



**PUTUSAN**  
**Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Agusfian Hidayatullah**, berkedudukan di bertempat tinggal di Jalan B. Matahari No. 19, Mataram, RT. 004, RW. 237, Kelurahan Gomong, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Gomong, Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUCHTAR MOH. SALEH, SH., beralamat di Jalan Surabaya No. 12 BTN Taman Baru, Kecamatan Mataram, Kota Mataram berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Sri Umi Hani**, bertempat tinggal di Perumahan Puri Citra Panji Tilar, Grisak, Kelurahan Kekalik Jaya, Kota Mataram, Kekalik Jaya, Sekarbela, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, disebut sebagai Tergugat I;
2. **H. Mahsar Malacca, S.H.**, bertempat tinggal di Perumahan Puri Citra Panji Tilar, Grisak, Kelurahan Kekalik Jaya, Kota Mataram, Kekalik Jaya, Sekarbela, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, disebut sebagai Tergugat I; Dalam hal ini Tergugat I dan terggugat II memberi kuasa kepada Lalu Martayadi, SH., advokat berkantor di Jalan Halmahera No.63 Rembiga, Kec. Selaparang Kota Mataram berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I dan Tergugat II**;
3. **Muhamad Arif Tasrif**, bertempat tinggal di dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, sekarang tidak diketahui dengan pasti alamatnya, Pagutan Barat, Mataram, Kota

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



Mataram, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya sebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Sherly Theresia**, bertempat tinggal di Jalan Alas II No. 4 Taman Kapitan, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Taman Sari, Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Cyrilus Hoban,SH., Advokad dan konsultan Hukum Toni Hoban,SH & rekan yang beralamat di jalan Alas II no.8 Taman Kapitan ampenan, Kelurahan Taman Sari, Kota Mataram, berdasarkan surat kuasa tanggal 8 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **David Mbulu Malo, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Aries, Gang Pirses, No. 12 A, Kelurahan Pejeruk, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Pejeruk, Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Yohanes Bulu Dappa, SH., dan kawan-kawan keempatnya sama advokat dan Anggota Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (posbakum Adin Lombok Timur) beralamat di Jalan Sukarno Hatta, bukit indah Ukak ukak, Desa Rensing, Kecamatan Sakra barat, Kabupaten Lombok Timur berdasarkan surat kuasa tanggal 9 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

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 5 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 6 Januari 2022 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat 2 adalah suami istri;
2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 526 / Kelurahan Pagesangan surat ukur No. 4047 / 1982 Tanggal 05 – 11 – 1982 seluas 2.051 M2 terletak di Kelurahan Pagesangan

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Propinsi NTB. yang sekarang telah tercatat atas nama AGUSFIAN HIDAYATULLAH ( Penggugat ) dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Tanah Sawah Milik Amaq MAN;

Sebelah Timur : Tanah Sawah Milik H. MAHRUP;

Sebelah Selatan : Parit / Saluran;

Sebelah Barat : Jalan;

Yang selanjutnya disebut sebagai **TANAH OBJEK SENGKETA**.

3. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ( Inkras ) No. 49 / PDT. G / 2018 / PN. MTR Tanggal 19 April 2018 yang telah menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik syah atas tanah objek sengketa maka sertifikat hak milik No. 526 surat ukur Tanggal 5 - 11 – 1982 No. 4047 / 1982 luas 2.051 M2 telah dibalik nama ke atas nama Penggugat sampai dengan sekarang ini;
4. Bahwa sejak adanya jual beli atas tanah objek sengketa di atas Penggugat langsung diserahkan sertifikat hak milik No. 526 / Kelurahan Pagesangan, surat ukur No. 4047 / 1982 Tanggal 05 – 11 – 1982 seluas 2051 M2 ( objek sengketa ) dan langsung pula Penggugat menguasai tanah objek sengketa tersebut sampai dengan sekarang dengan cara memagar keliling seluruh tanah objek sengketa;
5. Bahwa akhir - akhir ini Penggugat dikejutkan dengan sikap dan tingkah polah Para Tergugat telah mengakui tanah objek sengketa sebagai miliknya dengan Tergugat 5 menembok keliling sebagian tanah objek sengketa seluas 400 M2, dengan alasan memiliki sertifikat yaitu :
  - a. Sertifikat hak milik No. 4590 / Pagesangan, luas 200 M2 atas nama Tergugat I;
  - b. Sertifikat hak milik No. 4596 / Pagesangan, luas 325 M2 atas nama Tergugat I;
  - c. Sertifikat hak milik No. 4589 / Pagesangan, luas 262 M2 atas nama Tergugat 3;
  - d. Sertifikat hak milik No. 4595 / Pagesangan, luas 200 M2 atas nama Tergugat 4;

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr

#### 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

- e. Sertifikat hak milik No. 4593 / Pagesangan, luas 400 M2 atas nama Tergugat 5;
6. Bahwa Tergugat 3 sampai dengan Tergugat 5 memperoleh tanah objek sengketa dari membeli kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang berdasarkan sertifikat hak milik No. 2438, seluas 3.930 M2 atas nama Tergugat 1 dan Tergugat 1 telah memecah sertifikat tersebut menjadi 13 bidang sebagaimana tersebut di atas yang dimulai dari SHM No. 4588 Pagesangan sampai dengan SHM No. 4600 / Pagesangan;
7. Bahwa Tergugat 1 memperoleh tanah objek sengketa sertifikat hak milik No. 2438 adalah berasal dari membeli dari MUHAMAD alamat Babidas Pagesangan, RT. 003, / 052, Pagesangan Mataram, padahal sesuai dengan surat pernyataan dari MUHAMAD ( Bukan pihak dalam perkara ini ), Babidas RT. 003 / 052, Pagesangan, Mataram, Tanggal 14 Agustus 2015 tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat 1 maupun Tergugat 2 kecuali benar menjual kepada HAJI SUHAILI MUSTAFA ( Bukan pihak dalam perkara ini ), pemilik awal tanah objek sengketa, sesuai dengan sertifikat hak milik No. 526 / Kelurahan Pagesangan, surat ukur No. 4047 / 1982 Tanggal 05 – 11 – 1982 seluas 2051 M2;
8. Bahwa tingkah pola Para Tergugat yang telah mengakui tanah objek sengketa adalah miliknya dan perbuatan Tergugat 5 yang telah memagar sebagian tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
9. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah hak milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 526 / Pagesangan surat ukur No. 4047 / 1982 Tanggal 05 – 11 - 1982 luas 2.051 M2 atas nama Penggugat Jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ( Inkrah ) No. 49 / PDT. G / 2018 / PN. MTR Tanggal 19 April 2018 maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 5 / Yur / 2018 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa “ **Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama – sama autentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang telah terbit terlebih dahulu** ” Jo. putusan Mahkamah Agung RI. No. 976 K / PDT / 2015 Tanggal 27 November 2015 kaidah hukumnya menyatakan “ **Bahwa dalam menilai keabsyahan salah satu dari**

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



*dua bukti hak yang bersifat autentik maka berlaku kaidah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang syah dan berkekuatan hukum*” Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 290 K / PDT / 2016 Tanggal 17 Mei 2016 kaidah hukumnya menyatakan bahwa “ **Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu** ”. bahwa dari Yurisprudensi di atas dihubungkan dengan sertifikat hak milik No. 526 / Pagesangan luas 2.051 M2 yang dahulu atas nama H. SUHAILI MUSTAFA sekarang atas nama Penggugat yang terbit pada Tahun 1982 dengan sertifikat hak milik No. 2438 / Pagesangan luas 3.930 M2 atas nama SRI UMI HANI ( Tergugat I ) yang terbit pada Tahun 2008 dan dipecah menjadi 13 sertifikat sebagaimana tersebut pada poin 5 A s / d 5 e di atas maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tersebut di atas maka sertifikat hak milik No. 526 / Pagesangan ( Objek sengketa ) yang lebih dahulu adalah yang syah dan berkekuatan hukum maka mohon Sertifikat hak milik No. 4590 / Pagesangan, luas 200 M2 atas nama Tergugat I, Sertifikat hak milik No. 4596 / Pagesangan, luas 325 M2 atas nama Tergugat I, Sertifikat hak milik No. 4589 / Pagesangan, luas 262 M2 atas nama Tergugat 3, Sertifikat hak milik No. 4595 / Pagesangan, luas 200 M2 atas nama Tergugat 4, Sertifikat hak milik No. 4593 / Pagesangan, luas 400 M2 atas nama Tergugat 5 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

10. Bahwa Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa ataupun pemilik tanah terdahulu tidak pernah melakukan proses jual beli, tukar – menukar, hibah ataupun perbuatan hukum lain atas tanah objek sengketa kepada Para Tergugat berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang pendaftaran tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
11. Bahwa sertifikat hak milik No. 526 / Kelurahan Pagesangan, surat ukur Tanggal 05 – 11 – 1982, No. 4047 / 1982 seluas 2.051 M2 ( Tanah objek sengketa ) dikeluarkan oleh badan hukum yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram ) telah dinyatakan syah dan berlaku sesuai dengan Putusan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Mataram yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ( Inkrah ) No. 49 / PDT. G / 2018 / PN. MTR Tanggal 19 April 2018;

12. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa telah diakui sebagai miliknya oleh Para Tergugat yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum maka mohon agar Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk di hukum menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
13. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat Penggugat mengalami kerugian yaitu tidak dapat segera membangun rumah di atas tanah objek sengketa maka Penggugat mengalami kerugian Rp. 1.000.000.000,- adalah kerugian yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
14. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti – bukti outentik maka mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet;

Bahwa berdasarkan uraian - uraian gugatan di atas maka melalui gugatan ini Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tanah objek sengketa sertifikat hak milik No. 526 Kelurahan Pagesangan, surat ukur Tanggal 05 – 11 – 1982 No. 4047 / 1982 seluas 2051 M2 atas nama Penggugat syah hak milik Penggugat sesuai Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 49/PDT.G/2018/PN.MTR. Tanggal 19 April 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ( Inkrah);
3. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat yang mengakui tanah objek sengketa miliknya adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan hukum Sertifikat hak milik No. 4590 / Pagesangan, luas 200 M2 atas nama Tergugat I, Sertifikat hak milik No. 4596 / Pagesangan, luas 325 M2 atas nama Tergugat I, Sertifikat hak milik No. 4589 / Pagesangan, luas 262 M2 atas nama Tergugat 3, Sertifikat hak milik No. 4595 / Pagesangan, luas 200 M2 atas nama

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 4, Sertifikat hak milik No. 4593 / Pagesangan, luas 400 M2 atas nama Tergugat 5, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk membongkar pagar atau bangunan apapun di atas tanah objek sengketa selanjutnya menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
7. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
9. Dan atau mohon putusan lain yang adil menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap kuasanya kecuali Tergugat III tidak pernah hadir kepersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut karena ada salah satu pihak Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan maka persidangan secara elektronik tidak bisa dilaksanakan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan

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

**Jawaban Tergugat I dan Tergugat II;**

**DALAM EKSEPSI :**

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



1. Bahwa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah adanya Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 49/PDT.G/2018/PN.MTR Tanggal 19 April 2018, akan tetapi didalam gugatan Penggugat tersebut tidak disebutkan perkaranya tentang Apa dan antara Siapa Siapa Tergugatnya atau para pihaknya.

Sedangkan dalam perkara tersebut Tergugat 1 Dan Tergugat 2, tidak termasuk sebagai para pihak baik sebagai Tergugat atau sebagai turut Tergugat oleh karena itu, dalam perkara yang sekarang ini Tergugat 1 Dan Tergugat 2, tidak ada memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, sehingga dengan demikian, maka Penggugat telah salah menarik Tergugat 1 Dan Tergugat 2, sebagai pihak dalam perkara ini;

2. Bahwa oleh karena Tergugat 1 Dan Tergugat 2, bukan para pihak dalam perkara No. 49/PDT.G/2018/PN.MTR, baik itu sebagai para Tergugat ataupun sebagai para turut Tergugat, maka dengan sendirinya putusan perkara No. 49/PDT.G/2018/PN.MTR tersebut tidak dapat mengikat para Tergugat;

3. Bahwa mengingat para Tergugat bukan pihak pihak dalam perkara tersebut, maka sudah seharusnya dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

4. Bahwa selain hal hal tersebut diatas berdasarkan hubungan-hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya, ternyata sama sekali tidak ada menyebutkan keterkaitan antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, sehingga dengan demikian para Tergugat tidak memiliki kewajiban hukum maupun kepentingan hukum kepada Penggugat;

5. Bahwa prinsip prinsip atau asas asas hukum yang berlaku umum di dalam mengajukan gugatan sehubungan dengan suatu perkara di Pengadilan, maka Penggugat haruslah mempunyai hubungan hukum dengan pihak-pihak yang digugat, oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ada memiliki hubungan hukum dengan para Tergugat dalam suatu perkara, maka gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat 1 dan Tergugat 2 mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

*Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat 1 Dan Tergugat 2, dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali atas hal hal yang diakui dalam persidangan ini;
2. Bahwa apa yang telah Tergugat 1 dan Tergugat 2, uraikan dan sampaikan dalam eksepsi tersebut di atas, hendaknya dianggap pula termasuk dalam bagian pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini dan bersama ini pula Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak seluruh dalil dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang telah diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2, membantah, menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil dalil, alasan alasan dan hal hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang secara tegas dinyatakan atau diakui kebenarannya oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2, di dalam jawaban pokok perkara ini;
4. Bahwa tidak benar dan oleh karena itu Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 2 oleh karena Sertifikat Milik No. 526, Desa Pagesangan, Surat Ukur No. 4047 Tahun 1982 diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten TK.II Lombok Barat, nama pemegang Hak **HAJI SUHAELI MUSTAPA** bukan Penggugat sebagaimana dalil gugatan;
5. Bahwa tidak benar dan oleh karena itu Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 3 “yang menyatakan Penggugat adalah pemilik syah atas tanah obyek sengketa :...dst”. Adalah dalil yang tidak beralasan hukum samasekali, oleh karena putusan Pengadilan tidak dengan serta merta dapat membalik nama seseorang yang ada disertifikat hak milik melainkan harus melalui Eksekusi atas putusan Pengadilan atau melalui AKTA JUAL BELI dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa tidak benar dan oleh karena itu Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 4, oleh karena dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah membeli tanah sengketa, namun tidak menerangkan dan menjelaskan dari siapa Penggugat membeli tanah sengketa tersebut serta kapan Jual Beli tanah dilaksanakan dan dihadapan siapa jual beli tersebut dilakukan, oleh karena mengingat tanah obyek sengketa adalah tanah yang sudah bersertifikat Hak Milik dimana Jual Belinya haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui Akta Jual Beli (AJB);

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



7. Bahwa memang benar Tergugat 1 menjual tanah kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5, dengan memberi dan membuat **KUASA MENJUAL** kepada **LANNY SURYATI**, Nomor : 62, tanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Notaris I GEDE SUTAMA, SH ;
8. Bahwa memang benar sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 2438, yaitu seluas 1000 M2 dari Luas 3.930 M2 Tergugat 1 beli dari MUHAMMAD, sebagaimana SURAT PERNYATAAN JUAL BELI, tanggal 15 Agustus 1991 dengan mengetahui HAJI SUHAILI MUSTAPA sebagai Lurah Pagesangan dan MOH. RUSLAN, SH, sebagai Camat Mataram. Dan hal ini dipertegas dengan SURAT PERNYATAAN TELAH MENJUAL TANAH TANGGAL 11 Mei 2021 yang dibuat oleh HAJI MUHAMMAD dan telah pula W A A R M E R K I N G oleh Notaris I GEDE SUTAMA, SH tanggal 17 Mei 2021 nomor 17/Waarmerking/V/2021, sehingga dengan demikian, maka gugatan Penggugat pada angka 7 adalah dalil gugatan yang tidak benar dan oleh karena itu Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 7 tersebut;
9. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 9 tersebut oleh karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 bukan para pihak dalam perkara tersebut, sehingga tidak terikat oleh putusan pengadilan dimaksud. Dan hal ini sesuai dengan ketentuan dalam hukum Perdata tentang Asas Kekuatan Mengikat, yang mana asas ini menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat kedalam. Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi : "**Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya**";
10. Bahwa tidak benar dan oleh karena itu Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 11 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 526, Desa Pagesangan, Surat Ukur No. 4047 Tahun 1982 (tanah obyek sengketa) di keluarkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MATARAM, yang benar adalah Sertifikat Hak Milik No. 526, Desa Pagesangan, Surat Ukur No. 4047 Tahun 1982 diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten TK.II Lombok Barat, nama pemegang Hak **HAJI SUHAELI MUSTAPA**;
11. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2, menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya oleh karena Tergugat 1 dan Tergugat 2,



bukan pihak dalam perkara No. 49/PDT.G/2018/PN.MTR, sehingga tidak terikat atas putusan tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Tergugat 1 dan Tergugat 2 mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat 1 dan Tergugat 2 seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

**Jawaban Tergugat IV;**

Bahwa atas gugatan Penggugat tertanggal 5 Januari 2022 yang diajukan melalui Kuasa Hukumnya MUCHTAR MOH SALEH, SH DKK dari Kantor Advokat & Pengacara " MUCHTAR MOH SALEH, SH DAN REKAN ", dengan tegas Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang di ajukan Penggugat terhadap Tergugat 4 dalam Gugatan aquo kecuali yang secara tegas di akui kebenarannya oleh Tergugat 4;

Adapun dalil - dalil bantahan kami terhadap dalil-dalil gugatan yang di ajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;**

1. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat di dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat 4 memperoleh tanah obyek sengketa dari membeli dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 karena yang sebenarnya Tergugat 1 menjual tanahnya kepada seseorang yang bernama LANNY SURYATI namun karena LANNY SURYATI saat jual beli dengan Tergugat 1 belum melakukan balik nama sehingga saat LANNY SURYATI melakukan jual beli dengan Tergugat 4 menggunakan Surat Kuasa Menjual dari Tergugat 1 berdasarkan Akta Jual No. 795/ 2008 tertanggal 12 September 2008 Pada Notaris/PPAT I Gede Utama, SH, sehingga Dengan tidak di tariknya LANNY SURYATI sebagai pihak dalam perkara aquo oleh Penggugat menjadikan gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak, oleh karenanya mohon agar Yang Mulia Majelis hakim yang menyidangkan



Perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak dapat di terima;

## **B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur ( Obscur Libel );**

Bahwa adapun Posita Gugatan Penggugat bertentangan dengan petitum Gugatannya, dimana di dalam Posita Gugatannya angka 4 Penggugat menyatakan sejak adanya jual beli, Penggugat langsung menguasai tanah obyek sengketa sampai dengan sekarang **NAMUN** di dalam Petitum gugatan Penggugat angka 5 Justru Penggugat meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk membongkar pagar atau bangunan apapun di atas tanah obyek sengketa Sehingga berdasarkan hal tersebut mohon kepada yang mulia Majelis hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak dalil gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan aquo tidak dapat di terima;

## **C. Kewenangan Absolut Pengadilan ( Kompetensi Absolut );**

Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya meminta kepada yang mulia Majelis hakim untuk menyatakan hukum terhadap sertifikat hak Milik Para Tergugat, salah satunya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 4595 / Pagesangan, luas 200 M2. Atas nama Tergugat 4 untuk di nyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Mataram, melainkan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, di kerenaikan sebuah sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak merupakan produk tata usaha Negara dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat tersebut mohon untuk di nyatakan tidak dapat di terima;

## **II. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas di akui kebenarannya;
3. Bahwa adapun terhadap dalil gugatan Penggugat angka 2 yang menyatakan memiliki sebidang tanah dengan sertifikat hak milik No. 526/ Kelurahan Pagesangan, Surat ukur No. 4047/1982 tanggal 05 – 11 - 1982 seluas 2.051 M2 yang terletak di Pagesangan sekarang kelurahan Pagutan Barat, kecamatan Mataram, Kota Mataram yang tercatat atas nama AGUSFIAN HIDAYATULLAH dengan batas – batas :  
Sebelah Utara : Tanah sawah milik Amaq Man;



Sebelah Timur : - Tanah sawah milik H. Mahrup;

Sebelah Selatan : Parit/ saluran;

Sebelah Barat : Jalan;

Yang selanjutnya di sebut sebagai : **TANAH OBYEK SENGKETA** adalah merupakan tanah yang berbeda dengan tanah milik Tergugat 4 karena adanya perbedaan dari nomor Pipil, persil termasuk juga adanya perbedaan dari bentuk tanah, surat ukur, maupun batas – batasnya halmana akan Tergugat buktikan dalam pembuktian;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 3 tidak perlu Tergugat 4 tanggapi karena Tergugat 4 bukanlah pihak dalam perkara tersebut;
5. Bahwa dalil Penggugat angka 4 dan 5 Tergugat 4 tanggapi sebagai berikut : bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat angka 4 dan angka 5 karena sejak jual beli di lakukan oleh Tergugat 4 dengan seseorang yang bernama LANNY SURYATI pada tanggal 12 september 2008 berdasarkan Akta Jual Beli No. 795/2008 pada Kantor Notaris/PPAT I Gede Utama, SH Tergugat 4 langsung menguasai tanah miliknya tersebut dan selama itu tidak pernah ada orang yang datang mengklaim tanah milik Tergugat 4 sebagai miliknya, barulah pada tahun 2018 orang yang di suruh oleh Tergugat 4 untuk menjaga tanahnya mengatakan ada orang yang datang mengaku – ngaku sebagai pemilik atas tanah milik Tergugat 4 tersebut;
6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat angka 6 karena kepemilikan tanah hak milik Tergugat 4 di peroleh dengan membeli dari seseorang yang bernama LANNY SURYATI berdasarkan Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 12 september 2008 pada Kantor Notaris/PPAT I Gede Utama, SH dan sejak jual beli tersebut Tergugat 4 langsung menguasai tanah miliknya dan selama itu tidak pernah ada orang yang datang mengklaim tanah milik Tergugat 4 sebagai miliknya, barulah pada tahun 2018 orang yang di suruh oleh Tergugat 4 untuk menjaga tanahnya mengatakan ada orang yang mengaku – ngaku sebagai pemilik atas tanah milik Tergugat 4 tersebut;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 tidak perlu Tergugat tanggapi karena hal tersebut berkaitan dengan perolehan tanah hak milik Tergugat 1;
8. Bahwa tidak benar dalil Pengggugat angka 8 yang menyatakan tindakan para Tergugat yang mengaku – ngaku tanah obyek sengketa sebagai miliknya adalah Perbuatan melawan hukum **KARENA** kepemilikan tanah o;eh Tergugat 4 berdasarkan Jual beli dengan LANNY SURYATI ( tidak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tarik sebagai pihak dalam perkara aquo ) berdasarkan Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 12 september 2008 pada Kantor Notaris/PPAT I Gede Utama, SH dengan sertifikat Hak Milik No. 4595 atas nama Tergugat 4;
9. Bahwa tidak benar dalil Penggugat angka 9 karena tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat 4 berbeda baik dari nomor Pipil, persil termasuk juga adanya perbedaan dari bentuk tanah, surat ukur, maupun batas – batasnya tidaklah sama dengan tanah milik Tergugat 4 halmana akan Tergugat buktikan dalam pembuktian;
  10. Bahwa benar dalil Penggugat angka 10 Tergugat 4 tidak pernah melakukan jual beli dengan Penggugat karena kepemilikan tanah milik Tergugat 4 berdasarkan Jual beli dengan LANNY SURYATI ( tidak di tarik sebagai pihak dalam perkara aquo ) berdasarkan Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 12 september 2008 pada Kantor Notaris/PPAT I Gede Utama, SH dengan sertifikat Hak Milik No. 4595 atas nama Tergugat 4;
  11. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 11 Tergugat 4 tanggapi sebagai berikut : bahwa sertifikat hak milik No. 4595 atas nama Tergugat 4 sah menurut peraturan perundang – undangan karena merupakan produk dari Badan Paertanah Nasional sebagai lembaga yang berkompeten untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah milik Tergugat 4 dan perolehannya/jual beli di lakukan oleh Tergugat 4 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh karenanya sebagai pembeli yang beretikat baik Tergugat 4 di lindungi oleh undang – undang;
  12. Bahwa dalil Penggugat angka 12 tidaklah berdasarkan hukum karena kepemilikan tanah hak milik Tergugat 4 SHM No. 4595 di peroleh dengan cara Jual beli dengan LANNY SURYATI ( tidak di tarik sebagai pihak dalam perkara aquo ) di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 12 september 2008 pada Kantor Notaris/PPAT I Gede Utama, SH;
  13. Bahwa tidak benar dalil Penggugat angka 13 karena justru Penggugatlah pada tahun 2018 tiba – tiba datang ke tanah milik Tergugat 4 dan mengaku - ngaku sebagai pemilik atas tanah milik Tergugat 4 dan menyebabkan kerugian bagi Tergugat 4;
  14. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 14 akan Tergugat 4 buktikan di persidangan bahwa kepemilikan tanah hak milik Tergugat 4 SHM No. 4595 berdasarkan alat bukti yang otentik dan sah menurut peraturan perundang – undangan;

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat mohon agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya tidak dapat di terima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam Perkara ini kepada Penggugat;

DAN

Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono);

## Jawaban Tergugat V;

### I. DALAM EKSEPSI:

#### 1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK:

- Bahwa Tergugat V **DAVID MBULU MALO, SE**, membeli sebidang tanah Hak Milik Nomor: 4593/kelurahan Pagesangan atas Nama SRI UMI HANI, surat ukur Nomor: 1475, tanggal 19 Juli 2008, seluas: 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 23.07.02.01.04033 melalui Ibu LANNY SURYATI/penjual, berdasarkan AKTA JUAL BELI No.184/2009, tanggal 03 April 2009, yang dibuat dihadapan I GEDE SUTAMA, SH, NOTARIS/PPAT KOTAMADYA MATARAM, selaku Kuasa dari Ibu SRI UMI HANI, BBA, disebut juga Ibu SRI UMI HANI (Tergugat I), berdasarkan Akta surat kuasa menjual Nomor: 62 tanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan I GEDE SUTAMA, SH, NOTARIS/PPAT KOTAMADYA MATARAM yang berkantor di Jalan Bungkarne No.6 Mataram;
- Bahwa Ibu **LANNY SURYATI** Selaku penjual telah meninggal Dunia pada tanggal 3 Juli 2021, maka Ahli waris dari Almarhumah Ibu LANNY SURYATI yaitu suaminya yang bernama:” **HARDI WIJAYA**” **MASIH HIDUP TIDAK DIJADIKAN PIHAK TERGUGAT DALAM PERKARA INI;**
- Bahwa I **GEDE SUTAMA, SH, NOTARIS/PPAT KOTAMADYA MATARAM**, yang membuat Akta Surat Kuasa menjual Nomor: 62, tanggal 13 Agustus 2008 antara Ibu SRI UMI HANI/TERGUGAT I dengan Ibu LANNY SURYATI/sekarang sudah Almarhumah, sehingga berdasarkan Akta Surat Kuasa menjual tersebut maka Ibu LANNY SURYATI menjual



tanah ini kepada Tergugat V DAVID MBULU MALO, SE, berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor: 184/2009, tanggal 03 April 2009, yang dibuat dihadapan I GEDE SUTAMA, SH, NOTARIS/PPAT KOTAMADYA MATARAM, **JUGA TIDAK DIJADIKAN PIHAK TURUT TERGUGAT DALAM PERKARA INI;**

- Bahwa **KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM** yang sudah menerbitkan sertifikat Hak Milik No.4593, atas Nama: SRI UMI HANI yang terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan sudah balik Nama menjadi atas Nama: DAVID MBULU MALO, SE/Tergugat V, berdasarkan AKTA JUAL BELI No.184/2009, tanggal 03 April 2009, sebagaimana dalam posita gugatan penggugat pada poin 5e, **juga tidak dijadikan pihak Turut Tergugat dalam perkara ini;**
- Bahwa istri Tergugat V yang bernama **CAROLINA ESTER** tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, karena suami dan istri adalah mempunyai hak yang sama terkait kepemilikan tanah aquo;
- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan telah menjual tanah yang dibuat oleh **HAJI MUHAMMAD**, tempat tanggal lahir **Bebidas, 31 Desember 1955**, pekerjaan **Tani**, Alamat **Lingkungan Bebidas, Kelurahan Pagesangan, No KTP: 5271023112550064**, Terlebih dahulu menerangkan bahwa saya adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pipil No.331 persil No.50, seluas **1000 m<sup>2</sup>**, pecahan dari luas: **2053 m<sup>2</sup>** dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara :Tanah sawah Inaq Jauria;
  - Sebelah Timur :Tanah sawah milik H. Mahrup;
  - Sebelah Selatan : Parit;
  - Sebelah Barat :Tanah sawah milik Sri Umi Hani,berdasarkan hal tersebut di atas dengan ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:
  1. Saya telah menjual tanah tersebut di atas kepada SRI UMI HANI (foto Copy surat pernyataan jual beli terlampir);
  2. Saya tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain.
  3. Tanah tersebut di atas bukan merupakan bagian dari **SHM No.526 atas Nama: HAJI SUHAELI MUSTAFA.**
  4. Jual beli saya dengan SRI UMI HANI pada tahun 1992 yang mana jual beli tersebut diketahui pula oleh HAJI SUHAELI MUSTAFA pada



saat itu selaku LURAH PAGESANGAN, surat tersebut dibuat di Pagutan Barat pada tanggal 11 Mei 2021, dalam perkara ini **HAJI MUHAMMAD TIDAK DIJADIKAN PIHAK DALAM PERKARA INI**, sehingga dalil penggugat pada posita gugatan poin 7 yang menyatakan bahwa Tergugat I memperoleh tanah obyek sengketa sertifikat hak milik No.2438 adalah berasal dari membeli dari MUHAMMAD alamat Babidas Pagesangan RT.003/052, Pagesangan Mataram, pada hal sesuai dengan surat pernyataan dari MUHAMMAD (bukan pihak dalam perkara ini), Babidas Rt.003/052, Pagesangan, Mataram, tanggal 14 Agustus 2015 tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I maupun Tergugat 2 kecuali benar menjual kepada HAJI SUHAELI MUSTAFA (bukan pihak dalam perkara ini) pemilik awal tanah obyek sengketa sesuai dengan sertifikat hak milik No.526/kelurahan Pagesangan, surat ukur No.4047/1982, tanggal 05-11-1982 seluas 2051 m<sup>2</sup>, dalil ini adalah dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk di kesampingkan, dengan alasan hukum jika benar ada apa HAJI MUHAMMAD TIDAK DIJADIKAN PIHAK DALAM PERKARA INI.

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL):

- Bahwa obyek sengketa yang digugat oleh penggugat adalah sangat berbeda antara batas-batas tanah yang terdapat dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 526/Pagesangan atas Nama: **HAJI SUHAELI MUSTAFA**, seluas: 2.051 m<sup>2</sup>. (dua ribu lima puluh satu meter persegi), berdasarkan Surat Ukur Sementara Nomor: 4047/1982, tanggal 05 November 1982 Pagesangan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Adat;
- Sebelah Selatan : Saluran;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Adat, berdasarkan gugatan Penggugat pada posita poin 2 (dua), bahwa penggugat memiliki sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 526/Kelurahan Pagesangan surat ukur Nomor: 4047/1982, tanggal 05 November 1982 seluas: 2.051 m<sup>2</sup>. (dua ribu lima puluh satu meter persegi), terletak di Kelurahan Pagesangan sekarang Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram,

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang sekarang telah tercatat atas Nama: AGUSFIAN HIDAYATULLAH (PENGGUGAT) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah sawah milik Amaq Man;
- Sebelah Timur : Tanah sawah milik H.MAHRUP;
- Sebelah Selatan : Parit/saluran;
- Sebelah Barat : Jalan, berdasarkan batas-batas dan

fakta tersebut di atas sangat jelas perbedaannya dalam satu sertifikat dan luas yang sama batas-batasnya berbeda, Tergugat V meyakini bahwa obyek yang digugat oleh penggugat adalah salah obyek/salah lokasi, sementara sertifikat Hak Milik Nomor: 4593 atas Nama: **DAVID MBULU MALO, SE/TERGUGAT V**, seluas: 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi), surat Ukur No.1475/Pagesangan/2008, tanggal 19-07-2008, pecahan dari Hak Milik Nomor: 2438 atas Nama: **SRI UMI HANI/TERGUGAT I**, seluas: 3.930 m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), surat ukur No.2231/1993, tanggal 6-7-1993 dan **Tergugat V DAVID MBULU MALO melalui Kuasanya/istrinya yang bernama: CAROLINA ESTER** sudah mengajukan surat permohonan Rekonstruksi batas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram dan telah dilaksanakan pengukurannya oleh Petugas dari kantor Pertanahan Kota Mataram tersebut di atas, berdasarkan dengan surat tugas tertanggal 26 Januari 2021 Nomor: 49/St-52.71.200/I/2021, dengan hasil sebagai berikut:

- Untuk batas tanah yang berada di sebelah utara (Timur-Barat), masih sesuai dengan **SU: 01475/Pagesangan/2008;**
- Untuk batas tanah berada di sebelah Timur (Utara-Selatan), masih sesuai dengan **SU: 01475/Pagesangan/2008;**
- Untuk batas tanah yang berada di sebelah selatan (Timur-Barat), masih sesuai dengan **SU: 01475/Pagesangan/2008;**
- Untuk batas tanah yang berada di sebelah Barat(Selatan-Utara), masih sesuai dengan **SU:**

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



**01475/Pagesangan/2008**, berdasarkan hasil pengukuran Rekonstruksi/Pengembalian batas tanah sesuai dengan bentuk SU:01475/Pagesangan/2008, sertifikat Hak Milik No.4593, atas Nama: DAVID MBULU MALO, seluas: 400 m<sup>2</sup>, dalam sertifikat Hak Milik tertulis terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, kota Mataram, yang sekarang terletak di Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : SHERLY THERESIA;
- Sebelah Timur : HAJI MAHRUP karena sudah Almarhum diwakili oleh anaknya MUFTAHAR;
- Sebelah Selatan : LANNY SURYATI;
- Sebelah Barat : JALAN;

- Bahwa setelah dilakukan Rekonstruksi/Pengembalian batas tanah Hak Milik Tergugat V oleh Petugas Badan Pertanahan Kota Mataram, maka untuk menjamin Tanah Milik Tergugat V aman, sudah memasang pagar permanen (Wilcon) dan pengurukan tanah untuk meratakan tempat tersebut dan dengan tiba-tiba pihak Penggugat tanpa ijin pemilik yang sah menyerobot dan memagari tanah seluas:1.387 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan menggunakan seng termasuk tanah milik Tergugat V;
- Bahwa dalam posita gugatan penggugat poin 2 (dua) menyatakan memiliki sebidang tanah seluas: 2.051 m<sup>2</sup>, namun pada posita gugatan penggugat pada poin 5 (lima) a, b, c, d dan e justru luas tanah keseluruhan yang digugat dan di klaim adalah seluas: 1.387 m<sup>2</sup>, tidak sampai 2.051 m<sup>2</sup> dan justru yang diklaim di lapangan yang dipagari berupa seng dengan di kelilingi pagar tembok permanen (Wilcon) yang sudah ada milik Tergugat V hanya seluas: 1.387 m<sup>2</sup>. ini menunjukkan bahwa penggugat tidak tahu obyek sengketa yang sebenarnya digugat, bisa saja obyek sengketa berada ditempat lain sebagai milik dari pada penggugat, semestinya Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara ini sehingga terang benderang letak obyek sengketa berada dimana dan lokasi tanah sengketa sangat jelas karena Badan Pertanahan Kota Mataram-lah yang mengukur dan menerbitkan sertifikat Hak Milik;



- Bahwa antara posita dan petitum tidak bersesuaian sehingga sudah sepantasnya gugatan penggugat untuk dinyatakan kabur (Obscuur libel);
  - Bahwa obyek sengketa yang digugat oleh penggugat adalah tidak jelas dan Kabur maka posita gugatan Penggugat pada poin Nomor: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 11, 12, 13, 14 dan petitum pada poin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 adalah dalil-dalil yang tidak berlandaskan secara hukum dan untuk dinyatakan kabur, tidak jelas dan tidak sempurna maka sudah selayaknya gugatan penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima dan setidak -tidaknya dinyatakan untuk ditolak seluruhnya;
3. Bahwa dengan tidak diikut sertakannya pihak yang berkepentingan dalam perkara ini sehingga dalam hal ini gugatan Para Penggugat adalah terdapat cacat plurium litis consortium yaitu tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak yang berperkara dan merupakan satu kesatuan dari gugatan yang tidak komplit, dimana subyek hukum yang kurang dalam perkara ini adalah sebagaimana Tergugat V telah jelaskan di atas selaku subyek hukum yang berhak dalam obyek sengketa tersebut yang harus diposisikan sebagai pihak-pihak yang berperkara guna untuk kepentingan penyelesaian perkara ini secara tuntas (dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 365 K/Pdt/1984 tertanggal 10 Juni 1985), yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa: “penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam gugatannya”, sehingga dengan demikian dengan tidak diikut sertakannya pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, maka sudah sepantasnya yang terhormat Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat tersebut sudah patut dan selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijk Verklaard);
4. Bahwa Baik posita dan petitum gugatan penggugat tidak bersesuaian serta cacat formil, oleh karena itu terbukti demi hukum bahwa gugatan penggugat dalam perkara a quo yaitu kurang pihak, tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel);
5. Bahwa gugatan penggugat secara yuridis formal adalah kurang pihak, kabur (Obscuur Libel) dan tidak jelas, posita dan petitum tidak bersesuaian, sehingga sudah sepantasnya gugatan penggugat dinyatakan



ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard);

6. Bahwa Tergugat V adalah Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Hukum, konsekwensinya adalah transaksi jual belinya adalah Sah, Mahkamah Agung baik dalam putusan-putusannya dan juga dalam Surat Edarannya telah menegaskan hal ini sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya berbunyi:” Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap Sah”, hal yang sama juga telah dijelaskan oleh Mahkamah Agung dalam SURAT EDARAN No.7/2012, dalam butir ke IX dirumuskan: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”, dalam kaitannya jual beli tanah Mahkamah Agung RI memberikan sebuah pedoman terkait dengan pembeli yang beritikad baik dalam SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR: 4 TAHUN 2016 (SEMA No.4/2016), yang mengatur bahwa criteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sbb:

1) Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang yaitu pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);

2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan yaitu penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;

7. Bahwa gugatan Penggugat sudah Daluwarsa, bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur tentang Daluwarsa penuntutan yang berhak yaitu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat secara sah, dalam prosedurnya setiap jual beli tanah yang dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) akan ditindak lanjuti dengan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah pendaftaran tersebut maka sertifikat akan dibalik nama menjadi atas nama pemilik baru (pembeli), maka mengacu pada pasal 32 ayat (2) PP.No.24/1997 tersebut apabila dalam jangka waktu 5



tahun sejak pendaftaran tersebut pihak yang berhak tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena gugatan diajukan setelah lewat dari batas waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, maka gugatan tersebut adalah **gugatan yang sudah DALUWARSA, bahwa Tergugat I SRI UMI HANI penerbitan sertifikat Nomor: 2438 pada tanggal 21 -12-1993 dan gugatan penggugat diajukan pada tanggal 5 Januari 2022, sehingga sertifikat tersebut sekarang sudah berumur: 29 Tahun dan begitu juga Tergugat V DAVID MBULU MALO penerbitan sertifikat Nomor: 4593 pada tanggal 22-07-2008, sehingga sertifikat tersebut sudah berumur: 14 Tahun;**

8. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta-fakta hukum sebagaimana Tergugat V uraikan tersebut di atas dan terbukti demi hukum gugatan penggugat dalam perkara a quo, kurang pihak, kabur dan tidak jelas, sudah Daluwarsa, oleh karenanya Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudi demi hukum memberikan putusan yang menyatakan bahwa gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Neit Onvanklijk Verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat V menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat terkecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat V;
2. Bahwa segala sesuatu apa yang telah dijelaskan dan dibuktikan Tergugat V dalam bagian Eksepsi, haruslah dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang dijelaskan dan dibuktikan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam posita poin 2 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa yang digugat oleh penggugat adalah sangat berbeda antara batas-batas tanah yang terdapat dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 526/Pagesangan atas Nama: **HAJI SUHAELI MUSTAFA**, seluas: 2.051 m<sup>2</sup>. (Dua ribu lima puluh satu meter persegi), berdasarkan Surat Ukur Sementara Nomor: 4047/1982, tanggal 05 November 1982 Pagesangan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Saluran;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Adat;
  - Sebelah Selatan : Saluran;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Adat;



Berdasarkan gugatan Penggugat pada posita poin 2 (dua), bahwa penggugat memiliki sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 526/Kelurahan Pagesangan surat ukur Nomor: 4047/1982, tanggal 05 November 1982 seluas: 2.051 m<sup>2</sup>. (dua ribu lima puluh satu meter persegi), terletak di Kelurahan Pagesangan sekarang Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang sekarang telah tercatat atas Nama: AGUSFIAN HIDAYATULLAH (PENGGUGAT) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Tanah sawah milik Amaq Man;
- Sebelah Timur :Tanah sawah milik H. MAHRUP;
- Sebelah Selatan : Parit/saluran;
- Sebelah Barat : Jalan;

Berdasarkan batas-batas tanah obyek sengketa yang didalilkan penggugat dan fakta hukum tersebut di atas sangat jelas sekali perbedaannya dalam satu sertifikat dan luas yang sama batas-batasnya berbeda, Tergugat V meyakini bahwa obyek yang digugat oleh penggugat adalah salah obyek/salah lokasi, sementara sertifikat Hak Milik Nomor: 4593 atas Nama: **DAVID MBULU MALO, SE/TERGUGAT V**, seluas: 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi), surat Ukur No.1475/Pagesangan/2008, tanggal 19-07-2008, pecahan dari Hak Milik Nomor: 2438 atas Nama: **SRI UMI HANI/TERGUGAT I**, seluas: 3.930 m<sup>2</sup> (tiga ribu Sembilan ratus tiga puluh meter persegi), surat ukur No.2231/1993, tanggal 6-7-1993 dan **Tergugat V DAVID MBULU MALO melalui Kuasanya/istrinya yang bernama: CAROLINA ESTER** sudah mengajukan surat permohonan Rekonstruksi batas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram dan telah dilaksanakan pengukurannya oleh Petugas dari kantor Pertanahan Kota Mataram tersebut di atas, berdasarkan dengan surat tugas tertanggal 26 Januari 2021 Nomor: 49/St-52.71.200/I/2021, dengan hasil sebagai berikut:

- Untuk batas tanah yang berada di sebelah utara (Timur-Barat), masih sesuai dengan **SU: 01475/Pagesangan/2008**;
- Untuk batas tanah berada di sebelah Timur (Utara- Selatan), masih sesuai dengan **SU: 01475/Pagesangan/2008**;
- Untuk batas tanah yang berada di sebelah selatan (Timur-Barat), masih sesuai dengan **SU: 01475/Pagesangan/2008**;
- Untuk batas tanah yang berada di sebelah Barat (Selatan-Utara), masih sesuai dengan **SU: 01475/Pagesangan/2008**. berdasarkan

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



hasil pengukuran Rekonstruksi/Pengembalian batas tanah sesuai dengan bentuk SU: 01475/Pagesangan/2008, sertifikat Hak Milik No.4593, atas Nama: **DAVID MBULU MALO, SE**, seluas: 400 m<sup>2</sup>, dalam sertifikat Hak Milik tertulis terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, yang sekarang terletak di Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : SHERLY THERESIA;
  - Sebelah Timur : HAJI MAHRUP karena sudah Almarhum diwakili oleh anaknya MUFTAHAR;
  - Sebelah Selatan : LANNY SURYATI;
  - Sebelah Barat : JALAN;
- Berdasarkan batas-batas tanah yang digugat oleh penggugat dengan fakta di lapangan jauh berbeda, sehingga dalil ini sudah sepantasnya untuk ditolak atau dikesampingkan;
4. Bahwa berdasarkan dalil penggugat pada posita poin 3 yang menyatakan bahwa sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Mataram yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap No.49/Pdt.G/2018/PN.Mtr, tanggal 19 April 2018 yang menetapkan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa maka sertifikat hak milik No.526, surat ukur tanggal 5-11-1982 No.4047/1982 luas 2051 m<sup>2</sup> telah dibalik nama ke atas nama penggugat sampai dengan sekarang ini adalah dalil yang tidak berlandaskan secara hukum dan dalam kepemilikan tanah Tergugat V tidak ada hubungannya dengan Putusan perkara aquo, sehingga sudah sepantasnya juga dalil ini untuk ditolak dan dikesampingkan;
5. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat pada posita poin 4 yang menyatakan bahwa sejak adanya jual beli atas tanah obyek sengketa di atas penggugat langsung di serahkan sertifikat hak milik No.526/kelurahan Pagesangan, surat ukur No.4047/1982, tanggal 5-11-1982, seluas 2.051 m<sup>2</sup> (obyek sengketa) dan langsung pula penggugat menguasai dengan cara memagar keliling seluruh tanah obyek sengketa, dalil ini tidak benar dan yang benar adalah setelah Tergugat V selesai melakukan Rekonstruksi batas tanah yang dilakukan oleh petugas Badan Pertanahan Kota Mataram, maka untuk lebih amannya Tanah milik Tergugat V telah melakukan dengan memagar tembok seluruh tanah milik Tergugat V dengan menggunakan pagar permanen (Wilcon) sekitar bulan Maret tahun 2021 sekaligus menimbun tanah urug untuk meratakan



tempat tersebut dan pada saat pemagaran tidak ada yang keberatan dan pada saat dilakukan Rekonstruksi batas tanah milik Tergugat V juga tidak ada yang menegur atau yang keberatan dan yang menguasai tanah obyek sengketa seluas 400 m<sup>2</sup> adalah Tergugat V dan pada tanggal 27 April 2021 penggugat tiba-tiba memagari tanah milik Tergugat V tersebut dengan menggunakan seng di sekeliling seluas 1.387 m<sup>2</sup> termasuk Tanah Milik Tergugat V yang pada hal sudah ada tembok permanen (Wilcon) yang dipagari oleh Tergugat V, dasar inilah penggugat menyatakan dirinya bahwa penggugat yang menguasai tanah obyek sengketa tersebut, hal ini tidak benar karena yang benar adalah sejak Tergugat V membeli tanah ini dari tanggal 19-07-2008 dan sudah 14 tahun hingga gugatan penggugat sekarang adalah Tergugat V yang menguasainya, sehingga dalil ini sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada poin 2 yang menyatakan penggugat memiliki sebidang tanah sertifikat hak milik No.526 seluas 2.051 m<sup>2</sup> namun pada posita gugatan penggugat pada poin 5 a, b, c, d, e, justru luas tanah yang digugat dan di klaim adalah seluas 1.387 m<sup>2</sup>, sehingga gugatan penggugat antara posita yang satu dengan posita yang lain sangat berbeda dan tidak sinkron, sehingga menurut hemat Tergugat V adalah gugatan penggugat kabur dan Obscuurlibel, dalil ini sudah selayaknya untuk ditolak atau dikesampingkan.
7. Bahwa berdasarkan gugatan penggugat pada posita poin 6 tidak perlu Tergugat V tanggapi;
8. **Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan telah menjual tanah yang dibuat oleh HAJI MUHAMMAD, tempat tanggal lahir Bebidas, 31 Desember 1955, pekerjaan Tani, Alamat Lingkungan Bebidas, Kelurahan Pagesangan, No KTP: 5271023112550064, Terlebih dahulu menerangkan bahwa saya adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pipil No.331 persil No.50, seluas 1000 m<sup>2</sup>, pecahan dari luas: 2053 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:**
  - Sebelah Utara :Tanah sawah Inaq Jauriah;
  - Sebelah Timur :Tanah sawah milik H.Mahrup;
  - Sebelah Selatan : Parit;
  - Sebelah Barat :Tanah sawah milik Sri Umi Hani,berdasarkan hal tersebut di atas dengan ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:



- a. Saya telah menjual tanah tersebut diatas kepada SRI UMI HANI (foto Copy surat pernyataan jual beli terlampir);
- b. Saya tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain;
- c. Tanah tersebut diatas bukan merupakan bagian dari **SHM No.526 atas Nama: HAJI SUHAELI MUSTAFA**;
- d. Bahwa berdasarkan Jual beli HAJI MUHAMMAD dengan SRI UMI HANI pada tahun 1992 yang mana jual beli tersebut diketahui pula oleh HAJI SUAELI MUSTAFA pada saat itu selaku LURAH PAGESANGAN, surat tersebut dibuat di Pagutan Barat pada tanggal 11 Mei 2021, dalam perkara ini **HAJI MUHAMMAD TIDAK DIJADIKAN PIHAK DALAM PERKARA INI**, sehingga dalil penggugat pada posita gugatan poin 7 yang menyatakan bahwa Tergugat I memperoleh tanah obyek sengketa sertifikat hak milik No.2438 adalah berasal dari membeli dari MUHAMMAD alamat Babidas Pagesangan RT.003/052, Pagesangan Mataram, pada hal sesuai dengan surat pernyataan dari MUHAMMAD (bukan pihak dalam perkara ini), Babidas Rt.003/052, Pagesangan, Mataram, tanggal 14 Agustus 2015 tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I maupun Tergugat 2 kecuali benar menjual kepada HAJI SUHAELI MUSTAFA (bukan pihak dalam perkara ini) pemilik awal tanah obyek sengketa sesuai dengan sertifikat hak milik No.526/kelurahan Pagesangan, surat ukur No.4047/1982, tanggal 05-11-1982 seluas 2051 m<sup>2</sup>, dalil ini adalah dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk ditolak dan dikesampingkan, **dengan alasan hukum jika benar ada apa HAJI MUHAMMAD TIDAK DIJADIKAN PIHAK DALAM PERKARA INI?**
- e. Bahwa berdasarkan gugatan penggugat pada posita poin 8 yang menyatakan bahwa tingkah pola para Tergugat yang telah mengakui tanah obyek sengketa adalah miliknya dan perbuatan Tergugat V yang telah memagar sebagian tanah milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat, dalil ini tidak benar dan yang benar adalah bahwa Para Tergugat mengakui tanah obyek sengketa adalah miliknya dengan dasar Sertifikat hak Milik sebagaimana pada posita gugatan penggugat



poin 5 a, b, c, d dan e dan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat V memagar tanah miliknya sendiri sebagaimana pada posita gugatan penggugat pada poin 5e dan justru sebaliknya Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan memagar diatas tanah milik Tergugat V dengan menggunakan seng tanpa ijin pemilik yang sah, sehingga dalil ini sudah selayaknya untuk ditolak dan di kesampingkan;

9. Bahwa Tergugat V adalah Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Hukum dan Undang-undang, konsekwensinya adalah transaksi jual belinya adalah Sah, Mahkamah Agung baik dalam putusan-putusannya dan juga dalam Surat Edarannya telah menegaskan hal ini sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya berbunyi:” Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap Sah”, hal yang sama juga telah dijelaskan oleh Mahkamah Agung dalam SURAT EDARAN No.7/2012, dalam butir ke IX dirumuskan: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”, dalam kaitannya jual beli tanah Mahkamah Agung RI memberikan sebuah pedoman terkait dengan pembeli yang beritikad baik dalam SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR: 4 TAHUN 2016 (SEMA No.4/2016), yang mengatur bahwa Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah ;

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang yaitu pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan yaitu penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas pada poin 10 maka dalil gugatan penggugat pada posita poin 9, 10, 11, 12, 13 dan 14 adalah dalil-dalil yang meng-ada ada dan tidak berlandaskan secara hukum sehingga Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa



dan mengadili perkara ini agar dalil-dalil tersebut untuk ditolak dan dikesampingkan;

11. Bahwa gugatan Penggugat sudah Daluwarsa, bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur tentang Daluwarsa penuntutan yang berhak yaitu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat secara sah, dalam prosedurnya setiap jual beli tanah yang dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) akan ditindak lanjuti dengan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah pendaftaran tersebut maka sertifikat akan dibalik nama menjadi atas nama pemilik baru (pembeli), maka mengacu pada pasal 32 ayat (2) PP.No.24/1997 tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak pendaftaran tersebut pihak yang berhak tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena gugatan diajukan setelah lewat dari batas waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, maka gugatan tersebut adalah **gugatan yang sudah DALUWARSA, bahwa Tergugat I SRI UMI HANI penerbitan sertifikat Nomor: 2438 pada tanggal 21-12-1993 dan gugatan penggugat diajukan pada tanggal 5 Januari 2022, sehingga sertifikat tersebut sekarang sudah berumur: 29 Tahun dan begitu juga Tergugat V DAVID MBULU MALO penerbitan sertifikat Nomor: 4593 pada tanggal 22-07-2008, sehingga sertifikat tersebut sudah berumur: 14 Tahun;**

12. Bahwa dalam posita gugatan penggugat dan petitum sangat tidak bersesuaian, hal inilah yang menjadi tumpang tindih antara posita dan petitum dalam gugatan penggugat, sehingga Tergugat V Mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard);

Berdasarkan atas dalil alasan hukum dan Undang-undang sebagaimana terurai dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara, maka Tergugat V Mohon Kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut;

#### **I. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat V seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard) untuk seluruhnya;

#### **II. DALAM POKOK PERKARA:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Jawaban Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Bilamana Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, II, IV dan Tergugat V telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotocopy sertifikat hak milik No.526 surat ukur tanggal 5-11-1982 No.4047 atas nama Agusfian Hidayatullah, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No.49/Pdt.G/2018/PN.Mtr,tanggal 19 April 2018, diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Perikatan jual beli No.03,tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat oleh Putut Priyanto,SH,M.Kn, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Kuasa menjual No.04 tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat oleh Putut Priyanto,SH,M.Kn, diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy Persetujuan dan kuasa untuk menjual No.05 tanggal 23 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Putut Priyanto,SH.,M.Kn, diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy Surat setoran pajak Daerah Bea Prolehan Hak Atas tanah dan bangunan (SSPD) BPHTP atas nama Agusfian Hidayatullah, diberi tanda P-6 ;
7. Fotocopy Surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan No.SKET 218/PHTB/WPJ.31/KP.0103/2021, tanggal 17 Februari 2021, diberi tanda P-7 ;
8. Fotocopy Surat pernyataan dari Muhammad tertanggal 14 Agustus 2015, diberi tanda P-8 ;
9. Fotocopy Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTB No.172/18-52/II/2017,tanggal 13 Februari 2017, diberi tanda P-9 ;
10. Fotocopy kronologi terbitnya sertifikat hak milik No.2438 terletak di Kelurahan Pagesangan,Kecamatan Mataram,Kota Mataram atas nama Sri Umi Hani, tertanggal 25 November 2015, diberi tanda P-10

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-10 berupa Fotocopy dari Fotocopy;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi dan yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi LALU ZAENAL ABIDIN, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahuinya dimana letak obyek tanah sengketa terletak di Kelurahan Pagesangan sekarang Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram;
- Bahwa Luas Obyek tanah sengketa tersebut seluas 2.051 Meter persegi;
- Bahwa Dapat Saksi menyebutkan bahwa batas-batas obyek tanah sengketa tersebut adalah sebagai berikut;
  - Sebelah Utara : Tanah Sawah milik Amaq Man;
  - Sebelah Timur : Tanah sawah milik H.Mahrup;
  - Sebelah Selatan : Parit/Saluran;
  - Sebelah Barat : Jalan;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena says diberitahukan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya karena Saksi baru 1 (satu) tahun menggarap tanah milik Penggugat;
- Bahwa di tanah Obyek sengketa tersebut ditanam, Kangkung, Pisang, Kacang dan terdapat sebuah kolam ikan;
- Bahwa hasil panen di tanah sengketa tersebut Saksi serahkan dan bagi kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah menyerahkan hasil panen kepada orang lain selain Penggugat;
- Bahwa Saksi mulai memagari obyek tanah sengketa tersebut pada tahun 2020 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa Saksi memagari Obyek tanah sengketa tersebut dengan menggunakan seng dan bamboo;
- Bahwa sebelum Saksi memagari obyek tanah sengketa tersebut, disana sudah ada pagar wilkon, sehingga obyek tanah sengketa tersebut Saksi pagari dengan menggunakan seng dan bamboo di luar dari pagar wilkon tersebut;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr

#### 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 pernah seingat Saksi saat itu bulan puasa, disuruh stop untuk memagari obyek tanah sengketa, namun sudah selesai dipagari baru ada pertemuan di kantor lurah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebelumnya kalau tanah sengketa ini pernah disengketakan hingga pengadilan negeri, Saksi baru ini mengetahuinya;
- 2. Saksi SULAIMA, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahuinya dimana letak obyek tanah sengketa terletak di Kelurahan Pagesangan sekarang Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram;
  - Bahwa Luas Obyek tanah sengketa tersebut seluas 2.051 Meter persegi;
  - Bahwa dapat Saksi menyebutkan bahwa batas-batas obyek tanah sengketa tersebut adalah sebagai berikut;
    - Sebelah Utara : Tanah Sawah milik Amaq Man;
    - Sebelah Timur : Tanah sawah milik H.Mahrup;
    - Sebelah Selatan : Parit/Saluran;
    - Sebelah Barat : Jalan
  - Bahwa Saksi mengetahuinya karena says diberitahukan oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahuinya karena Saksi baru 1 (satu) tahun menggarap tanah milik Penggugat;
  - Bahwa di tanah Obyek sengketa tersebut ditanam, Kangkung, Pisang, Kacang dan terdapat sebuah kolam ikan;
  - Bahwa asil panen di tanah sengketa tersebut Saksi serahkan dan bagi kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak pernah menyerahkan hasil panen kepada orang lain selain Penggugat;
  - Bahwa Saksi mulai memagari obyek tanah sengketa tersebut pada tahun 2020 sampai dengan tahun 2021;
  - Bahwa Saksi memagari Obyek tanah sengketa tersebut dengan menggunakan seng dan bambo;
  - Bahwa sebelum Saksi memagari obyek tanah sengketa tersebut, disana sudah ada pagar wilkon, sehingga obyek tanah sengketa tersebut Saksi pagari dengan menggunakan seng dan bamboo di luar dari pagar wilkon tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernah seingat Saksi saat itu bulan puasa, disuruh stop untuk memagari obyek tanah sengketa, namun sudah selesai dipagari baru ada pertemuan di kantor lurah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebelumnya kalau tanah sengketa ini pernah disengketakan hingga pengadilan negeri, Saksi baru ini mengetahuinya;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Pernyataan telah menjual tanah, tanggal 11 Mei 2021, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli, tanggal 15 Agustus 1991, diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotocopy Kuasa untuk menjual Nomor 62, tanggal 13 Agustus 2008, diberi tanda T.I.II-3;
4. Fotocopy Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, Nomor; MP.01/1070-52.72/XI/2021, tanggal 22 November 2021 diberi tanda T.I.II-4;
5. Fotocopy Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Nomor : MP.01/1089-52.72/XI/2021, tanggal 26 November 2021, diberi tanda T.I.II-5;
6. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik Lok Tahir seluas  $\pm$  32 are di Subak Bebidas Kelurahan Pagesangan tanggal 10 Desember 1990, diberi tanda T.I.II-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2438 yang terletak di Kelurahan Pagesangan, diberi tanda T.I.II -7;
8. Fotocopy sertifikat Hak Milik No.2438, luas 3.930 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Pagesangan dengan pemegang Hak Sri Umi Hani, diberi tanda T.I.II-8

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti saksi yaitu;

1. Saksi ENDI SUHAIDI, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut;
  - Bahwa dapat Saksi jelaskan secara singkat, bahwa bila Pemohon mengajukan permohonan pengukuran suatu obyek yang akan diukur, maka pihak BPN tentu akan melakukan pengecekan data secara fisik, sebelum itu Pemohon akan ke seksi bagian pengukuran baru bisa pihak BPN



melakukan pengukuran sesuai dengan dimohonkan oleh Pemohon tersebut;

- Bahwa dapat Saksi jelaskan secara singkat bahwa berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Pemohon pengembalian batas yang mana pada saat itu Saksi ikutserta di lapangan yang dilakukan pada tanggal 15 Februari 2021 yang bertempat di Pagesangan barat tepatnya di utara jalan BTN, atas permintaan Lanny Suryati;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat tersebut, namun pada saat pengukuran tersebut Saksi tidak mengetahui luas dari obyek pengukuran karena sudah dilakukan pemecahan terhadap tanah yang akan dilakukan pengukuran ulang tersebut;
  - Bahwa kondisi yang tanah yang dilakukan pengukuran ulang tersebut kondisinya masih sama saat tahun 2008 Kondisi fisiknya masih seperti saat tahun 2008;
  - Bahwa Saksi bekerja di BPN Kota sejak tahun 2013 dimana status Saksi sebagai Pegawai Kontrak;
  - Bahwa Saksi tidak ingat kapan pastinya Saksi mendengar kalau tanah yang dilakukan pengukuran ulang tersebut merupakan tanah yang disengketakan akan tetapi Saksi mendengar kalau tanah yang dilakukan pengukuran itu diklaim oleh ahli waris dari para pihak;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat warkah-warkah atas tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahuinya, dan Saksi tidak mengetahui kalau ada putusan dari pengadilan atas tanah sengketa ini;
  - Bahwa Kalau Bukti surat tersebut Saksi tidak pernah melihat, namun Saksi lihat itu kondisi tanah yang overlaid;
  - Bahwa Saksi tidak ingat siapa yang hadir saat itu namun yang diundang adalah pihak-pihak yang tertera Namanya ada dalam sertifikat;
2. Saksi MULIADI, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan ini untuk menjelaskan atas tanah yang telah dijual oleh Ayah Saksi kepada Tergugat 1,2;
  - Bahwa Saksi bernama Haji Muhamad;
  - Bahwa Obyek tanah sengketa terletak di Pagesangan sekarang Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu luas tanah keseluruhan milik Ayas say aitu seluas 20 are, akan tetapi telah dijual seluas 10 are kepada Sri Umi Hani dan 10 Are kepada Pak Mahrup;
- Bahwa dapat Saksi menyebutkan bahwa batas-batas tanah yang dulu dikuasi oleh Ayah Saksi tersebut adalah sebagai berikut;
  - Sebelah Utara : Tanah Inaq Jauriah;
  - Sebelah Timur : Tanah sawah milik H.Mahrup;
  - Sebelah Selatan : Parit/Saluran;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Sri Umi Hani;
- Bahwa Saksi lupa namun yang Saksi ingat itu sekitar tahun 1991 s/d 1992;
- Bahwa benar bukti surat tersebut benar itu juga tandatangan Ayah Saksi;
- Bahwa kalau dulu sebelum dijual oleh Ayah Saksi, Saksi sering mendatangi obyek tanah tersebut, tapi kalau sekarang Saksi sudah tidak pernah mendatangi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dan Saksi mengetahui sdr.Suhaili Mustafa dimana dahulu merupakan Kepala Lurah Pagesangan yang merupakan sahabat Ayah Saksi, dan beliau juga sering datang kerumah Ayah Saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Bukti surat P-8, namun kalau bukti surat tersebut dikeluarkan pada tahun 1981 tanah sengketa tersebut belum dikuasai oleh Ayah Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui letak dan batas-batas obyek tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi diceritakan oleh Ayah Saksi;
- Bahwa Ayah Saksi memperoleh tanah tersebut dari Orangtuanya;
- Bahwa pada saat Ayah Saksi menguasai tanah itu, belum memiliki sertifikat hingga Ayah Saksi menjual tanah tersebut pun belum memiliki sertifikat;
- Bahwa pada waktu itu ditanami kangkong;
- Bahwa tanah tersebut memiliki sertifikat sejak pembeli tersebut membeli tanah dari Ayah Saksi;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.4595/Pagesangan, surat ukur No.1477/Pagesangan/2008, tanggal 19-07-2008, setelah terjadinya pemekaran berubah menjadi surat ukur No.SU.1890/pagutan Barat/2020, Nomor : SHM No.1883/Pagutan Barat sebagaimana telah di validasi oleh BPN Kota Mataram pada tanggal 18-12-2020 An.Sherly Theresia, diberi tanda T.IV-1 ;

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Akta jual No.795/2008 tertanggal 12 September 2008 pada Notaris/PPAT I Gede Utama,diberi tanda T.IV-2 ;
3. Fotocopy Surat tanda terima setoran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2008 atas nama Sri Umi Hani, diberi tanda T.IV -3 ;
4. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022 beserta lampiran SPPT yang sudah dibayar tahun 2013 sampai dengan tahun 2022, diberi tanda T.IV-4 ;
5. Fotocopy Gambar lokasi tanah milik Tergugat-4 SHM No.4595/Pagesangan,setelah adanya pemekaran wilayah berubah menjadi SHM No.1883/Pagutan Barat yang terdapat di situs resmi milik Badan Pertanahan Nasional dan diunduh melalui aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda T.IV-5 ;
6. Fotocopy Gambar lokasi tanah milik Penggugat 4 SHM No.526/Pagesangan yang terdapat di situs resmi milik Badan Pertanahan Nasional dan diunduh melalui aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda T.IV -6;
7. Fotocopy Gambar lokasi tanah milik Tergugat-5 SHM No.4593/Pagesangan yang merupakan batas sebelah selatan tanah milik Tergugat-4 yang juga terdapat di situs resmi milik Badan Pertanahan Nasional dan diunduh melalui aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda T.IV-7;
8. Fotocopy Surat edaran Mahkamah Agung No.4 tahun 2016 tentang pemberlakuanrumusan hukum hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan diberi tanda T.IV-8;
9. Fotocopy Perda No.3 tahun 2007 tentang pemekaran kecamatan dan kelurahan di Kota Mataram, diberi tanda T.IV-9;
10. Fotocopy Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang layanan informasi pertanahan secara elektronik,diberi tanda T.IV-10 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-3, T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7,dan T.IV-8 berupa Fotocopy dari Fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 4593/Kelurahan Pagesangan sekarang Kelurahan Pagutan Barat,Kecamatan Mataram,Kota Mataram

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas nama David Mbulu Malo, surat ukur No.1473/Pagesangan/2008, tanggal 19 Juli 2008, diberi tanda T.V-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor;184/2009,tanggal 3 April 2009 yang dibuat dihadapan I Gede Utama,SH, diberi tanda T.V-2 ;
  3. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2013, diberi tanda T.V -3 ;
  4. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2014, diberi tanda T.V-4 ;
  5. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2015, diberi tanda T.V-5 ;
  6. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2016, diberi tanda T.V-6 ;
  7. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2017, diberi tanda T.V-7 ;
  8. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2018, diberi tanda T.V-8 ;
  9. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2019, diberi tanda T.V-9 ;
  10. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2020, diberi tanda T.V-10 ;
  11. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2021, diberi tanda T.V-11 ;
  12. Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2022, diberi tanda T.V-12 ;
  13. Fotocopy Surta Rekontruksi batas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram tanggal 26 Januari 2021, Surat tugas nomor : 49/St-52.71.200/II/2021, diberi tanda T.V-13;
  14. Fotocopy Surat undangan Rekontruksi batas Sertifikat Hak Milik Nomor; 4593 kepada Lurah Pagutan Barat, Kepala Lingkungan, dan sandingan/pihak-pihak yang berbatasan, diberi tanda T.V-14;
  15. Fotocopy Surat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram, diberi tanda T.V-15;
  16. Fotocopy Surat balasan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram, diberi tanda T.V-16;
  17. Print out bukti digital dari aplikasi Sentuh Tanahku Badan Pertanahan Nasional; Lokasi Bidang Tanah Milik T.V(David MbuluMalo) Nomor SHM;04593 Kelurahan Pagesangan, diberi tanda T.V-17;

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr

#### 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 bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti TV-17 berupa Fotocopy dari Fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 Agustus 2022 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

### 1. Tentang Letak obyek sengketa :

Tanah Sengketa berupa tanah pertanian yang terletak di ,Kelurahan Pagesangan, Sekarang masuk ke Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram,Kota Mataram,dengan luas  $\pm 2.051 \text{ M}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut;

### 2. Menurut Kuasa Penggugat:

- Sebelah Utara : Tanah Sawah milik Amaq Man;
- Sebelah Timur : Tanah sawah milik H.Mahrup;
- Sebelah Selatan : Parit/Saluran;
- Sebelah Barat : Jalan;

Luas Obyek tanah sengketa ;  $\pm 2.051 \text{ M}^2$ sesuai dengan sertifikat

Obyek tanah sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh Penggugat yang mana masih berupa tanah pertanian;

### 3. Menurut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II;

- Sebelah Utara : Tanah Inaw Jauriah;
- Sebelah Timur : Tanah Sawah H.Mahrup;
- Sebelah Selatan : Saluran/Parit;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Sri Umi Hani;

Luas Obyek tanah sengketa ;  $\pm 1000 \text{ M}^2$ ,sesuai dengan sertifikat

Obyek tanah sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat 1,2, yang mana masih berupa tanah pertanian;

### 4. Menurut Kuasa Tergugat V;

- Sebelah Utara : Tanah Sherly Theresia;
- Sebelah Timur : Tanah H.Mahrup;
- Sebelah Selatan : Tanah Sri Umi Hani;
- Sebelah Barat : Jalan Komplek

Luas Obyek tanah sengketa ;  $\pm 400 \text{ M}^2$ ;



Obyek tanah sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat-5, yang mana mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Sri Umi Hani;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

### DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan eksepsi dan mengenai eksepsi kompetensi telah diputus sehingga terhadap eksepsi yang lainnya Majelis Hakim menerapkan ketentuan Pasal 162 Rbg, sehingga eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa sebagaimana jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan tergugat V telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

### 1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa dalam perkara No 49/Pdt.G/2018/PN Mtr tanggal 19 April 2018, akan tetapi didalam gugatannya Penggugat tersebut tidak disebutkan perkaranya tentang apa dan siapa-siapa tergugatannya atau para pihaknya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam eksepsinya menyatakan bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat di dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat 4 memperoleh tanah obyek sengketa dari membeli dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 karena yang sebenarnya Tergugat 1 menjual tanahnya kepada seseorang yang bernama LANNY SURYATI namun karena LANNY SURYATI saat jual beli dengan Tergugat 1 belum melakukan balik nama sehingga saat LANNY SURYATI melakukan jual beli dengan Tergugat 4 menggunakan Surat Kuasa Menjual dari Tergugat 1 berdasarkan Akta Jual No. 795/ 2008 tertanggal 12 September 2008 Pada Notaris/PPAT I Gede Sutarna, SH, sehingga Dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak di tariknya LANNY SURYATI sebagai pihak dalam perkara aquo oleh Penggugat menjadikan gugatan Penggugat menjadi Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat V membeli sebidang tanah hak milik nomor 4593/kelurahan pegesangan atas nama Sri Umi Hani tanggal 19 Juli 2008 seluas 400 meter persegi dan telah dibuatkan akta jual beli dihadapan notaris I Gede Utama,SH Notaris/PPAT Kotamadya Mataram, sehingga oleh karena Sri Umi Hani telah meninggal dunia seharusnya suami dan notaris ikut digugat sehingga gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak perlu mengetahui tanah sengketa didapat dari siapa dan yang Penggugat persoalkan dalam perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang mengakui objek sengketa sebagai miliknya padahal objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan sertifikat nomor 526/kelurahan Pegesangan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dan replik dari Penggugat, dan setelah mengkaji bukti-bukti surat maupun saksi dari para pihak ternyata obyek sengketa diklaim oleh para pihak dengan sertifikat hak milik No. 526 / Pagesangan luas 2.051 M2 yang dahulu atas nama H. SUHAILI MUSTAFA sekarang atas nama Penggugat yang terbit pada Tahun 1982 milik Penggugat sedangkan tergugat I dan II memperoleh sebagian objek sengketa dari Muhamad berdasarkan sertifikat hak milik No. 2438/ Pagesangan luas 3.930 M2 atas nama SRI UMI HANI (Tergugat I) yang terbit pada Tahun 2008 dan dipecah menjadi 13 sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa objek sengketa telah diberi pagar seng oleh Penggugat dan didalamnya ada pagar beton yang dipasang oleh Tergugat V sehingga Majelis tidak bisa melihat patok-patok yang dipasang oleh badan pertanahan mengenai batas-batas secara nyata dan hanya ditunjukkan bahwa objek sengketa adalah yang dipagar dengan seng oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dihubungkan dengan bukti P-8 tentang surat pernyataan dari Muhamad yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar Muhammad menjual tanah seluas 2.051 meter persegi kepada H. Suhaelli Mustopa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI.II-5 diketahui bahwa tanah objek sengketa yang diklaim oleh Hj.Fatmah,Dkk (selaku ahli waris dari H.

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtr



Suhaedi mustopa) berada diatas bidang tanah hak milik No.4596, hak milik No.4595, hak milik No.4590, hak milik No.4593, dan hak milik No.4589 dan batas-batas tanah berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 526/pegesangan berbeda dengan batas batas yang ditunjukkan oleh keluarga H Suhaeli Mustofa dilapangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7 tentang lokasi bidang tanah milik Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.V-1, T.V-13, T.V-14, T.V-15, T.V-16 dan T.V-17 dari bukti-bukti tersebut diketahui bahwa masalah tanah tersebut telah ditanyakan kepada Badan Pertanahan;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat dan bukti-bukti yang diajukan didepan persidangan untuk mengetahui letak tanah dan batas-batas tanah yang diklaim oleh para pihak agar tidak terjadi kesalahan dalam hal penjatuhan putusan dimana terhadap objek sengketa telah terjadi tumpang tindih dalam satu objek sengketa dengan dengan beberapa sertifikat antara tanah milik Penggugat dan tanah milik para Tergugat sehingga demi jelasnya perkara ini maka harus ada pihak lain yang ikut digugat;

Menimbang, bahwa persoalan menempatkan siapa yang akan digugat sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat dan menentukan tuntutan apapun bagi mereka selama gugatan bisa dibuktikan, sepenuhnya adalah hak Penggugat, dengan demikian hal tersebut bukanlah suatu *error in persona*, akan tetapi untuk membuat jelas permasalahan dan agar penyelesaian masalah dapat diselesaikan secara tuntas maka diperlukan pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata ditentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI Nomor 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000), namun menurut Majelis Hakim untuk mengetahui secara pasti mengenai letak, luas dan batas-batas objek sengketa sehingga dalam perkara in casu Badan Pertanahan harus ikut digugat, untuk mengetahui dimana letak tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 526 / Kelurahan Pagesangan surat ukur No. 4047 / 1982 Tanggal 05 – 11 – 1982 seluas 2.051 M2 terletak di Kelurahan Pagesangan sekarang Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Propinsi NTB dan dimana letak tanah milik Tergugat I dan Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik



No. 2438 yang terletak di Kelurahan Pagesangan sehingga badan pertanahan dapat menunjukkan dan melakukan pengecekan serta pengukuran mengenai letak dan batas-batas tanah yang diklaim oleh para pihak karena sertifikat adalah produk Badan pertanahan yang bisa menjelaskan letak-letak tanah dalam sertifikat tersebut, sehingga dimana letak objek sengketa menjadi jelas dan terang;

Menimbang, bahwa dengan tidak ikut sertanya pihak tersebut menjadikan gugatan Para Penggugat cacat formil;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, tergugat IV dan tergugat V yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, tergugat IV dan tergugat V, maka eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, tergugat IV dan tergugat V yang lainnya, tidak perlu dipertimbangkan secara lebih terperinci lagi;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa sebagai implikasi yuridis dari dikabulkannya eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dari Tergugat I, Tergugat II, tergugat IV dan tergugat V maka gugatan Penggugat pada pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, ternyata gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara patut dibebankan kepada Penggugat tersebut;

Memperhatikan Pasal 162 Rbg, Undang-undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah 1.755.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah);



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Rabu, tanggal 14 September 2022, oleh kami, Kelik Trimargo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kadek Dedy Arcana, S.H., M.H. dan Dwianto Jati Sumirat, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor Pengadilan Negeri Mataram tanggal 6 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yomi Nora Maya Arida, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I,II,IV dan Tergugat V akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat III maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kadek Dedy Arcana, S.H., M.H.

Kelik Trimargo, S.H., M.H.

Dwianto Jati Sumirat, S.H

Panitera Pengganti,

Yomi Nora Maya Arida, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp	10.000,00
2. Redaksi	Rp	10.000,00
3. Sumpah	Rp	10.000,00
4. Proses	Rp	75.000,00
5. PNBP	Rp	100.000,00
6. Panggilan	Rp	600.000,00
7. <u>Pemeriksaan setempat</u>	Rp	<u>950.000,00</u>
Jumlah	Rp	1.755.000,00

(satu juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah)