim oleh penggugat pada angka 6 tersebut adalah tidak bertentangan dengan hukum dan tidak pula merugikan pihak penggugat , dan sebaliknya tuntutan penggugat adalah tidak benar dan haruslah dikesampingkan adanya;

4. bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 7, benar ada pemanggilan dari pihak BPN, namun disesalkan bahwa panggilan tersebut seyogyanya pihak tergugat dipanggil untuk menghadap pada hari Rabu, namun surat panggilan kepada Tergugat saat itu diterima pada hari Kamis, setelah waktu menghadap dan ditunggu sampai hari ini tidak pernah ada panggilan lagi;
5. bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 8, memperhatikan dalil jawaban tersebut angka 3 di atas, oleh karena obyeknya sedikit, tetapi bersentuhan dengan kepribadian dan kehormatan, menurut kuasa hukum hal ini menyangkut hubungan social kemasyarakatan sepenuhnya dikembalikan kepada para pihak saja, namun saling memaafkan adalah suatu nilai yang tidak dapat di ukur; sehingga oleh karena nilai obyek yang sedikit tersebut semesti tidaklah dapat dinilai dengan uang kontan sesuai angka 9 tersebut dan oleh karena itu haruslah ditolak adanya, karena irrelevan dengan dalil gugatan angka 8 tersebut;
6. bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 10, 11, 12 Haruslah ditolak dan dikesampingkan seluruhnya;

Berdasarkan dalil jawaban tersebut di atas, dimohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan PUTUSAN yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan hukum menolak Gugatan penggugat;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dan/atau Pengadilan berpendapat lain "Mohon putusan seadil-adilnya";

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menerima semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya;
2. Penggugat DALAM POSITA ANGKA 1, ANGKA 2 DAN ANGKA 3 SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI MEMBELI OBJEK SENGKETA SHM NO. 275 MELALUI MEKANISME LELANG KPKNL, DAN Penggugat DALAM POSITA ANGKA 1 dan 2 SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI BAHWA PENGGUGAT MENJADI PEMENANG LELANG ATAS OBJEK SENGKETA SHM NO. 275;
3. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya peralihan hak milik objek lelang SHM No. 275 dari Para Tergugat ke Penggugat (pemenang lelang);
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan awal mula terjadinya lelang SHM No 275;
5. Bahwa Para Tergugat merupakan debitur Turut Tergugat yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat dengan total kredit sebesar Rp.171.901.450,- (*seratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus satu ribu empat ratus lima puluh rupiah*) sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit terakhir, ADDENDUM RESTRUKTURISASI KREDIT NO. 42 Tanggal 11 Juni 2012;
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Para Tergugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Para Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (wanprestasi);
7. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut, Para Penggugat telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit kepada Tergugat yaitu berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 275 atas nama Suryani H Majid Tergugat I. Selanjutnya, SHM No.312 *a quo* telah dibebani dan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (Pertama) No. 808/2012 dan Hak Tanggungan (HT) Peringkat II (Kedua) No. 624/2013;

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

Disclaimer

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



8. Bahwa ternyata dalam perjalanan kreditnya, Para Tergugat mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Turut Tergugat, sehingga nyata-nyata telah WANPRESTASI atas kreditnya tersebut, dimana dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan dari Turut Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali kepada Para Tergugat, sebagai berikut:

- 1) Surat Peringatan I No. B. 1909 XI/KC-ADK/08/2017, Tanggal 15 Agustus 2017;
- 2) Surat Peringatan II No. B. 2026 XI/KC-ADK/09/2017, Tanggal 13 September 2017;
- 3) Surat Peringatan III No. B. 2078 XI/KC-ADK/09/2017, Tanggal 25 September 2017;

9. Selanjutnya, mengingat Para Tergugat telah wanprestasi, maka Turut Tergugat mengajukan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL sesuai ketentuan dan prosedur hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). (*vide Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor B.511/KC-XI/ADK/2/2021 Tanggal 26 Maret 2021*), Bahwa berdasarkan permohonan lelang dari Turut Tergugat tersebut, Turut Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM No. 275 tersebut sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

10. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas, serta dengan telah terbitnya Risalah Lelang Nomor 22/68/2021 Tanggal 29 April 2021, maka , terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

Maka, berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang Turut Tergugat sampaikan di atas, jelaslah segala tindakan Penggugat dan Turut Tergugat dalam pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Oleh karena itu, Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berkas perkara;

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

- P-1 Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan/Penyerahan Nomor 1/Pdt.Eks.L/2022/PN Dpu yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Dompu tanggal 7 Juli 2022;
- P-2 Fotokopi Penetapan Nomor 1/Pen.Pdt.Eks.L/2022/PN Dpu yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Dompu tanggal 25 Maret 2022;
- P-3 Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 22/68/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Bima tanggal 29 April 2021;
- P-4 Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 275 Desa Hu'u atas nama Nurmiati (sebelumnya atas nama Suryani H. Majid) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu diterbitkan tanggal 21 Desember 2000;

Menimbang bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Hidayatullah, A.P., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah Saksi sebagai pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu melakukan pengukuran tanah yang berlokasi di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu;
 - Saksi Melakukan pengukuran tanah milik Nurmiati dan Suryani;
 - Saksi Melakukan pengukuran tanah atas permohonan dari Ibu Nurmiati dan Ibu Suryani;
 - Saksi melakukan pengukuran tanah sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama pengukuran dilakukan atas permohonan Nurmiati dan yang kedua dilakukan pengukuran atas permohonan dari Suryani;

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

Disclaimer

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

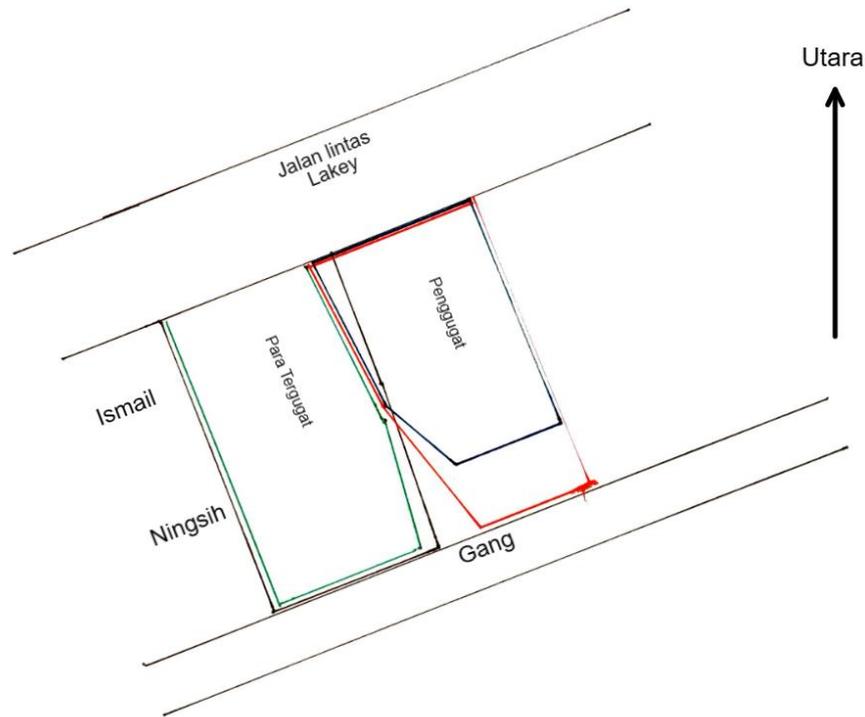


- Saksi melakukan pengukuran di atas tanah hak milik Nurmiati dan Suryani masing-masing sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Nurmiati dan Suryani;
- Dari hasil pengukuran yang Saksi lakukan diketahui luas tanah milik Nurmiati yaitu seluas 509 m² dengan batas-batas sesuai dengan yang ditunjuk Nurmiati:
 - Utara berbatasan dengan Rumah milik pak Muslim;
 - Timur berbatasan dengan Gang;
 - Selatan berbatasan dengan tanah ibu Suryani (Tergugat);
 - Barat berbatasan dengan jalan lintas Lakey;
- Tanah milik Suryani diketahui seluas 535 m² dengan batas-batas sesuai dengan penunjukan Suryani:
 - Utara berbatasan dengan Nurmiati;
 - Timur berbatasan dengan Gang;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Ismail dan Ningsih;
 - Barat berbatasan dengan jalan lintas Lakey;
- Dari hasil pengukuran yang Saksi lakukan lalu dibandingkan dengan sertifikat-sertifikat masing-masing terdapat *overlapping* luas tanah dalam sertifikat dengan hasil ukur, bahwa tanah yang ditunjuk oleh Nurmiati benar tanah miliknya;
- Dari hasil pengukuran yang Saksi lakukan lalu dibandingkan dengan sertifikat terdapat kelebihan karena luas tanah Nurmiati dalam Sertifikat Hak Miliknya seluas 519 m² sedangkan luas tanah yang ditunjuk oleh Nurmiati pada saat pengukuran seluas 509 m² dengan Sertifikat nomor 275 dan tanah yang ditunjuk oleh Suryani seluas 535 m² sedangkan dalam Sertifikat Hak Milik luasnya 474 m² Saksi lupa nomor sertifikatnya;
- Saksi tidak mengetahui siapa pemilik awal tanah yang dikuasai oleh Nurmiati tersebut;
- Pada saat Saksi melakukan pengukuran tanah atas permohonan Nurmiati disaksikan oleh Suryani, Pemerintah Desa, dan tetangga di sekitar tanah tersebut;

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Pada saat dilakukan pengukuran tanah Nurmiati, Suryani keberatan dia mengklaim bahwa luas tanah yang ditunjuk Nurmiati adalah masuk dalam tanah miliknya sehingga Suryani mengajukan permohonan untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa kemudian Saksi menggambar denah pengukuran objek sengketa:



(Garis biru adalah batas tanah Penggugat yang ditunjuk oleh Penggugat);

(Garis Hitam adalah batas tanah Para Tergugat yang ditunjuk oleh Para Tergugat);

(Garis merah adalah batas tanah Penggugat setelah dilakukan pengukuran ulang);

(Garis hijau adalah batas tanah Para Tergugat setelah dilakukan pengukuran ulang);

- Dari hasil pengukuran luas tanah yang *overlapping* lebih kurang seluas 34 m² dan setelah dilihat, *overlapping* kedua sertifikat tersebut masuk ke tanah milik Nurmiati;

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Ada kelebihan tanah yang ditunjuk oleh Suryani yang tidak termasuk dalam sertifikat miliknya di bagian belakang sebelah Selatan tanah seluas kurang lebih 27 m², tetapi tanah tersebut saat pengukuran tidak dipermasalahan oleh Suryani dan Nurmiati karena tidak berbatasan langsung dengan tanah milik Nurmiati;
 - Batas-batas tanah yang Saksi sebutkan tersebut sesuai dengan kondisi di lapangan pada saat Saksi melakukan pengukuran bukan berdasarkan sertifikat;
 - Dari hasil pengukuran akhirnya diketahui bahwa ada bagian bangunan rumah Suryani masuk ke dalam tanah milik Nurmiati;
 - Dalam sertifikat tidak disebutkan titik koordinat tanah, titik koordinat diketahui pada saat melakukan pengukuran dan sertifikat terbit setelah adanya titik koordinat;
 - Diketahui adanya *overlapping* setelah dilakukan pencocokan antara hasil pengukuran dengan luas tanah yang tertera dalam sertifikat masing-masing berdasarkan penunjukan fisik tanah masing-masing pihak sehingga diketahui adanya *overlapping*;
 - Penunjukan batas-batas tanah harus dilakukan oleh pemilik yang bersangkutan apabila ditunjuk oleh orang lain harus disertakan dengan surat kuasa;
 - Tanah sengketa peralihannya sesuai yang tertera dalam sertifikat berasal dari tanah miliknya Suryani H. Majid;
2. Saksi M. Atat, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah Saksi sebagai Staf Desa Hu'u bagian Kesra menyaksikan proses pengukuran tanah sengketa;
 - Yang melakukan pengukuran tanah adalah pegawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu yaitu Saksi Muhammad Hidayatullah;



- Saksi tidak mengetahui pengukuran ulang tanah tersebut atas permohonan siapa, pada saat itu saksi hanya menyaksikan sebagai pemerintah Desa Hu'u;
- Sepengetahuan Saksi ada 2 (dua) kali petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Dompu melakukan pengukuran;
- Saksi lupa tahun berapa dilakukan pengukuran tanah tersebut;
- Saksi tidak tahu pengukuran tanah dilakukan atas permohonan siapa;
- Seingat Saksi tidak ada keributan/keberatan pada saat dilakukan pengukuran tanah tersebut;
- Sepengetahuan Saksi Suryani dan Nurmiati adalah tetangga yang rumahnya berdekatan;
- Saksi tidak mengetahui adanya perselisihan antara Nurmiati dan Suryani dalam kehidupan mereka sehari-hari;
- Pernah ada pengaduan masuk ke Kantor Desa Hu'u, Nurmiati pernah datang ke kantor desa meminta untuk dimediasi terkait penawaran harga bangunan rumah kepada Suryani pada saat itu Nurmiati mau menjual kembali rumah tersebut kepada Suryani dengan harga sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) namun disanggupi oleh Suryani Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari 2 (dua) kali pertemuan tidak ada kesepakatan harga akhirnya rumah tersebut tidak jadi dijual-beli;
- Sepengetahuan Saksi di atas tanah milik Nurmiati ada bangunan berupa rumah batu;
- Sepengetahuan Saksi, Nurmiati memperoleh tanah dan rumah tersebut dari hasil lelang Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan Nurmiati adalah pemenang lelang tersebut yang sebelumnya rumah tersebut adalah rumah miliknya Suryani;
- Saksi tidak mengetahui adanya mediasi kedua belah pihak terkait Suryani mengambil sebagian tanah Nurmiati untuk membangun fondasi rumah;
- Pada saat pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas dari Kantor BPN Dompu dihadiri oleh Nurmiati dan Suryani;
- Ada keberatan dari Suryani pada saat dilakukan pengukuran;

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan yaitu:
 - Utara berbatasan dengan Ibu Nurmiati;
 - Selatan berbatasan dengan Ibu Suryani;
 - Barat berbatasan dengan Jalan;
 - Timur berbatasan dengan Ibu Nurmiati;
- Saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan;
- Saksi tidak mengetahui adanya eksekusi dari Pengadilan Negeri Dompu terhadap tanah yang disengketakan tersebut;
- Antara pengukuran pertama dengan pengukuran kedua ada jeda waktu dan dilakukan dalam waktu yang berbeda;
- Saksi tidak mengetahui pengukuran ulang tanah tersebut atas permohonan siapa, pada saat itu saksi sebagai staf desa hanya melakukan pendampingan terhadap petugas BPN yang melakukan pengukuran tanah tersebut;
- Pada saat pengukuran Saksi melihat batas-batas yang ditunjuk oleh Suryani dan Nurmiati, batas yang ditunjuk oleh Nurmiati diklaim oleh Suryani sebagai tanah miliknya;
- Fondasi yang ada di atas tanah sengketa adalah milik Suryani;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

T-1 Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 853 Desa Hu'u atas nama Suriani yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu;

T-2 Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Muslim diketahui Kepala Desa Hu'u tanggal 15 September 2022;

Menimbang bahwa bukti T-1 sampai dengan T-2 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi H. Arsid, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu;
- Saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan oleh para pihak;
- Saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan yaitu:
 - Utara berbatasan dengan tanah Suryani;
 - Timur berbatasan dengan jalan;
 - Selatan berbatasan dengan rumah Suryani tapi sudah dijual;
 - Barat berbatasan dengan jalan raya;
- Sepengetahuan Saksi, tanah sengketa dikuasai oleh Suryani dengan cara membangun rumah di atas tanah sengketa;
- Sepengetahuan Saksi, Suryani memperoleh tanah dari pemberian dari orang tuanya yaitu H. Majid;
- Sepengetahuan saksi Suryani sudah lama tinggal di atas tanah sengketa sejak Suryani lahir tinggal di atas tanah sengketa tersebut;
- Sepengetahuan saksi tanah yang disengketakan tersebut adalah milik Suryani;
- Saksi pernah melihat sendiri rumah yang ditempati oleh Suryani berupa rumah batu;
- Sepengetahuan Saksi rumah tersebut sudah beralih dengan cara dijual kepada orang lain namun Saksi tidak kenal orang yang membeli tanah tersebut;
- Sepengetahuan saksi saat ini Suryani tinggal di sebelah Selatan dari rumah yang dijualnya untuk melunasi hutang-hutangnya tersebut dengan cara membangun rumah sederhana untuk di tempati;
- Selain rumah sederhana yang ditempati oleh Suryani saat ini ada bangunan berupa kios dan tidak ada bangunan lain;
- Saksi sudah lama melihat lokasi tersebut, Saksi ada melihat bangunan yang dibangun di sebelah selatan rumahnya pertama pada saat Saksi melewati jalan tersebut;

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Tidak ada batasan antara rumah pertama dengan rumah yang kedua Suryani karena rumah yang kedua dibangun di atas tanah sisa dari yang dijual kepada orang lain;
 - Saksi belum pernah melihat ada bangunan rumah yang baru dibangun oleh Suryani di atas tanah sengketa;
 - Tanah yang disengketakan adalah sebagian dari bangunan rumah yang baru dibangun oleh Suryani;
2. Saksi Ismail, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah pekarangan milik Suryani;
 - Tanah sengketa terletak di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompus;
 - Sepengetahuan Saksi tanah sengketa tersebut milik Suryani;
 - Sepengetahuan Saksi tanah yang disengketakan tersebut luas lebih kurang 30 cm (tiga puluh centimeter);
 - Sepengetahuan Saksi yang berhak atas tanah sengketa tersebut adalah Suryani;
 - Sepengetahuan Saksi Suryani bersengketa dengan Janto namun Saksi tidak tahu nama istri dari Janto;
 - Saksi pernah melihat tanah yang disengketakan seluas 30 cm (tiga puluh centimeter) dan terakhir Saksi melihat kemarin;
 - Sepengetahuan Saksi di atas tanah sengketa ada bangunan rumah batu yang dibangun dan belum ditempati;
 - Saksi tidak mengetahui pemilik rumah di sebelah Utara tanah sengketa;
 - Sepengetahuan Saksi pemilik bangunan rumah di atas tanah sengketa tersebut milik Suryani;
 - Sepengetahuan Saksi bangunan rumah tersebut dibangun di atas tanah milik Suryani karena yang Saksi tahu tanah tersebut milik Suryani;
 - Saksi tidak tahu asal usul Suryani memperoleh tanah;
 - Saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu:
 - Timur berbatasan dengan tidak tahu;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara tidak tahu;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Suryani;
 - Barat berbatasan dengan jalan;
 - Saksi tidak mengetahui letak rumah Janto;
3. Saksi Mulyadin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Nurmiati istri dari Janto dan Suryani H. Majid istri dari Lagiman;
 - Sepengetahuan Saksi tanah sengketa terletak di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompus;
 - Sepengetahuan Saksi tanah sengketa luasnya sekitar 30 cm (tiga puluh centimeter) bentuknya memanjang ke belakang namun tidak sampai mentok ke belakang;
 - Sepengetahuan Saksi rumah yang di sebelah kiri dari arah jalan adalah rumah milik adiknya Suryani yang bernama Sadam Husen yang ditempati oleh Sadam Husen namun kepemilikannya atas nama Suryani H. Majid sedangkan di sebelah kanan dari arah jalan ada rumah kosong pemiliknya Nurmiati;
 - Sepengetahuan Saksi tanah sengketa tersebut milik Suryani karena tidak mungkin Suryani berani membangun rumah di atas tanah orang lain karena mereka punya sertifikat masing-masing;
 - Nurmiati memiliki rumah di tempat tersebut berdasarkan membeli dari hasil pelelangan bank;
 - Petugas dari BPN pernah datang mengukur tanah dan Saksi hadir menyaksikan pada saat itu;
 - Pada saat itu BPN mengukur tanah sertifikat atas nama Suryani H. Majid dan Nurmiati;
 - Sepengetahuan Saksi BPN turun melakukan pengukuran ada beberapa kali, tetapi Saksi hanya 1 (satu) kali ikut menyaksikan;
 - Saksi tidak mengetahui atas permohonan siapa BPN melakukan pengukuran pada saat itu;

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Sepengetahuan Saksi pernah di upayakan damai antara kedua belah pihak namun tidak berhasil;
 - Yang hadir pada saat dilakukan pengukuran oleh BPN yaitu Saksi dan Pak Kadus;
 - Suryani tidak hadir pada saat pengukuran sedangkan Nurmiati tidak hadir yang hadir pada saat itu anaknya yang laki-laki namun ia datang setelah selesai dilakukan pengukuran;
 - BPN melakukan pengukuran terhadap kedua obyek yaitu tanah Nurmiati dan tanah yang ditempati oleh Sadam;
 - Pada saat itu Saksi melihat ditunjuk batas tengah antara kedua tanah tersebut namun Saksi lupa siapa yang menunjuk pada saat itu;
 - Di atas tanah yang tempati oleh Sadam ada bangunan rumah milik Suryani;
 - Pada Saat saksi melihat penunjukan batas tengah kedua tanah tersebut Saksi melihat tidak mengenai tembok/fondasi rumah yang baru dibangun oleh Suryani tersebut;
 - Tanah milik suryani tersebut sudah bersertifikat termasuk tanah Suryani yang sudah dilelang oleh bank;
 - Saksi memiliki rumah yang berada di sebelah Utara tanah sengketa;
 - Di atas tanah milik Suryani tersebut ada 2 (dua) bangunan rumah;
 - Rumah di sebelah Utara tanah yang disengketakan tersebut adalah rumah milik Nurmiati istri dari Janto;
 - Saksi mengetahui adanya pelaksanaan eksekusi dari pihak pengadilan dan terjadi keberatan dari pihak Suryani;
 - Saksi tidak melihat adanya penunjukan batas-batas tanah pada saat dilakukan eksekusi namun saat itu Saksi melihat objek eksekusi dikelilingi menggunakan tali rafia namun Saksi tidak mengetahui siapa yang menunjuk batasnya pada saat itu;
4. Saksi Ibrahim, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara para pihak;

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



- Saksi tidak tahu rumah yang ditempati Suryani, yang Saksi tahu bahwa Saksi pernah membangun pagar di rumah milik orang tuanya Saksi Mulyadin;
- Saksi membangun pagar tersebut di atas tanah milik orang tua dari Suryani;
- Awalnya ada pagar kayu di tanah milik orang tua Saksi Mulyadin namun pada saat itu orang tua dari Saksi Mulyadin menyuruh Saksi membongkar pagar kayu lalu melakukan pembangunan pagar namun batasnya disuruh geser oleh orang tuanya Saksi Mulyadin hingga dibangun tembok pagar yang baru di atas tanah milik Suryani;
- Saat pembangunan pagar ada keberatan dari Suryani sebanyak 2 (dua) kali namun pada saat itu orang tua dari Saksi Mulyadin menyatakan kepada Saksi itu bukan urusan Saksi tapi itu urusan saya kata orang tuanya Saksi Mulyadin dan menyuruh Saksi melanjutkan pembangunan pagar tersebut;
- Pagar yang Saksi bangun tersebut masih ada sampai sekarang;
- Pada saat Saksi bangun pagar sudah ada rumah di atas tanah Suryani namun Saksi tidak mengetahui bangunan rumah yang baru;
- Saksi tidak mengetahui Suryani meminjam uang di bank;
- Saksi tidak mengetahui tanah milik Suryani dilelang oleh bank;
- Saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

- TT-1 Fotokopi Surat Perjanjian Pemberian Kredit No. B.68/KC-XI/ADK/06/2012 antara PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Dompu atas nama peminjam Suriani dan Lagiman tanggal 19 Juni 2012;
- TT-2 Fotokopi Addendum Kredit Nomor B.62/KC-XI/ADK/08/2013 antara PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Dompu atas nama pengambil kredit Suriani dan Lagiman tanggal 22 Agustus 2013;
- TT-3 Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 275 Desa Hu'u atas nama Suryani H. Majid yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu diterbitkan tanggal 21 Desember 2000;

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TT-4 Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 624/2013 atas pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia terhadap Hak Milik No. 275/Hu'u atas nama Suryani H. Majid yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu tanggal 27 November 2013;
- TT-5 Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. B1909 XI/KC-ADK/08/2017 tanggal 15 Agustus 2017 dari PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Dompu kepada Suriani;
- TT-6 Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. B2026 XI/KC-ADK/09/2017 tanggal 13 September 2017 dari PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Dompu kepada Suriani;
- TT-7 Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. B2078 XI/KC-ADK/09/2017 tanggal 25 September 2017 dari PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Dompu kepada Suriani;
- TT-8 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. B.511/KC-XI/ADK/2/2021 tanggal 26 Maret 2021 dari PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Dompu kepada Suriani;
- TT-9 Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 22/68/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Bima tanggal 29 April 2021;
- TT-10 Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 808/2012 atas pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia terhadap Hak Milik No. 275/Hu'u atas nama Suryani H. Majid yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu tanggal 5 September 2012;

Menimbang bahwa bukti TT-1 sampai dengan TT-10 adalah berupa fotokopi serta telah dimeterai secukupnya, bahwa bukti TT-1 dan TT-2 setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya. Bahwa bukti TT-3 sampai dengan TT-10 adalah berupa fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Juni 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan Para Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dengan cara menempati tanah yang didalilkan milik Penggugat;

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah membantah seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas, tetapi Para Tergugat telah mengakui dalam jawabannya bahwa dalil Penggugat pada angka 1, 2, 3, dan 4 adalah benar adanya (*vide posita jawaban angka 2*);

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengakui semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap pengakuan tersebut Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 311 RBg yang menyebutkan "*pengakuan yang dilakukan di depan hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi, maupun lewat seorang kuasa khusus*" serta Pasal 1925 KUH Perdata yang menyebutkan "*pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu*". Bahwa pasal-pasal tersebut mensyaratkan bahwa pengakuan tersebut harus diucapkan sendiri, atau dengan pertolongan orang lain yang "*khusus*" dikuasakan untuk itu. Keharusan adanya "*kuasa khusus*" untuk melakukan pengakuan-pengakuan artinya sudah cukup kiranya jikalau di dalam suatu surat kuasa dikatakan bahwa yang menjadi kuasa boleh melakukan pengakuan untuk dan atas nama yang menguasakan. Sebaliknya surat kuasa yang tidak memuat ketentuan yang demikian, tidaklah cukup bagi yang menjadi kuasa untuk melakukan pengakuan itu;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat, ternyata tidak terdapat suatu kuasa untuk melakukan pengakuan. Dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil Penggugat yang diakui oleh Para Tergugat dan

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat haruslah tetap dibuktikan dalam pemeriksaan perkara. Dengan demikian maka berdasarkan Pasal 283 RBg jo. Pasal 1865 KUHPerduta, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, begitu pula sebaliknya Para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil jawabannya;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda P-1 hingga P-4 dan telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Abdul Muhammad Hidayatullah, A.P. dan Saksi M. Atat yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan;

Menimbang bahwa Para Tergugat telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda T-1 hingga T-2 dan telah pula menghadirkan 4 (empat) orang saksi yaitu Saksi H. Arsid, Saksi Ismail, Saksi Mulyadin dan Saksi Ibrahim yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat yang diberi tanda TT-1 hingga TT-10;

Menimbang bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, hanya akan Majelis Hakim pertimbangkan bila berkaitan dengan pembuktian dalil-dalil para pihak;

Menimbang bahwa Majelis Hakim dan para pihak melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Juni 2023. Bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut Penggugat dan Para Tergugat telah menunjuk suatu lokasi dengan garis batas yang sama pula yaitu berupa sebidang tanah di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu dengan luas lebih kurang 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di batas antara tanah yang dikuasai Penggugat dan tanah yang dikuasai Para Tergugat. Bahwa objek sengketa saat ini dikuasai oleh Para Tergugat. Bahwa untuk membuktikan batas-batas tanah sengketa, telah didengarkan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh para pihak dan juga bukti P-4 berupa Sertipikat Hak Milik No. 275/Desa Hu'u atas nama Nurmiati serta Bukti T-1 berupa Sertipikat Hak Milik No. 853/Desa Hu'u atas nama Suriani. Bahwa dari jawab-jinawab, alat bukti, dan pemeriksaan setempat tersebut, tidaklah perlu dipermasalahkan nama pemilik batas-batas objek sengketa karena pada pokoknya para pihak telah menunjuk suatu lokasi dan alamat yang sama. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah:

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Penggugat (Nurmiati);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Penggugat (Nurmiati);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah H. Majid;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Lakey;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II sebagai suatu kesatuan sebagaimana dalam posita maupun petitum gugatannya, haruslah dibuktikan dahulu apa hubungan di antara Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa ternyata dalam bukti surat TT-1 berupa fotokopi Surat Perjanjian Pemberian Kredit No. B.68/KC-XI/ADK/06/2012 dan bukti surat TT-2 fotokopi Addendum Kredit Nomor B.62/KC-XI/ADK/08/2013 disebutkan bahwa peminjam kredit/pengambil kredit adalah Tergugat I dan Tergugat II, untuk itu Majelis Hakim berpendapat terdapat hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa Saksi Mulyadin menerangkan bahwa Suryani (Tergugat I) adalah istri dari Lagiman (Tergugat II). Dengan pertimbangan-pertimbangan dan bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa didapatkan fakta bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah istri dan suami;

Menimbang bahwa permasalahan pokok yang harus dijawab dalam perkara ini adalah:

1. Siapakah pemilik tanah objek sengketa?
2. Apakah Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum?

Menimbang untuk menjawab hal tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Ad. 1. Siapakah pemilik tanah objek sengketa?

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah sebagian dari tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 275 yang didapatkan Penggugat dengan cara membeli dari PT. BRI Cabang Dompus dalam proses pelelangan yang dilakukan KPKNL Bima tanggal 23 Maret 2021 (*vide* posita 1 dan 2);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-3 berupa fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 22/68/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Bima tanggal 29 April 2021 yang isinya pada pokoknya menjelaskan bahwa Nurmiati (Penggugat) pada tanggal 23 Maret 2021 telah membeli lelang

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah seluas 519 m2 berikut bangunan di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 275 atas nama Suryani H. Majid atas pemohon lelang Pemimpin PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Dompu. Bahwa bukti surat tersebut bersesuaian dengan bukti surat P-4 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 275 Desa Hu'u atas nama Nurmiati yang isinya pada pokoknya menjelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 275 atas nama Suryani H. Majid telah dibeli secara lelang dan telah beralih pemegang haknya menjadi Nurmiati dan telah didaftarkan pendaftaran peralihan haknya tanggal 25 Agustus 2021;

Menimbang bahwa sesuai dengan keterangan Saksi M. Atat, Saksi Mulyadin, dan Saksi Ibrahim serta dengan adanya bukti P-4 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 275 Desa Hu'u yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (*vide* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terbukti bahwa Penggugat telah melakukan pembelian tanah yang tercantum dalam sertifikat tersebut melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bima tanggal 23 Maret 2021 atas pemohon lelang Pemimpin PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Dompu;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa setelah Penggugat membeli tanah yang tercantum dalam SHM No. 275, ia telah mengajukan permohonan eksekusi dan telah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Dompu (*vide* posita gugatan angka 3 dan 4). Bahwa untuk membuktikan hal tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 berupa fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan/Penyerahan Nomor 1/Pdt.Eks.L/2022/PN Dpu yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Dompu tanggal 7 Juli 2022. Bahwa bukti surat P-1 tersebut pada pokoknya berisi mengenai eksekusi pengosongan yang dilakukan terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM No. 275 dan telah diserahkan sebidang tanah kepada Penggugat. Bahwa bukti surat P-1 tersebut bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Mulyadin. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terbukti bahwa

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengajukan permohonan eksekusi dan telah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Dompus terhadap SHM. No. 275/Desa Hu'u;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan penggalan tanah dan membangun fondasi di atas tanah objek sengketa dan setelah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Dompus, Para Tergugat telah melakukan penggalan dan membangun fondasi di atas tanah Penggugat seluas 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) tanpa izin (*vide* posita gugatan angka 6, 7, dan 8);

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut, Para Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah membangun fondasi rumah tinggal di luar batas yang diklaim oleh Penggugat sebagaimana sebagaimana pengukuran kedua oleh BPN (*vide* posita jawaban angka 3 dan 4);

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Juni 2023 serta memperhatikan dalil-dalil para pihak tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa seluas lebih kurang 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) adalah merupakan sengketa batas tanah antara tanah Penggugat sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 275/Desa Hu'u atas nama Nurmiati (bukti P-4) dengan tanah Para Tergugat;

Menimbang bahwa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 853/Desa Hu'u atas nama Suriani. Bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil jawaban Para Tergugat serta memperhatikan hasil pemeriksaan setempat dihubungkan dengan keterangan Saksi H. Arsid, Saksi Ismail, dan Saksi Mulyadin, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah Para Tergugat yang berbatasan dengan Sertipikat Hak Milik No. 275/Desa Hu'u atas nama Nurmiati adalah tanah Para Tergugat yang tercantum dalam SHM No. 853/Desa Hu'u;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah objek sengketa seluas lebih kurang 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) adalah merupakan sengketa batas tanah antara tanah Penggugat sebagaimana tercantum dalam SHM No. 275/Desa Hu'u atas nama Nurmiati (bukti P-4) dengan tanah Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam SHM No. 853/Desa Hu'u atas nama Suriani (bukti T-1);

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam persidangan telah didengarkan keterangan Saksi Muhammad Hidayatullah, A.P., di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah Saksi sebagai pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu melakukan pengukuran tanah yang berlokasi di Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu;
- Saksi melakukan pengukuran tanah sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama pengukuran dilakukan atas permohonan Nurmiati (Penggugat) dan yang kedua dilakukan pengukuran atas permohonan dari Suryani (Tergugat I);
- Dari hasil pengukuran yang Saksi lakukan diketahui luas tanah milik Nurmiati yaitu seluas 509 m² dengan batas-batas sesuai dengan yang ditunjuk Nurmiati:
 - Utara berbatasan dengan Rumah milik pak Muslim;
 - Timur berbatasan dengan Gang;
 - Selatan berbatasan dengan tanah ibu Suryani (Tergugat);
 - Barat berbatasan dengan jalan lintas Lakey;
- Tanah milik Suryani diketahui seluas 535 m² dengan batas-batas sesuai dengan penunjukan Suryani:
 - Utara berbatasan dengan Nurmiati;
 - Timur berbatasan dengan Gang;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Ismail dan Ningsih;
 - Barat berbatasan dengan jalan lintas Lakey;
- Dari hasil pengukuran yang Saksi lakukan lalu dibandingkan dengan sertifikat-sertifikat masing-masing terdapat *overlapping* luas tanah dalam sertifikat dengan hasil ukur, bahwa tanah yang ditunjuk oleh Nurmiati benar tanah miliknya;
- Dari hasil pengukuran yang Saksi lakukan lalu dibandingkan dengan sertifikat terdapat kelebihan karena luas tanah Nurmiati dalam Sertifikat Hak Miliknya seluas 519 m² sedangkan luas tanah yang ditunjuk oleh Nurmiati pada saat pengukuran seluas 509 m² dengan Sertifikat nomor 275 dan tanah yang

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk oleh Suryani seluas 535 m² sedangkan dalam Sertifikat Hak Milik luasnya 474 m² Saksi lupa nomor sertifikatnya;

- Pada saat Saksi melakukan pengukuran tanah atas permohonan Nurmiati disaksikan oleh Suryani, Pemerintah Desa, dan tetangga di sekitar tanah tersebut;
- Pada saat dilakukan pengukuran tanah Nurmiati, Suryani keberatan dia mengklaim bahwa luas tanah yang ditunjuk Nurmiati adalah masuk dalam tanah miliknya sehingga Suryani mengajukan permohonan untuk melakukan pengukuran;
- Dari hasil pengukuran luas tanah yang *overlapping* lebih kurang seluas 34 m² dan setelah dilihat, *overlapping* kedua sertifikat tersebut masuk ke tanah milik Nurmiati;
- Ada kelebihan tanah yang ditunjuk oleh Suryani yang tidak termasuk dalam sertifikat miliknya di bagian belakang sebelah Selatan tanah seluas kurang lebih 27 m², tetapi tanah tersebut saat pengukuran tidak dipermasalahkan oleh Suryani dan Nurmiati karena tidak berbatasan langsung dengan tanah milik Nurmiati;
- Diketahui adanya *overlapping* setelah dilakukan pencocokan antara hasil pengukuran dengan luas tanah yang tertera dalam sertifikat masing-masing berdasarkan penunjukan fisik tanah masing-masing pihak sehingga diketahui adanya *overlapping*;

Bahwa Saksi M. Atat dan Saksi Mulyadin membenarkan bahwa BPN pernah turun untuk melakukan pengukuran tanah milik Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) *Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalulintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;*

Bahwa lebih lanjut Pasal 1 angka 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menyebutkan “*kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang*”, angka 19 menyebutkan “*Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi*”, dan angka 20 menyebutkan “*Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota*”. Dari peraturan-peraturan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Kantor Pertanahan di kabupaten dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten memiliki kewenangan untuk pengukuran tanah;

Menimbang bahwa Saksi Muhammad Hidayatullah, A.P. adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengukuran pertanahan (sebagaimana pertimbangan di atas) yang memeriksa batas-batas tanah atas permintaan Penggugat dan Para Tergugat. Bahwa keterangan Saksi Muhammad Hidayatullah, A.P. pada pokoknya terdapat *overlapping* antara tanah yang ditunjuk Penggugat dan Para Tergugat, setelah dilakukan pengukuran didapatkan bahwa tanah yang ditunjuk oleh Para Tergugat ternyata lebih luas dari yang terdaftar di SHM No. 853/Desa Hu'u atas nama Suriani dan tanah objek sengketa seluas lebih kurang 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) adalah masuk ke tanah milik Penggugat dalam SHM No. 275/Desa Hu'u atas nama Nurmiati. Bahwa keterangan Saksi Muhammad Hidayatullah, A.P. tersebut bersesuaian dengan bukti surat P-4 berupa fotokopi SHM No. 275/Desa Hu'u atas nama Nurmiati dan bukti T-1 berupa fotokopi SHM No. 853/Desa Hu'u atas nama Suriani. Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah objek sengketa seluas lebih kurang 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) adalah milik Penggugat;

Ad. 2. Apakah Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum?

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan “*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*”. Dengan demikian pasal tersebut memberikan syarat agar seseorang dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu:

1. Terdapat perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan dari yang melakukan perbuatan;
3. Timbulnya kerugian bagi orang lain;
4. Ada hubungan sebab akibat atau kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita;

Menimbang bahwa suatu perbuatan seseorang dianggap perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban orang tersebut atau perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain atau perbuatan itu melanggar kaidah-kaidah kesusilaan atau perbuatan itu bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan penggalian tanah dan membangun fondasi di atas tanah objek sengketa tanpa meminta izin atau persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah (*vide* posita 6 dan 8 gugatan);

Menimbang bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa karena tanah tersebut berada di luar batas tanah Penggugat (*vide* posita 3 jawaban);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi M. Atat, Saksi, H. Arsid, Saksi Ismail, dan Saksi Mulyadin yang pada pokoknya menerangkan tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Para Tergugat. Bahwa berdasarkan jawaban-jawaban para pihak tersebut di atas, juga berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Juni 2023 yang juga dikuatkan dengan keterangan Saksi M. Atat, Saksi, H. Arsid, Saksi Ismail, dan Saksi Mulyadin, didapatkan fakta bahwa tanah objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat;

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Menimbang bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Ad. 1, bahwa telah terbukti Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa, dikaitkan dengan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Para Tergugat melakukan penggalian tanah dan membangun fondasi serta menguasai tanah objek sengketa tanpa meminta izin atau persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah;

Menimbang bahwa dengan telah terbuktinya tanah objek sengketa adalah milik Penggugat serta telah terbuktinya bahwa Para Tergugat melakukan penggalian tanah dan membangun fondasi serta menguasai tanah objek sengketa tanpa meminta izin atau persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum;

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

Menimbang bahwa petitum angka 1 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa untuk dapat mengabulkan atau tidaknya petitum tersebut haruslah dipertimbangkan dahulu petitum Penggugat lainnya;

Menimbang bahwa petitum angka 2 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta menetapkan hukum jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Bank BRI Cabang Dompu melalui proses pelelangan oleh Kementerian Keuangan RI Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara KPKNL Bima pada tanggal 23 Maret 2021 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 22/68/2021 tanggal 29 April 2021 adalah sah menurut hukum. Bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Ad. 1 mengenai pertimbangan posita 1 dan 2 gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum angka 3 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta menetapkan hukum sebidang tanah pekarangan dengan luas lebih kurang 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) milik Penggugat, yang terletak di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu dengan batas-batas:

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan : tanah Nurmiati (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan : Nurmiati (Penggugat);
- Selatan berbatasan dengan : tanah H. Majid;
- Barat berbatasan dengan : Jalan Raya Lintas Lakey-Dompu;

Adalah tanah hak milik Penggugat. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada Ad. 1 bahwa tanah objek sengketa adalah hak Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum angka 4 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat yang menggali tanah dan membangun fondasi di atas tanah sengketa tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada Ad. 2 bahwa penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum angka 5 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat atas kesalahan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat selama ini. Bahwa dalam petitum ini Penggugat tidak menyebutkan berapa jumlah pembayaran kerugian yang dimintanya, untuk menghindari permasalahan putusan yang tidak dapat dieksekusi Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum angka 6 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa dengan cara mengklaim, menguasai, menggali, dan membangun fondasi di atas tanah hak milik Penggugat, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki nilai kekuatan hukum yang tetap untuk wajib tunduk dan taat menjalankan isi putusan ini secara suka rela dan beritikad baik, apabila tidak patuh menjalankan isi putusan, mohon untuk dilakukan eksekusi secara paksa menggunakan bantuan aparat keamanan negara (kepolisian/TNI). Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada Ad. 1 dan Ad. 2 bahwa tanah objek sengketa adalah hak Penggugat dan penguasaan tanah sengketa oleh

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 207 ayat (1) RBg, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum angka 7 gugatan Penggugat pada pokoknya meminta menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*. Berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg oleh karena itu Para Tergugat, dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini secara tanggung renteng, yang jumlahnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena tidak semua petitum Penggugat dikabulkan, maka petitum 1 gugatan Penggugat haruslah ditolak karena hanya dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menetapkan hukum jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Bank BRI Cabang Dompu melalui proses pelelangan oleh Kementerian Keuangan RI Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara KPKNL Bima pada tanggal 23 Maret 2021 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 22/68/2021 tanggal 29 April 2021 adalah sah menurut hukum;
3. Menetapkan hukum sebidang tanah pekarangan dengan luas lebih kurang 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) milik Penggugat, yang terletak di Dusun Finis, Desa Hu'u, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : tanah Nurmiati (Penggugat);
 - Timur berbatasan dengan : Nurmiati (Penggugat);
 - Selatan berbatasan dengan : tanah H. Majid;
 - Barat berbatasan dengan : Jalan Raya Lintas Lakey-Dompu;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah tanah hak milik Penggugat;

4. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat yang menggali tanah dan membangun fondasi di atas tanah sengketa tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa dengan cara mengklaim, menguasai, menggali, dan membangun fondasi di atas tanah hak milik Penggugat, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki nilai kekuatan hukum yang tetap untuk wajib tunduk dan taat menjalankan isi putusan ini secara suka rela dan beritikad baik, apabila tidak patuh menjalankan isi putusan, mohon untuk dilakukan eksekusi secara paksa menggunakan bantuan aparat keamanan negara (kepolisian/TNI);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.164.000,00 (dua juta seratus enam puluh empat ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Rabu, tanggal 23 Agustus 2023, oleh kami, Ricky Indra Yohanis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Irma Rahmahwati, S.H. dan Rizky Ramadhan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Siti Sarah, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Irma Rahmahwati, S.H.

Ricky Indra Yohanis, S.H.

Rizky Ramadhan, S.H., M.H.

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Siti Sarah, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Panggilan	Rp.	370.000,00
3. Biaya Panggilan Mediasi	Rp.	290.000,00
4. Biaya Proses (ATK)	Rp.	50.000,00
5. Biaya PS	Rp.	1.290.000,00
6. PNBPS	Rp.	10.000,00
7. Biaya Sumpah	Rp.	80.000,00
8. Biaya Penggandaan	Rp.	24.000,00
9. Meterai Putusan	Rp.	10.000,00
10. Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
JUMLAH	Rp.	2.164.000,00

Terbilang: (dua juta seratus enam puluh empat ribu rupiah)

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)