



PUTUSAN

Nomor: 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **ISTRI ARINI**, NIK : 1604106204810003, Tempat / Tgl. Lahir : Surakarta, 22 April 1981 Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : Jl. Penghijauan II No. 13 Bandar Jaya Lahat RT 17 RW 06 Desa Bandar Jaya, Kec. Lahat, Kab. Lahat, Prov. Sumatera Selatan, Agama : Islam, Status : Kawin, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan : Indonesia, sebagai **PENGGUGAT I** ;
2. **EGUSTATOLI**, NIK : 1604102408800006, Tempat / Tgl. Lahir : Lahat, 24 Agustus 1980, Jenis Kelamin : Laki-laki, Alamat : Jl. Penghijauan II No. 13 Bandar Jaya Lahat RT 17 RW 06, Desa Bandar Jaya, Kec. Lahat, Kab. Lahat, Prov. Sumatera Selatan, Agama : Islam, Status : Kawin, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kewarganegaraan : Indonesia, sebagai **PENGGUGAT II** ;

Yang selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

Dalam hal ini Para Penggugat diwakili oleh Cucuk Kustiawan, SH, M.Si, dkk, Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang dalam perkara ini berkedudukan pada Kantor Advokat CUCUK KUSTIAWAN, S.H., M.Si & Partners Jl. Wahid Hasyim No. 8 Surakarta, Jawa Tengah 57157 Telp : 085746235726 email : cucuk_k@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 November 2024;

MELAWAN

BUDI ANGGARA, Jenis Kelamin : Laki-laki, Alamat : Perumahan Bengawan Solo (Perum PBS) No. 17 RT 04 RW 01, Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, Agama : Islam Pekerjaan : Ketua RT, Kewarganegaraan : Indonesia, sebagai **TERGUGAT I** ;

Dalam hal ini Tergugat diwakili oleh BUDI DANARTO, SH., MH dkk, Kesemuanya berkewarganegaraan: Indonesia, pekerjaan : Advokat pada Kantor Advokat " MAHATMA & PARTNERS " yang beralamat di Jalan Tetuko Nomor 6 B Sidoarum Godean Sleman, Yogyakarta. Kode Pos. 55264, E-mail : dana_arto@yahoo.co.id., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Januari 2025 ;

Halaman 1 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dibawah Register Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat yang isi selengkapannya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah suami isteri, yang pada sekitar awal Tahun 2024 lalu, membeli sebidang tanah dan bangunan dari seseorang yang bernama Ir. Grait Sutadi, M.Sc, yang terletak di Perumahan Bengawan Solo (Perum PBS) Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, sebagaimana sekarang telah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 3406 atas nama Istri Arini (Penggugat I), Luas : 271 m2, yang terletak di Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, Prov. Jawa Tengah atau di tepi Jalan Slamet Riyadi, Gumpang, Kartasura, Sukoharjo (depan pabrik PT. Young Tree Industries, dahulu PT. Tyfountex Indonesia), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah Bp. Burhan atau Bp. Franky
 - Sebelah Selatan: Jalan (lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq. BBWS Bengawan Solo)
 - Sebelah Timur : Bangunan milik Tyfountex
 - Sebelah Barat : Jalan (lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq BBWS Bengawan Solo)
2. Bahwa sebelum Para Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan SHM No : 3406/Desa Pabelan dari Ir. Grait Sutadi, M.Sc tersebut, yang bersangkutan menjelaskan kepada Para Penggugat, bahwa tanah dan bangunan yang akan dijual kepada Para Penggugat memiliki potensi ekonomi (cocok digunakan untuk usaha), sebab posisinya strategis berada di tepi jalan raya Jl. Slamet Riyadi, Gumpang, Kartasura, Sukoharjo dan dekat dengan pabrik PT. Young Tree Industries dahulu PT. Tyfountex Indonesia, dimana bangunan milik Ir. Grait Sutadi, M.Sc itu dahulu/semula juga berbentuk kamar-kamar/kost dan kios dengan 3 (tiga) los/kios menghadap ke jalan raya Jl. Slamet Riyadi, Gumpang, Kartasura, Sukoharjo;
3. Bahwa pemilik sebelumnya (Ir. Grait Sutadi, M.Sc) ketika menguasai tanah dan bangunan tersebut juga menjalankan usaha dimana kiosnya pernah disewakan kepada pihak lain. Bahwa Ir. Grait Sutadi, M.Sc dulu dapat memanfaatkan bidang tanah/lahan, yang berbatasan langsung di sebelah selatan tanah miliknya

Halaman 2 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau sebelah selatan tanah dan bangunan milik Penggugat I sekarang, yaitu : bagian dari keseluruhan bidang tanah milik "Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo" (Satker BBWSBS) seluas : 117 m² (dari total : 1.761 m²), dengan cara : "Perjanjian Sewa", antara pemilik, yaitu : "Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (BBWSBS) Direktorat Jenderal Sumber Daya Air (Ditjen Sumber Daya Air) Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR)" dengan Ir. Grait Sutadi, M.Sc NIK : 3372052910530005, dengan Nomor Perjanjian : HM.05.04-An/55, yaitu tentang : "Pemanfaatan Sebagian Tanah Untuk Bangunan Air Irigasi Seluas 117 m² Pada Satuan Kerja BBWS Bengawan Solo, Lokasi Di Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo Untuk Kegiatan Usaha/Lahan Parkir Ruko/Kios" tertanggal 12 Juli 2021;

4. Bahwa karena tertarik dengan hal itu, maka Para Penggugat kemudian membeli tanah dan bangunan milik Ir. Grait Sutadi, M.Sc tersebut, pada sekitar awal Tahun 2024 lalu, dan telah dilakukan peralihan hak melalui jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 025/2024 Tanggal 16/02/2024, yang dibuat oleh dan di hadapan Andhy Fauzi Barasa, S.H., M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana peralihan hak melalui jual beli tersebut juga sudah dicatatkan dan didaftarkan di Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Sukoharjo, sebagaimana sekarang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 3406, Luas : 271 m², atas nama : Istri Arini (Penggugat I) yang terletak di Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Bp. Burhan atau Bp. Franky;
- Sebelah Selatan : Jalan (lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq BBWS Bengawan Solo);
- Sebelah Timur : Bangunan milik Tyfountex;
- Sebelah Barat : Jalan (lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq BBWS Bengawan Solo);

5. Bahwa setelah dibeli oleh Para Penggugat pada Bulan Februari 2024 lalu, bangunan lama berupa kamar-kamar kost dan kios-kios bekas pemilik lama/Ir. Grait Sutadi, M.Sc, pada Bulan April 2024 dibongkar atau direnovasi/dibangun ulang oleh Para Penggugat, di atas tanah milik Para Penggugat sendiri yang telah dibeli dari Ir. Grait Sutadi, M.Sc tadi, bukan di atas tanah milik Tergugat, bukan pula di jalan/di atas tanah milik umum/negara/milik Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (BBWSBS) Direktorat Jenderal Sumber Daya Air (Ditjen

Halaman 3 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumber Daya Air) Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR) atau di lahan/tanah sebelah selatan Para Penggugat tersebut;

6. Bahwa untuk proses mendirikan bangunan (ruko/kios) di atas tanah miliknya sendiri itu ((SHM) No : 3406/Desa Pabelan, Luas : 271 m2, atas nama : Istri Arini (Penggugat I)), Para Penggugat juga telah mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sekarang disebut dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), sebagaimana tertuang dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Nomor : SK-PBG-331112-24072024-002 Tanggal 24 Juli 2024, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sukoharjo, yang ditandatangani oleh Kepala DPMPTSP atas nama Bupati Sukoharjo;
7. Bahwa dengan demikian, tindakan Para Penggugat dalam membeli tanah dan mendirikan bangunan di atas tanahnya sendiri tersebut telah sah secara hukum, karena telah memenuhi aspek formil maupun yuridis dengan dibuktikan tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 3406, Luas : 271 m2, atas nama : Istri Arini (Penggugat I), serta terbitnya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Nomor : SK-PBG-331112-24072024-002 Tanggal 24 Juli 2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sukoharjo, yang ditandatangani oleh Kepala DPMPTSP atas nama Bupati Sukoharjo;
8. Bahwa kemudian, setelah bangunan (ruko/kios) milik Para Penggugat- yang *nota bene* berdiri di atas tanah milik sendiri -selesai, yaitu : sekitar awal Bulan Agustus 2024, dan ketika Para Penggugat hendak mulai menjalankan usahanya, baik untuk berjualan/usaha sendiri maupun hendak disewakan kepada pihak lain, kemudian pada sekitar Bulan September 2024, Tergugat secara melawan hukum dan tanpa hak, memasang pagar besi/memagari keliling dengan panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter, dan pada sekitar Bulan Oktober 2024 memasang atap/penutup seng, di atas tanah yang *nota bene* adalah jalan, yaitu : di atas tanah/lahan batas sebelah selatan tanah Para Penggugat (SHM No : 3406, Luas : 271 m2, atas nama : Istri Arini tersebut), dimana jelas bahwa tanah tersebut adalah jalan/tanah Barang Milik Negara (BMN), bukan tanah/lahan milik Tergugat;
Bahwa berdasarkan bukti keterangan gambar denah pada SHM No : 3406/Desa Pabelan, Luas : 271 m2, atas nama : Istri Arini (Penggugat I) tanah atau lahan yang berada persis di sebelah selatan atau yang berbatasan langsung di sebelah selatan tanah Para Penggugat itu adalah : jalan (*vide* : SHM No : 3406/Desa Pabelan atas nama Penggugat I). Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut,

Halaman 4 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

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

akses orang-orang atau masyarakat umum untuk keluar masuk ke ruko/kios (bangunan) milik Para Penggugat dan/atau akses Para Penggugat jika hendak keluar masuk langsung ke jalan raya Jl. Slamet Riyadi, Gumpang, Kartasura, menjadi tidak bisa, sebab terhalang (tertutup) oleh pagar besi keliling yang dipasang dan ditutup dengan atap seng oleh Tergugat selaku Ketua Rukun Tetangga (RT) dengan mengatasnamakan warga;

9. Bahwa selain itu, berdasarkan Tanda Bukti Hak berupa Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor : 141 Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, Luas : 1.761 m² atas Nama Pemegang Hak : Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, tanah atau lahan yang berbatasan langsung di sebelah selatan milik Para Penggugat atau obyek yang dipasang pagar besi sekeliling dan ditutup dengan atap seng secara melawan hukum dan tanpa hak oleh Tergugat tersebut, adalah tanah atau lahan hak dari Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala dan merupakan Barang Milik Negara (BMN), yang tercatat pada SIMAK BMN Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) dengan NUP : 962 Sertipikat Hak Pakai (SHP) No : 141, yang berlokasi di Perumahan PBS Pabelan, dan bukan milik Tergugat (*vide : Perjanjian Nomor : HM.05.04-An/55 Tanggal 12 Juli 2021*);

Bahwa dengan demikian, Tergugat jelas tidak berhak (tidak berdasar hukum) dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), mendirikan dan memasang pagar besi keliling dengan panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter, serta memasang atap/penutup seng atau mendirikan bangunan dalam bentuk apapun, baik permanen atau tidak permanen, di atas tanah/lahan milik orang lain atau tanah hak dari Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, tanpa seijin dari yang berhak tersebut, meskipun Tergugat adalah Ketua Rukun Tetangga (RT) atau mengatasnamakan warga;

Bahwa perbuatan Tergugat jelas-jelas tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sebab telah mendirikan bangunan di atas jalan/tanah/lahan milik orang lain atau yang bukan haknya dan telah merugikan masyarakat umum *in casu* Para Penggugat, sebab masyarakat umum *in casu* Para Penggugat juga berhak melewati jalan/lahan tersebut untuk akses keluar masuk. Bahwa karena tanah/jalan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala *cq* BBWS Bengawan Solo, yang berbatasan langsung di sebelah selatan dengan tanah Para Penggugat tersebut telah ditutup dengan pagar besi keliling dengan panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter dan ditutupi dengan atap seng oleh Tergugat, maka usaha ruko/kios milik Para Penggugat menjadi tidak bisa berjalan atau tidak bisa beroperasi (mati). Bahwa

Halaman 5 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seandainya, tanah/lahan/jalan tersebut hendak dipasang pagar sekeliling serta ditutup dengan atap seng, maka yang berwenang atau berhak melakukannya adalah Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) sebagai pemiliknya/pemegang haknya, bukan Tergugat. Bahwa Tergugat tidak berhak dan tidak berwenang melakukan tindakan tersebut atau telah melampaui batas wewenangnya, sebab tanah/lahan tersebut adalah jalan dan merupakan Barang Milik Negara (BMN), bukan hak milik privat Tergugat;

10. Bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdara :

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, perbuatan Tergugat jelas tanpa hak dan telah memenuhi unsur melanggar hukum/melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sebab telah mendirikan bangunan dalam bentuk pagar besi keliling dan memasang atap/penutup seng, di atas tanah/lahan/jalan yang bukan miliknya, sehingga menutup akses orang lain (masyarakat umum) untuk keluar masuk ke ruko/kios (bangunan) milik Para Penggugat, dan/atau menghalangi Para Penggugat untuk keluar masuk melalui jalan/lahan/tanah tersebut ke jalan raya. Dengan kata lain, hak subyektif Para Penggugat serta masyarakat umum untuk menggunakan/melewati jalan/tanah tersebut sebagai jalan umum telah dilanggar, karena menjadi terhalang/tertutup/tidak bisa dilewati. Bahwa selain itu, perbuatan Tergugat jelas melanggar hak subyektif Para Penggugat untuk menjalankan usahanya atau mata pencahariannya, dimana adalah hak Para Penggugat menjalankan pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan sebagaimana dijamin Pasal 27 ayat (2) UUD 1945:

“Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”

11. Bahwa selain itu, menurut M.A. Moegni Djodirdjo dalam “Perbuatan Melawan Hukum”, Cet.2. Jakarta : Pradnya Paramita, 1982, hal. 25-26 mengatakan :

“ onrechtmatige daad, yaitu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, dan barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian.”

Menurut Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum adalah :

Halaman 6 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



“ Sebagai kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.”

(vide : Munir Fuady, “Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer”, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hal. 3).

Bahwa dari Pasal 1365 KUH Perdata, seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum;
2. harus ada kesalahan;
3. harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

(Vide : Indah Sari, “Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata” Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol. 11, No. 1, 2020).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata adalah perbuatan yang melawan undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya. *(Vide : Syahrul Machmud, “Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek”, Cetakan Kesatu, Bandung : CV. Mandar Maju, 2008).*

Bahwa berdasarkan pendapat para ahli hukum tersebut, perbuatan Tergugat jelas tanpa hak dan melawan hukum atau melawan undang-undang, dan merupakan perbuatan yang salah atau tidak dapat dibenarkan dengan alasan apapun, serta telah mengakibatkan kerugian bagi orang lain, baik materiil maupun imateriil, dan oleh karenanya, harus dihukum untuk mengganti kerugian;

12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar total : Rp. 3.068.393.805 (*tiga milyar enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus lima rupiah*), yang timbul dari atau karena Para Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya sejak timbulnya perkara ini, yaitu :

- a. Biaya pembelian tanah dan bangunan SHM No : 3406/Desa Pabelan dari Ir. Graita Sutadi, M.Sc kepada Para Penggugat : Rp. 1.300.000.000 (*satu*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar tiga ratus juta rupiah) (vide : Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 025/2024 Tanggal 16/02/2024);

- b. Biaya merenovasi dan membangun ulang obyek SHM No : 3406/Desa Pabelan atas nama Istri Arini (Penggugat I): Rp. 1.600.893.261 (*satu milyar enam ratus juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus enam puluh satu rupiah*) (*vide : Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan*);
- c. Biaya yang telah dikeluarkan dalam mengurus perijinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sukoharjo dimana Para Penggugat dikenai biaya retribusi : Rp. 7.500.544 (*tujuh juta lima ratus ribu lima ratus empat puluh empat rupiah*) (*vide : SK -PBG-331112-24072024-002 Tanggal 24 Juli 2024*);
- d. Bahwa selain itu, akibat perbuatan Tergugat, Para Penggugat juga mengalami kerugian materiil, karena kesempatan atau potensi ekonomi dari menyewakan ruko/kios (bangunan) milik Para Penggugat kepada pihak lain (Indomaret) menjadi hilang. Bahwa selama berlangsungnya masalah ini, sudah ada pihak lain (Indomaret) yang mau menyewa kios/ruko milik Para Penggugat Rp. 160.000.000. (*seratus enam puluh juta rupiah*) per tahun. Akan tetapi, akibat perbuatan Tergugat yang telah menutup akses jalan di atas lahan/tanah milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) atau yang berbatasan langsung di sebelah selatan tanah Para Penggugat tersebut, pihak manajemen Indomaret akhirnya membatalkan keputusannya, sehingga Para Penggugat mengalami kerugian;

Bahwa semua kerugian materiil tersebut timbul, karena bangunan (ruko/kios) yang telah selesai didirikan Para Penggugat di atas tanah milik sendiri, akhirnya hanya menjadi bangunan kosong atau mangkrak dan tidak dapat difungsikan, sebab akses keluar masuk masyarakat umum ke ruko/kios (bangunan) milik Para Penggugat dan/atau akses Para Penggugat untuk keluar masuk melalui jalan/lahan tersebut ke jalan raya Jl. Slamet Riyadi, Gumpang, Kartasura, telah ditutup oleh Tergugat dengan pagar besi keliling, serta dipasang atap/penutup seng;

- 13. Bahwa selain itu, perbuatan Tergugat juga telah mengakibatkan kerugian immateriil bagi Para Penggugat, sebab timbulnya masalah ini telah membebani pemikiran Para Penggugat, serta menguras waktu dan energi- yang memang tidak dapat dinilai dengan uang, sebab batasannya adalah tak terhingga -akan

Halaman 8 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi, adalah patut dan berdasar hukum, jika Tergugat dihukum untuk membayar/mengganti kerugian immateriil yang telah ditimbulkan tersebut sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*);

14. Bahwa sebenarnya, Para Penggugat hanya mendirikan bangunan (ruko/kios) di atas tanah milik sendiri, yang kebetulan berbatasan langsung di sebelah selatannya dengan jalan/lahan/tanah milik negara/BBWS Bengawan Solo. Tidak ada niat atau maksud dari Para Penggugat untuk menguasai sendiri jalan/lahan atau tanah milik negara/BBWS Bengawan Solo tersebut. Bagaimanapun Para Penggugat mengetahui dan menyadari, bahwa tanah tersebut adalah jalan/lahan milik negara/BBWS Bengawan Solo, sehingga Para Penggugat tidak mendirikan bangunan apapun di atas tanah/lahan milik negara/jalan itu. Namun demikian, anehnya mengapa justru Tergugat yang merasa paling berhak atas jalan/lahan/tanah milik negara/BBWS Bengawan Solo tersebut, dengan memasang pagar besi/memagari keliling serta memasang atap seng/penutup, sehingga orang lain (masyarakat umum) dan/atau Para Penggugat tidak bisa keluar masuk melalui jalan itu ? Jelas perbuatan Tergugat adalah tanpa hak dan tidak berdasar hukum, dimana secara perdata dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain *in casu* Para Penggugat, baik materiil maupun imateriil. Bahwa demikian pula, secara pidana perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam :

Pasal 167 ayat (1) KUHP :

"Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lima sembilan bulan."

Juncto.

Pasal 389 KUHP :

"Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menghancurkan, memindahkan, membuang atau membikin tak dapat dipakai sesuatu yang digunakan untuk menentukan batas pekarangan, diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan."

Juncto.

Pasal 551 KUHP :

"Barang siapa tanpa wenang, berjalan atau berkendara di atas tanah yang oleh pemiliknya dengan cara jelas dilarang memasukinya, diancam dengan pidana denda paling banyak dua ratus dua puluh lima rupiah."

15. Bahwa sebenarnya, Para Penggugat dan Tergugat pernah dimediasi oleh Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Bengawan Solo sebagai pemilik jalan/lahan/tanah

Halaman 9 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut untuk diselesaikan secara kekeluargaan, yaitu pada Hari Senin, 15 Juli 2024 bertempat di Ruang Rapat Pidekso BBWSBS Bengawan Solo sebagaimana Bukti "Notulensi Pembahasan Sewa Tanah SHP : 141", akan tetapi, dalam mediasi tersebut tidak tercapai kesepakatan (*deadlock*);

16. Bahwa namun anehnya, pada kesempatan lain, Tergugat selaku Ketua Rukun Tetangga (RT) dengan mengatasnamakan warga, meminta uang kompensasi Rp. 9.500.000 (*sembilan juta lima ratus ribu rupiah*) per tahun kepada Para Penggugat melalui saudara-saudara/wakil Para Penggugat, dengan dalih untuk iuran/kas RT, sebagai syarat jika Para Penggugat ingin menjalankan usaha ruko/kiosnya tersebut, atau dengan kata lain akses jalan/lahan akan dibuka. Para Penggugat jelas keberatan dan menolak, karena merasa diperas atau dimanfaatkan serta diperlakukan tidak adil oleh Tergugat. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dan menolak, sebab Para Penggugat tahu dengan pasti, bahwa tanah yang dipagari keliling dan dipasang atap/penutup seng (ditutup aksesnya) oleh Tergugat tersebut, adalah jalan umum/lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) (*vide : Sertipikat Hak Pakai (SHP) No : 141/Pabelan*), bukan lahan/tanah milik Tergugat atau milik warga. Bahwa perbuatan Tergugat bersama atau mengatasnamakan warga meminta sejumlah uang kompensasi tanpa dasar hukum adalah pungutan liar (pungli), apapun alasan dan tujuannya, serta dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana pemerasan sebagaimana diatur dalam Pasal 368 ayat (1) KUHP :

"Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, memaksa seseorang dengan kekerasan atau ancaman kekerasan untuk memberikan sesuatu barang, yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang itu atau orang lain, atau supaya membuat utang atau menghapuskan piutang, diancam karena pemerasan, dengan pidana penjara paling lama sembilan tahun".

Apa dasar hukumnya Tergugat meminta sejumlah uang (kompensasi) kepada Para Penggugat melalui saudara-saudara/perwakilan Para Penggugat yang menjadikan hal tersebut sebagai syarat apabila Para Penggugat hendak menjalankan usaha ruko/kiosnya ? Bahwa jelas Para Penggugat membangun ruko/kios di atas tanah milik sendiri, bukan di atas tanah milik Tergugat, bukan pula di atas jalan/tanah milik BBWS Bengawan Solo. Bahwa terhadap atau di atas tanah/jalan/lahan milik BBWS Bengawan Solo tersebut Para Penggugat juga tidak mendirikan bangunan apapun. Justru Tergugatlah yang tanpa hak dan melawan hukum mendirikan bangunan (berupa pagar besi keliling dengan

Halaman 10 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter dan memasang atap/penutup seng) di atas jalan/tanah/lahan yang bukan miliknya, tetapi milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) (*vide : Sertipikat Hak Pakai (SHP) No : 141/Pabelan*). Jadi jelas dan tegas, bahwa perbuatan Tergugat secara perdata telah memenuhi unsur melanggar hukum/melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan telah menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil bagi orang lain *in casu* Para Penggugat, sehingga harus dihukum untuk membayar kerugian yang ditimbulkan;

17. Bahwa oleh karena, pemilik tanah/lahan berupa jalan tersebut adalah Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) (*vide : Sertipikat Hak Pakai (SHP) No : 141/Pabelan*), maka seandainya Para Penggugat memanfaatkan lahan/jalan/tanah tersebut untuk kepentingan pribadi, maka yang berhak memungut biaya sewa atau pungutan atau apapun namanya (kompensasi), adalah Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS), bukan Tergugat. Jadi apabila memang diijinkan oleh pemilik lahan (Satker BBWSBS), bahwa lahan/jalan tersebut boleh dimanfaatkan Para Penggugat untuk kepentingan pribadi Para Penggugat dengan cara sewa menyewa, maka Para Penggugat tidak akan berkeberatan membayar uang sewanya kepada Satker BBWSBS. Tetapi, apabila Tergugat yang menarik uang sewa atau pungutan (kompensasi) atas lahan tersebut, maka tindakan itu adalah tanpa hak dan melawan hukum, karena merupakan pungutan liar (pungli) dan/atau pemerasan yang dapat diancam baik secara pidana atau perdata;

18. Bahwa tidak ada maksud dari Para Penggugat menghak'i (*mengclaim*) bahwa tanah/jalan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau milik Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS), yang berbatasan langsung di sebelah selatan dengan tanah Para Penggugat itu sebagai milik Para Penggugat. Sebaliknya, Para Penggugat mengetahui bahwa lahan jalan/tanah yang berbatasan langsung di sebelah selatan dengan tanah Para Penggugat itu adalah jalan atau lahan milik Satker BBWSBS, maka Para Penggugat membiarkan apa adanya, tidak memagari/menutup atau mendirikan bangunan, sebab Para Penggugat tahu, bahwa yang berhak melakukan hal itu adalah Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS);

Halaman 11 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

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

19. Bahwa Para Penggugat memiliki *legal standing* (kedudukan hukum) untuk mengajukan gugatan *a quo*, sebab berkepentingan dalam perkara ini, karena Para Penggugat adalah warga/masyarakat yang berhak mengakses/melewati jalan/lahan/tanah negara tersebut. Selain itu, Para Penggugat mempunyai *legal standing* mengajukan gugatan *a quo*, karena hak subyektif Para Penggugat untuk menjalankan pekerjaan atau mata pencahariannya, yang dijamin sepenuhnya Pasal 27 ayat (2) UUD 1945 telah dihalangi atau dilanggar oleh Tergugat, dengan menutup akses keluar masuk melewati jalan/tanah milik negara tersebut;
20. Bahwa sebenarnya Para Penggugat sudah mencoba mengalah, akan tetapi karena segala jalan kekeluargaan tidak mendapatkan titik temu dan karena nyata-nyata perbuatan Tergugat adalah tanpa hak dan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian materiil maupun imateriil bagi masyarakat *in casu* Para Penggugat, sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara, serta nyata-nyata telah menghalangi Para Penggugat dalam menjalankan pekerjaannya atau mata pencahariannya yang dijamin sepenuhnya Pasal 27 ayat (2) UUD 1945, maka Para Penggugat mohon keadilan kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo;
- Berdasarkan segala yang telah terurai di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum, bahwa perbuatan Tergugat memasang pagar besi keliling dengan panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter serta memasang penutup/atap seng di atas jalan/lahan yang bukan milik Tergugat, tetapi milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo, di Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, sebagaimana tanda bukti Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor : 141 Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, atas nama : Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, yaitu tanah atau lahan yang berbatasan langsung di sebelah selatan dengan tanah Para Penggugat sebagaimana tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 3406, Luas : 271 m², atas nama : Istri Arini (Penggugat I) di Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Bp. Burhan atau Bp. Franky;
 - Sebelah Selatan : Jalan (lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq BBWS Bengawan Solo);

Halaman 12 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Bangunan milik Tyfountex;
- Sebelah Barat : Jalan (lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq BBWS Bengawan Solo);

,sehingga akses masyarakat umum untuk keluar masuk melewati jalan/tanah/lahan tersebut ke ruko/kios (bangunan) milik Para Penggugat, dan/atau akses Para Penggugat untuk keluar masuk melalui jalan/tanah/lahan milik Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala atau Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo tersebut, ke jalan raya Jl. Slamet Riyadi, Gumpang, Kartasura, Sukoharjo menjadi terhalang, serta karena, hak subyektif Para Penggugat untuk menjalankan pekerjaan atau mata pecahariannya (ruko/kios) yang dijamin sepenuhnya Pasal 27 ayat (2) UUD 1945 menjadi tidak bisa beroperasi atau mati, karena telah dilanggar oleh Tergugat, adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

3. Menyatakan demi hukum, bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil bagi orang lain atau masyarakat *in casu* Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar total : Rp. 3.068.393.805 (*tiga milyar enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus lima rupiah*), karena akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat tersebut, tanah dan bangunan (ruko/kios) milik Para Penggugat di Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 3406, Luas : 271 m2, atas nama : Istri Arini (Penggugat I) menjadi tertutup dan tidak dapat difungsikan atau tidak dapat digunakan alias mangkrak, yaitu kerugian materiil yang timbul dari :
 - a. Biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat dalam pembelian tanah dan bangunan SHM No : 3406/Desa Pabelan dari Ir. Grait Sutadi, M.Sc kepada Para Penggugat : Rp. 1.300.000.000. (*satu milyar tiga ratus juta rupiah*);
 - b. Biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat dalam melakukan renovasi/pembangunan ruko/kios pada SHM No : 3406/Desa Pabelan : Rp. 1.600.893.261. (*satu milyar enam ratus juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus enam puluh satu rupiah*);
 - c. Biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat dalam dan untuk mendapatkan ijin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) (biaya retribusi) :

Halaman 13 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Rp. 7.500.544. (*tujuh juta lima ratus ribu lima ratus empat puluh empat rupiah*);

- d. Hilangnya kesempatan Para Penggugat mendapatkan penghasilan Rp. 160.000.000 (*seratus enam puluh juta rupiah*) per tahun dari pihak lain (Indomaret), yang membatalkan rencananya menyewa tanah dan bangunan (ruko/kios) milik Para Penggugat, sebab akses jalan keluar masuk ke tanah dan bangunan (ruko/kios) milik Para Penggugat telah ditutup oleh Tergugat;
5. Menyatakan demi hukum, bahwa Para Penggugat telah mengalami kerugian immateriil, yaitu terganggunya konsentrasi serta fokus kehidupan Para Penggugat akibat perbuatan Tergugat, sehingga patut dan berdasar hukum kerugian imateriil tersebut dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000. (*satu milyar rupiah*);
6. Menghukum Tergugat oleh karena itu, untuk membayar kerugian materiil Rp. 3.068.393.805 (*tiga milyar enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus lima rupiah*) dan kerugian imateriil Rp. 1.000.000.000. (*satu milyar rupiah*) yang telah ditimbulkan Tergugat, karena kesalahan Tergugat kepada Para Penggugat tersebut, secara tunai dan sekaligus sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), atau apabila Tergugat tidak mampu membayar tunai dan sekaligus, maka Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang telah ditimbulkan tersebut, dengan cara dicicil paling lama 1 (satu) Tahun sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menghukum Tergugat oleh karena itu, untuk membongkar dan melepas pagar besi keliling beserta penutup/atap seng yang telah dipasang Tergugat sebagaimana disebutkan dalam amar putusan Nomor 2 (dua) tanpa syarat apapun juga, segera setelah putusan (*vonis*) diucapkan;
8. Menghukum, apabila Tergugat tidak melaksanakan amar putusan Nomor 7 (tujuh), maka Para Penggugat dapat membongkar dan melepas pagar besi keliling beserta penutup/atap seng yang telah dipasang oleh Tergugat tersebut, dengan atau tanpa bantuan aparat keamanan negara;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp. 1.000.000. (*satu juta rupiah*) setiap harinya, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquae et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Pihak hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui proses MEDIASI dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama SONNY EKO ANDRIANTO, SH sesuai ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah diusahakan untuk berdamai melalui Mediator, ternyata dari laporan Mediator tersebut diketahui bahwa proses mediasi gagal / tidak berhasil (surat pernyataan terlampir dalam berkas perkara), maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan secara **kontradiktoir** sampai dijatuhkan Putusan Akhir ;

Menimbang, bahwa untuk itu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan gugatan Para Penggugat dan terhadap gugatan tersebut, Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 30 Januari 2025 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

I. PERIHAL EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dalil yang disampaikan dalam gugatan, dan hal hal yang tertuang dalam eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari seluruh jawaban tergugat

A. GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa gugatan penggugat telah salah menempatkan tergugat dalam kedudukan sebagai tergugat. atau *error in persona* .
2. Bahwa dalam gugatan Para penggugat tidak menjelaskan kedudukan hukum Tergugat dalam kapasitas hukum sebagai apa dalam gugatan , apakah sebagai kapasitas Probadil atau sebagai ketua Rukun tetangga.
3. Bahwa dalam gugatan Para penggugat nomor 7 halaman 4 mendalilkan :
"bahwa kemudian, setelah bangunan (*Ruko/Kios*) milik Para Penggugat yang nota bene berdiri diatas tanah milik sendiri selesai , yaitu: sekitar awal Bulan Agustus 2024, dan ketika Para Penggugat hendak memulai

Halaman 15 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



usahnya , baik untuk berjualan/usaha sendiri maupun hendak disewakan kepada pihak lain, kemudian sekitar Bulan September 2024, **Tergugat secara melawan hukum dan tanpa hak memasang pagar besi .memagari keliling dengan panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter, dan pada sekitar bulan Oktober 2024 memasang atap/penutup seng , diatas tanah yang nota bene adalah jalan, yaitu : diatas tanah/lahan batas sebelah selatan tanah Para Penggugat (SHM No : 3406, Luas 271 m2, atas nama istri Aini tersebut), dimana jelas bahwa tanah tersebut adalah jalan/tanah Barang Milik Negara (BMN) bukan tanah milik tergugat.**

Dalam dalil gugatan diatas disebutkan tindakan tergugat seolah olah merupakan tindakan dalam kapasitas selaku pribadi sedangkan faktanya sesuatu tindakan yang dilakukan Tergugat bukan dalam kapasitas Pribadi melainkan hanyalah menjalankan apa yang menjadi keputusan warga Rukun Tetangga Nomor 004, desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah yang merupakan tindakan kolektif kolegial, sehingga gugatan para penggugat adalah *error in persona* yang mestinya ditujukan pada seluruh warga Rukun Tetangga Nomor 004, desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah yang menyepakati tindakan warga tersebut secara kolektif kolegial.

4. Bahwa Para penggugat dalam dalil Gugatannya nomor 2 mendalilkan :
"bahwa sebelum para penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan SHM No : 3406/Desa pabelan dari **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** tersebut yang **bersangkutan** menjelaskan kepada Para penggugat bahwa tanah dan bangunan yang akan di jual kepada Para Penggugat memiliki potensi ekonomi (cocok digunakan untuk usaha), sebab posisinya strategis berada di tepi jalan raya Slamet Riyadi Gumpang Kartasura , Sukoharjo dan dekat dengan pabrik PT. Young Tree Industres dahulu PT. Tyfountex Indonesia, dimana bangunan milik Ir. Graita Sutadi, Msc itu dahulub /semula juga berbentuk kamar-kamar/Kost dan kios dengan 3(tiga) los/kios menghadap ke Jalan raya Jl. Slamet Riyadi. Gumpang Kartasura Sukoharjo.

Bahwa alasan Para tergugat membeli tanah dan bangunan SHM No : 3406/Desa Pabelan karena penjelasan dari **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** yang menurut penjelasannya mempromosikan potensi ekonomi yang bagus



tanahnya jika dibeli dan ketika **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** menguasai tanah tersebut dapat menguasai tanah milik satker BBWS dengan cara sewa .

Bahwa dari dalil tersebut jelas adanya peran **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** sebagai posisi penting yang terkait pembelian tanah dan kerugian yang di muat dalam gugatan, bahwa sedangkan permasalahan antara Warga RT Rukun Tetangga Nomor 004, desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah dengan **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** sudah terjadi sejak tahun 2007 dimana **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** sengaja membongkar pagar sisi selatan perumahan dan menghadapkan kios los yang dibangun menghadap selatan , hal tersebut sudah ditolak warga sejak dari dahulu karena peruntukan lahan tersbut seharusnya adalah jalan yang merupakan fasum untuk warga demi kepentingan umum, dan tahun 2019 Warga RT menginginkan agar tanah tersebut dibangun kembali pagar seperti semula, dan atas sepengetahuan kepala desa dan aparat terkait kemudian di bangun lagi pagar pada sisi luar lahan .

Namun demikian kemudian tiba tiba muncul sewa menyewa dengan dasar tanah dianggap aset BBWSBS yang menyewakan ke **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** yang jelas merupakan kejanggalan dan rekayasa karena tanah menjadi bagian aset BBWSBS lagi yang ditemukan baru tahun 2022.

bahwa jika tiba tiba kemudian ada nama Para Penggugat mengaku sebagai pembeli yang dirugikan karena pemilik lama **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** tidak menjelaskan seluk beluk permasalahan terkait lahan dengan warga RT Rukun Tetangga Nomor 004 , desa Pabelan Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo maka yang harusnya ditempatkan sebagai Tergugat adalah **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** bukan Ketua RT. Namun apabila Para penggugat sudah tahu ada masalah dengan warga RT dengan pemilik lama namun tetap dibeli dan sengaja melakukan pembangunan maka Para penggugat sengaja membeli masalah dan ingin berhadapan dengan warga RT.

5. Bahwa dari yang telah kami uraikan dalam eksepsi diatas sudah sangat jelas Gugatan penggugat haruslah dikualifikasikan sebagai *error in persona* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

B. GUGATAN KURANG PIHAK

1. Bahwa dalam dalil gugatan Para penggugat menempatkan Tergugat dalam gugatan identitas tergugat disebutkan pekerjaan sebagai ketua

Halaman 17 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



RT, sedangkan kepala Rukun tetangga bukanlah merupakan pekerjaan atau Profesi, sedangkan dalam gugatan sebagaimana dalam gugatan Para penggugat nomor 7 halaman 4 menempatkan tindakan tergugat seolah dalam kapasitas pribadi sedangkan tindakan yang dimaksud adalah tindakan kolektif warga RT sehingga hanya menggugat tergugat saja adalah kurang pihak karena merupakan tindakan kolektif maka jika seluruh warga RT yang menyepakati tindakan tersebut tidak ikut digugat maka Gugatan penggugat adalah kurang Pihak.

2. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan dalam eksepsi tentang *error in persona* kedudukan dan adanya peran **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** sebagai posisi penting yang terkait pembelian tanah dan kerugian yang di muat dalam gugatan maka dengan tidak melibatkan **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** sebagai pihak dalam gugatan menjadikan permasalahan pokok gugatan menjadi tidak jelas dan tidak terang sehingga sudah selayaknya gugatan Para penggugat harus dinyatakan Kurang Pihak dan dinyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
3. Bahwa dalam Gugatan sebagaimana dalil Gugatan nomor 3 dan dalil Para Penggugat nomor 9 halaman 4 dan 5 mendalilkan kepemilikan tanah yang dalam gugatan dipermasalahkan adanya bangunan seng ternyata juga bukan milik Para Tergugat namun merupakan milik Dep. PTUL Ditjen Air Priyek kali Bengawan Sala, sehingga gugatan para Penggugat yang hanya menempatkan Para penggugat dengan tergugat tanpa melibatkan Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo sebagai pihak maka gugatan Para penggugat haruslah di nyatakan Kurang pihak dan sudah selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

C. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK UNTUK MENGUGAT.

1. Bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan dalil Para Penggugat nomor 9 halaman 5 mendalilkan : “ *Bahwa dengan demikian, Tergugat jelas tidak berhak (tidak berdasar hukum) dan melawan hukum (onrechtmatoge daad) mendirikan dan memasang pagar besi keliling dengan panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter, serta memasang atap/penutup seng atau mendirikan bangunan dalam bentuk apapun baik permanen atau tidak permanen, diatas tanah/lahan milik orang lain atau tanah hak dari Dep. P.U.L. Ditjen Air Proyek Bangawan Sala tanpa seijin yang berhak tersebut, meskipun*



tergugat adalah ketua Rukun Tetangga (RT) atau mengatasnamakan warga.

Bahwa dalil tersebut jelas jelas menunjukkan Para penggugat mempermasahkan bangunan pagar besi yang di bangun oleh warga RT di lahan yang juga bukan milik Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat ini jelas tidak didasari atas alas hak untuk menggugat, dan dari fakta tersebut yang mempunyai hak gugat atas adanay bangunan yang dibangun warga RT adalah Dep. P.U.L. Ditjen Air Proyek Bangawan Sala, bukan Para Penggugat.

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan fakta yang diakui sendiri olah Para Penggugat maka sudah selayaknya Penggugat dinyatakan tidak mempunyai alas hak atau *legal standing* bertindak sebagai Penggugat dalam Perkara ini dan sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

D. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

1. Bahwa dalam dalil gugatan Para penggugat mendalilkan pelanggaran pasal pasal pidana diantaranya :dalil gugatan nomor 14 halaman 8 dimana Para Penggugat mendalilkan Pasal 167 ayat (1) KUHP. dalil gugatan nomor 14 halaman 9 dimana Para Penggugat mendalilkan tergugat melakukan tindak pidana pasal 389 KUHP junto pasal 551 KUHP .
2. Bahwa dalil adanya pelanggaran tindak pidana dalam KUHP di ajukan dalam gugatan tanpa adanya keputusan pengadilan Pidana yang berkekuatan hukum tetap terhadap diri Tergugat maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Premature, karena belum ada proses pidana apapun dan berkekuatan hukum tetap dimana Tergugat dinyatakan melanggar pasal pasal pidana namun dijadikan dasar gugatan perbuatan melawan hukum , maka berdasarkan hal hal tersebut diatas sudah selayaknya gugatan Para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena Prematuure .

II. PERIHAL KETIDAK HADIRAN PARA PENGGUGAT DALAM MEDIASI

1. Bahwa sebagaimana dalam ketentuan Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang mediasi dan Ketentuan Perma nomor 3 Tahun 2022 tentang Proses mediasi secara elektronik , Para Pihak telah melakukan mediasi secara langsung non elektronik melalui Hakim Mediator .

Halaman 19 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa ketentuan dalam Perma nomor 3 tahun 2022 ketentuan Perma nomor 1 tahun 2016 masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan perma Nomor 3 tahun 2022 .
3. Bahwa faktanya Para Penggugat tidak pernah hadir secara in person langsung tanpa alasan yang sah , sehingga dapat dikualifikasikan sebagai tidak beretiket baik sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat (2) Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi.
4. Bahwa sebagaimana dalam ketentuan pasal 22 ayat (1) apabila Penggugat di nyatakan tidak beretiket baik dalam proses mediasi maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa kami menolak seluruh dalil Para Tergugat , kecuali yang secara tegas diakui dalam jawaban tergugat ini dan hal hal yang termuat dalam jawaban Tergugat tentang pokok perkara ini merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan jawaban tergugat, dan terkait pokok perkara kami perlu menyampaikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa kami menolak dalil gugatan pada nomor 1 terkait pembelian lahan SHM nomor 3406 yang karena disamping harus dibuktikan dalam acara pembuktian dalil kepemilikan tanah SHM 3406 tidak relevan dengan obyek gugatan karena gugatan Para Penggugat mempermasalahkan bangunan yang bukan miliknya tetapi masalah pagar yang terletak di tanah yang bukan milik Para Tergugat karena sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik Dep. P.U.L. Ditjen Air Proyek Bangawan Sala
2. Kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 2 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa dalil Para penggugat mendalilkan membeli tanah karena ada penjelasan dari **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** yang menurut penjelasannya mempromosikan potensi ekonomi yang bagus tanahnya jika dibeli dan ketika **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** menguasai tanah tersebut dapat menguasai tanah milik satker BBWS dengan cara sewa .sedangkan permasalahan antara Warga RT Rukun Tetangga Nomor 004 , desa Pabelan Kecamatan Kartasura,Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah dengan **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** sudah terjadi sejak tahun 2019 dimana **Ir. Graita Sutadi,M.Sc**, pada tahun 2006 sengaja membongkar pagar sisi selatan perumahan PBS dan menghadapkan kios los yang dibangun menghadap jalan, hal tersebut sudah ditolak warga sejak dari dahulu karena peruntukan lahan tersebut

Halaman 20 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya adalah jalan merupakan fasum untuk warga demi kepentingan umum, pada tahun 2019 Warga RT keberatan atas tindakan pembongkaran pagar dan menginginkan pagar dengan adanya surat sewa karena tidak sesuai dengan peruntukannya

Dan saat itu sempat dimediasi dan difasilitasi aparat Desa dan disepakati pagar dibangun kembali dengan sepengetahuan aparat desa .

Namun demikian kemudian tiba tiba muncul sewa menyewa dengan dasar tanah dianggap aset BBWSBS yang menyewakan ke **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** yang jelas merupakan kejanggalan dan rekayasa karena tanah menjadi bagian aset BBWSBS lagi yang ditemukan baru tahun 2022 .dan warga RT sempat akan melakukan gugatan ke PTUN atas keputusan BBWSBS menyewakan jalan, kemudian perjanjian sewa tanah yang dalam sertifikat peruntukannya jalan tersebut dibatalkan , namun anehnya para penggugat menyatakan tertarik membeli tanah karena merasa dapat memanfaatkan jalan umum untuk kepentingan pribadi karena pemilik lama bisa melakukan hal tersebut. Bahwa sangat tidak masuk akal Para penggugat tidak tahu menahu tentang permasalahan warga RT dengan **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** terkait tanah milik BBWSBS yang harusnya untuk fasum tapi dimanfaatkan secara pribadi oleh **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** secara pribadi dan kemudian di jual bersama masalahnya pada para Penggugat.

3. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 3 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa pemilik sebelumnya **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** faktanya sudah bermasalah dengan warga sejak lama ketika membongkar pagar besi yang menutupi bagian selatan dan sengaja merubah arah masuk yang seharusnya sudah punya jalan sendiri menghadap timur kemudian membangun kios los menghadap selatan, tindakan tersebut sudah di tentang warga sejak lama bahkan sejak sebelum Tergugat menjadi RT, dan warga berkeinginan agar pagar tidak dibongkar karena sebagai sarana keamanan warga perumahan namun dengan arogan memanfaatkan kedekatannya dengan sebagai mantan pejabat di BBWSBS kemudian mencari siasat melakukan sewa , atas tanah tersebut untuk dijadikan lahan parkir dimanfaatkan secara pribadi , kemudian warga RT melakukan protes keberatan baik ke BBWSBS maupun ke pemerintah Daerah dan kelurahan setempat .

Perjanjian sewa nomor HM.05.04-An/55 yang ditunjukan oleh **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** justru memicu masalah karena ada kejanggalan dimana sebagaimana dalam sertifikat Hak Pakai Nomor 141 yang terbit sejak tahun

Halaman 21 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003 sudah jelas dalam surat ukur keadaan tanah adalah sebidang tanah pekarangan dipergunakan untuk jalan , yang seharusnya tidak dapat disewakan apalagi diperuntukan untuk kepentingan bisnis pribadi, sudah jelas peruntukan jalan menyatu sebagai Fasum Perumahan PBS , jika bagian tanah tersebut dapat disewakan maka jalan fasum perumahan ditakutkan akan di sewakan juga .

Bahwa terjadi juga kejanggalan ketika sejak tahun 2003 sudah diperuntukan sebagai jalan harusnya di hapuskan dari aset BBWSBS dan dijadikan Fasum, tiba-tiba tanpa adanya dasar perubahan peruntukan atau permohonan kembali untuk pengalihan fungsi selain jalan , pada tahun 2022 muncul Kartu Identitas Barang KIB atas tanah tersebut yang tidak sesuai dengan sertifikat Hak Pakai Nomor 141dimana dalam KIB merupakan tanah milik Pemerintah untuk Bangunan air irigasi dengan unit pengguna BBWSBS , ini persolan tersendiri yang sedang kami laporkan ke inpektorat jenderal Pekerjaan Umum dan Depertemen Keuangan RI serta badan Pertanahan RI , karena faktanya tidak mungkin lokasi perumahan dijadikan bangunan irigasi, irigasi yang mana ? atau hanya akal-akalan mantan pejabat agar tanah dapat disewakan .

4. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 4 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa jual beli yang dilakukan Para penggugat dengan **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** tidak ada relevansinya dengan perkara yang di masalahkan dalam gugatan ini karena Para Penggugat mempermasalahkan adanya pagar di luar tanah yang dibelinya yang bukan milik dari para Penggugat.

5. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 5 ,6, 7 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa dalil yang dibangun Para Penggugat adalah tanahnya sendiri yang dibeli dari **Ir. Graita Sutadi,M.Sc** tidak relevan dengan perkara ini dan kami sebagai tergugat juga tidak berurusan dengan Para panggugat membangun di tanah yang dibeli , yang jadi masalah ketika membangun sengaja dihadapkan pada jalan yang bermasalah dan ingin menguasai jalan untuk kepentingan bisnis pribadi apakah sudah di pikir matang matang atau sengaja ingin membeli masalah dan membuat masalah dengan warga

6. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 8 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana telah kami uraikan diatas sengketa pemanfaatan tanah negara yang telah diperuntukan untuk jalan umum yang harusnya untuk

Halaman 22 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

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

fasum perumahan sesuai dengan sertifikat hak pakai 141, maka warga Rukun tetangga khususnya penghuni Peumahan PBS berkepentingan agar tanah tersebut tidak dimanfaatkan secara pribadi oleh oknum mantan pejabat saat itu yang kemudian masalahnya dijual pada Para penggugat saat ini,

Bahwa upaya warga untuk membangun pagar sudah sepengetahuan aparat desa dan warga sudah sepakat untuk mencegah agar para penggugat tidak memanfaatkan secara pribadi lahan tersebut seperti halnya yang dilakukan mantan pejabat, maka warga RT sepakat untuk membangun pagar seng semata mata bertujuan agar tidak dimanfaatkan oknum yang akan memanfaatkan lahan fasum jadi fasilitas pribadi , hingga saat ini pihak pemerintah sebagai pemilik maupun pihak BBWSBS sebagai pengguna aset tidak keberatan dengan pagar seng yang dibangun warga tapi justru para penggugat yang bukan pemilik bertindak di luar kapasitasnya seolah oleh pemilik melarang dan mengajukan gugatan untuk membongkar pagar yang di bangun warga .

7. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 9 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa sudah kami jelaskan sebelumnya Perjanjian sewa nomor HM.05.04-An/55 yang ditunjukan oleh **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** justru memicu masalah karena ada kejanggalan sebagaimana dalam sertifikat Hak Pakai Nomor 141 yang terbit sejak tahun 2003 sudah jelas dalam surat ukur keadaan tanah adalah **sebidang tanah pekarangan dipergunakan untuk jalan** , yang seharusnya tidak dapat disewakan apalagi diperuntukan untuk kepentingan bisnis pribadi, sudah jelas peruntukan jalan menyatu sebagai Fasum Perumahan bertentangan dengan peruntukan tanah, dalam Kartu Identitas Barang KIB 2022, dengan peruntukan bangunan air untuk irigasi , penggunaanya untuk operasonal , sehingga justru melanggar hukum jika disewakan pada pihak ketiga untuk bisnis atau untuk parkir atau untuk kepentingan pribadi para Penggugat .

Bahwa Para Penggugat mendalikan tergugat di anggap tanpa hak dan melawan hukum mendirikan dan memasang pagar keliling di tanah milik PUTL BBWS bengawan sala, sebaliknya Para tergugat juga tidak berhak melarang pembangunan pagar karena motif para Penggugat jelas ingin memanfaatkan secara pribadi lahan tersebut , warga RT hanya berupaya agar lahan tersebut di fungsikan sesuai fungsinya dan di gunakan sebanyak banyaknya untuk kemaslahatan warga khususnya warga RT 004, sehingga justru perbuatan para Penggugat yang berupaya menguasai lahan tersebut

Halaman 23 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah perbuatan melawan hukum dan melawan kehendak warga yang mempunyai hak sama mendapatkan fasilitas umum dari perumahan PBS.

8. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 10 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa justru pihak Para Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan mementingkan kepentingan pribadi dan mengabaikan kepentingan umum serta melanggar kesusilaan dan norma yang berlaku di masyarakat khususnya warga sekitar dengan menggunakan segala cara untuk menguasai aset milik public untuk kepentingan pribadi sudah seharusnya kepentingan umum lebih di utamakan dari pada kepentingan pribadi. Sudah jelas dalam perkembangan perbuatan melawan hukum melanggar kesusilaan norma dan kepentingan umum termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 11 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa terkait teori perbuatan melawan hukum tidak hanya sebatas pada memunculkan unsur dalam perbuatan melawan hukum tetapi juga harus memperhatikan apakah Para Penggugat mempunyai hak untuk menggugat sedangkan warga RT berusaha menegakan hukum dengan cara mencegah pihak pihak yang tidak bertanggungjawab untuk memanfaatkan lahan milik negara yang sudah menjadi fasum jalan, dan apakah ada niat jahat dari Para Penggugat yang sengaja membeli tanah agar dan mencari masalah dengan warga demi keuntungan pribadi, keadilan social yang harus ditegakan bukan keadilan personal .

10. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 12,13 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana telah kami sampaikan sengketa penggunaan lahan antara pemilik lama dengan warga RT dan penghuni perumahan PBS sudah berlangsung lama bahkan sejak tahun 2019 dan masih terus berlanjut dan warga baru tahu akhirnya tanah di perumahan di jual oleh pemilik lama , Warga tidak mempermasalahkan akan di jual ke siapa tanah perumahan dan akan di bangun seperti apa namun ketika pemilik tanah perumahan berusaha menguasai jalan fasum perumahan itu akan bermasalah dengan warga, jika ada pemilik baru merasa dirugikan karena membeli rumah perumahan dan merenovasi harusnya meminta ganti rugi pada pemilik sebelumnya **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** bukan minta ganti rugi pada Ketua RT.

Halaman 24 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 14 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa sudah jelas seperti halnya yang dilakukan **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** tujuan motif Para penggugat tidak hanya menjadikan jalan tapi juga lahan parkir dan menambah nilai ekonomi sesuai dengan motif pembelian tanah dan bangunan yang disampaikan **Ir. Graita Sutadi, M.Sc** yang menganggap lokasi strategis dan bernilai ekonomi tinggi, tidak hanya akses jalan umum yang dikuasai tapi juga lahan parkir yang di manfaatkan secara pribadi , seperti telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam gugatannya.

Bahwa selanjutnya justru sangat aneh Para Penggugat menyampaikan pasal pasal pidana yang tidak pernah di proses dan belum pernah ada putusan inkrah atas tuduhan tindak pidana justru membuat perkara ini menjadi premature.

12. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 15 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa proses mediasi sudah sejak 2019 dilakukan dan bukan hanya dengan pemilik baru yang secara sadar ingin bersengketa dengan warga , bahkan saat itu sempat ada hasil keputusan agar tidak terjadi sengketa dengan warga tanah BBWSBS akan dihibahkan pada Pemerintah Daerah khususnya pemerintah daerah Desa Pabelan dan sudah di proses dengan surat permohonan hibah aset ke KPKNL namun proses tersebut tidak terjadi dan justru keadaan semakin kacau ketika ada pemilik baru muncul dan punya niat yang sama mengasai tanah publik .

13. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 16 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa tidak benar Tergugat selaku ketua RT meminta uang kompensasi , semua tindakan tergugat selalu di komunikasikan dan sepersetujuan warga dan bisa dibuktikan , Tawaran kompensasi justru muncul dari para penggugat , sedangkan warga mempunyai prinsip tanah harus dimanfaatkan sesuai peruntukannya atau untuk sebesar besar kepentingan Warga setempat bukan untuk kepentingan pribadi.

Kembali para Penggugat mengungkapkan tuduhan tindak pidana yang belum pernah dilaporkan dan belum pernah ada keputusan inkraah namun sudah di muat dalam gugatan sehingga mengakibatkan gugatan prematur.

14. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 17 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Halaman 25 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Sekali lagi kami sampaikan tidak benar Tergugat selaku ketua RT meminta uang kompensasi, semua tindakan tergugat selalu di komunikasikan dan sepersetujuan warga dan bisa dibuktikan.

Bahwa tidak benar BBWSBS bisa menyewakan lahan tersebut untuk kepentingan pribadi meskipun berdasarkan pada sertifikat 141 tetap merupakan pelanggaran hukum karena tidak sesuai peruntukannya jika mengacu pada KIB 2022 juga tidak dapat dibenarkan karena status milik negara dengan peruntukan bangunan air untuk irigasi bukan lahan parkir, tidak ada hal hal yang dapat melegalkan sewa menyewa tanah tersebut .

15. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 18 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa tidak benar Para Penggugat tidak ada maksud untuk menghaki tanah jalan , tapi faktanya ada upaya para Penggugat untuk mendapatkan nilai tambah secara ekonomi dengan mendapatkan akses jalan pribadi maupun kepentingan lahan parkir untuk mendukung usaha pribadi para Penggugat , meskipun para penggugat beralasan tidak akan membangun bangunan namun motif penafaatan lahan untuk menambaaah nilai ekonomi dan penggunaan sebagai lahan parkir sudah jelas itu juga yang dicita citakan dan di inginkan pemilik lama upaya warga untuk menutup pagar hanyalah untuk mencegah di manfaatkan secara pribadi oleh para Penggugat dan mengembalikan ke fungsi awal yang memang dulunya ada pagar namun di bongkar paksa oleh pemilik lama dan ditentang sejak awal oleh warga karena pemaggaran juga berfungsi untuk keamanan perumahan PBS .

16. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 19 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana kami telah sampaikan dalam eksepsi Para penggugat tidak memiliki legal stading dan kedudukan hukum untuk menggugat , Para penggugat mempermasahkan bangunan pagar besi yang di bangun oleh warga RT di lahan yang juga bukan milik Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat ini jelas tidak didasari atas alas hak untuk menggugat , dan dari fakta tersebut yang mempunyai hak gugat atas adanya bangunan pagar yang dibangun warga RT adalah Dep. P.U.L. Ditjen Air Proyek Bangawan Sala, bukan Para Penggugat.

17. Bahwa kami menolak dalil Penggugat pada gugatan nomor 20 dan perlu kami sampaikan sangkalan sebagai berikut :

Bahwa sudah sangat jelas Para Penggugat yang mempunyai motif pribadi untuk mengasai lahan milik Negara yang seharusnya di gunakan sepenuhnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk kepentingan umum bukan kepentingan pribadi, tindakan warga semata –mata karena merespon arogansi mantan pejabat pemilik lama yang kemudian diteruskan arogansinya oleh pemilik baru yang mempunyai tujuan dan motif yang sama agar mendapatkan keuntungan ekonomi secara pribadi dengan memanfaatkan lahan jalan milik negara , tindakan tersebut jelas bertentangan dengan Pancasila sila kelima Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia , dengan mengutamakan kepentingan umum diatas kepentingan Pribadi

IV. PERMOHONAN

Berdasarkan hal hal yang kami sampaikan dalam Jawaban Tergugat , baik dalam eksepsi, pokok dan perkara maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara dengan amar Putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Kompensi

Primair

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat

Subsidaire.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 4 Februari 2025 dan terhadap replik tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 11 Februari 2025;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam mempertahankan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti tertulis/surat bukti berupa :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor : 141 Atas Nama Pemegang Hak : Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Analisa Hukum Terhadap Bangunan Di Atas Jalan, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 025/2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Halaman 27 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Foto-Foto Yang Menunjukkan Bangunan Pagar Dan Atap Seng Yang di Bangun oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Perjanjian Sewa, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi KTP Egustatoli dan Istri Arini (Para Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) Para Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3406/Desa Pabelan Atas Nama Pemegang Hak : Istri Arini (Penggugat I), selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Ruko/Kios Para Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Informasi Tata Ruang Dari Dinas PUPR Pemkab. Sukoharjo Kepada Istri Arini (Penggugat I) Tanggal 4 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) Dinas PM Dan PTSP Kab. Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Tanda Setoran (STS) oleh Penggugat Kepada Dinas PU dan PR Kab. Sukoharjo, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Foto-Foto Bangunan Kios Milik Ir. Grait Sutadi, M.Sc (Sebelum Dibeli Oleh Para Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Foto-Foto Bangunan Kios Ban/Velg Di Atas Lahan Jalan/Milik Negara (Milik BBWSBS) Di Sebelah Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Pemberitahuan Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) Pada SHP No : 141 Desa Pabelan, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 01/Ket.Satker.An.06.03/2024 Tanggal 28 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Undangan Mediasi No : UM.01.02-An/293 Tanggal 12 Juli 2024 Oleh BBWSBS Kepada Tergugat Dan Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Notulensi Pembahasan Sewa Tanah SHP 141 Desa Pabelan Dan Rencana Hibah Tanah Ke Pemerintah Daerah Tanggal 15 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Permohonan Bantuan Dana No : 68/RT 04/VII/24 Kepada Warga RT 04 Perum PBS, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;

Halaman 28 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

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

21. Fotokopi Surat Undangan No : 69/RT 04/VII/24 Tanggal 18 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi IMB Bangunan Pemilik Lama (Ir.Graita) sebelum dibeli oleh para Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Screenshot percakapan penawaran pihak Indomaret untuk menyewa ruko milik Para Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi Form Penawaran Harga Sewa dari Pihak Indomaret kepada para penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Foto tulisan yang dipasang Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-26;
27. Flashdisk berisi rekaman video Tergugat memimpin pemasangan pagar dan atap seng, selanjutnya diberi tanda bukti P-27;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai serta telah diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti P-1, P-6, dan P-16 tidak ditunjukkan aslinya, sehingga kekuatan pembuktiannya masih harus didukung dengan bukti yang lain yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan 3 orang saksi dipersidangan, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah/janji sebagai berikut :

1. Saksi IR. GRAITA SUTADI,

MSC

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat saat jual beli;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat saat saksi tinggal bertetangga dengan Tergugat;
- Bahwa saksi dahulu memiliki Eks Rumah Dinas Barang Milik Negara, saksi membeli Rumah Dinas tersebut tahun 1996 sertifikat keluar tahun 2002 SHM atas nama saksi dan rumah tersebut terletak di desa Pabelan dan sekarang telah dijual kepada Para Penggugat seharga Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi, batas-batas rumah tersebut adalah :
 - Utara : Rumah Bapak Burhan atau Bapak Franky;
 - Selatan : Jalan, tanah negara Kementrian PU cq. BBWS Bengawan Solo;
 - Timur : Bangunan milik Tyfountex;
 - Barat : Jalan, tanah negara Kementrian PU cq. BBWS Bengawan Solo;

Halaman 29 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi rumah tersebut luasnya sekitar 271 m² dan dahulu saksi jadikan rumah tempat tinggal ;
- Bahwa seingat saksi dahulu awalnya rumah tersebut menghadap ke arah barat, jalan perumahan, kemudian sekitar tahun 2004-2005 dilakukan renovasi dan bagian depan rumah diarahkan ke selatan berhadapan dengan tanah negara langsung nempel;
- Bahwa Tanah Negara yang berada disebelah selatan bangunan tersebut adalah milik BBWS dan saksi saat itu menyewa tanah tersebut sebagaimana bukti P-6 Tahun 2021-2024 selama 3 (tiga) tahun berakhir 15 Juli 2024 dan akan dipergunakan untuk lahan parkir ;
- Bahwa pada saat saksi bertransaksi jual beli rumah dengan Para Penggugat tanggal 12 Februari 2024 dan masa sewa tanah dari BBWS belum berakhir;
- Bahwa setahu saksi sejarah adanya tanah kosong disebelah selatan bangunan rumah adalah untuk Jalan ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut bisa disewa atas seijin dari BBWS;
- Bahwa setahu saksi setelah rumah dibeli oleh Para Penggugat, belum ada perjanjian lagi terkait pemanfaatan tanah di sebelah selatan rumah ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti foto rumah lama dan rumah/ruko yang telah direnovasi oleh pemilik baru;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sebelah selatan yang berbatasan dengan rumah milik Para Penggugat, telah dibangun pagar oleh Tergugat yang mengakibatkan menutup akses keluar masuk para Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada ijin dari BBWS untuk membangun pagar diatas tanah milik BBWS tersebut ;
- Bahwa setahu saksi dulu awalnya Tergugat dan warga telah membuat pagar sekitar tahun 2020;
- Bahwa seingat saksi dahulu Ruko dibangun dari tahun 2004-2005;
- Bahwa seingat saksi Ruko ada yang menyewa sampai tahun 2020 dan setelah dipagar tidak ada yang menyewa lagi ;
- Bahwa seingat saksi, sebelum dipagar 19 Juli 2020 ada warga yang meminta satu ruko untuk digratiskan akan digunakan untuk usaha warga, namun karena tidak dikasih besoknya langsung dipagar dan setahu saksi kondisi sekarang selain dipagar juga dibangun atap;
- Bahwa saksi sudah memberi tahu kepada BBWS namun tidak dilakukan pembongkaran ;
- Bahwa setahu saksi awalnya rumah menghadap ke barat dan kemudian dirubah arah menjadi ke selatan karena ruko;

Halaman 30 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi akses untuk keluar melalui arah barat masih ada sedangkan untuk ruko saksi tidak tahu apakah bisa menggunakan akses ke arah barat atau tidak ;
- Bahwa setahu saksi kalau tidak ada ijin dari BBWS Tidak mungkin saksi akan membangun menghadap ke selatan, dan saksi yakin akan dapat ijin dari BBWS;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang 3 ruko kosong semua karena sejak 19 Juli 2020 akses jalan ditutup ;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat memasang pagar diatas tanah milik Negara (milik BBWS) ;
- Bahwa setahu saksi setelah tanah milik BBWS tersebut disewa oleh saksi saat itu, tetap saja dilakukan pemagaran ;
- Bahwa seingat saksi dahulu Obyek yang disewa kurang lebih 117 m² dengan harga Rp.3.500.000 per tahun sedangkan luas tanah keseluruhnya adalah 1761 m²;
- Bahwa saksi pernah membantu pemilik baru mengajukan Ijin pemanfaatan barang milik Negara ke BBWS namun sampai sekarang belum ada jawaban dan masih pending;
- Bahwa seingat saksi, dahulu saat rumah dan toko masih dimiliki saksi sempat disewakan diantaranya untuk warung makan, untuk koperasi, untuk counter HP;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti P-9 Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3406 atas nama pemegang hak Istri Arini dan Bukti P-1 Sertipikat Hak Pakai (SHP) nomor : 141 atas nama pemegang hak Dep. PUTL Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, tanah yang didepan ruko peruntukannya untuk jalan ;
- Bahwa saksi hanya mendapat informasi jika rumah yang dijual oleh saksi dulu telah direnovasi oleh para penggugat ;
- Bahwa setahu saksi, perumahan tersebut dibangun sekitar Tahun 1977-1978;
- Bahwa saksi yang membangun tembok pada sisi sebelah barat tanah milik BBWS dan saat tidak ada keberatan dari warga ;

2. Saksi MOZEDA YENEIRENE ALFA LANDE, M.Kn

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi hadir dipertemuan mediasi atas undangan BBWS, antara pihak penggugat dan pihak tergugat, tanggal 15 Juli 2024 sebagaimana bukti P-18,
- Bahwa saat itu saksi dalam kedudukan sebagai wakil dari Penggugat ;
- Bahwa seingat saksi mediasi dilaksanakan di Ruang Rapat Pidekso, BBWS Bengawan Solo dibuka oleh Kepala TU BBWS, membicarakan tanah hak

Halaman 31 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

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

pakai yang dipermasalahkan, tanah benar milik BBWS, BBWS berhak memanfaatkan tanah tersebut, bisa sewa atau bagi hasil, pak Graita pernah sewa kemudian mengajukan perpanjangan sewa belum keluar alasannya sedang berproses, tidak boleh bangunan sifatnya permanen;

- Bahwa seingat saksi BBWS menegaskan bahwa tanah yang diipagar adalah milik BBWS, pihak BBWS menekankan kepada kami untuk memanfaatkan tanah tidak boleh ada bangunan permanen, pembangunan dalam bentuk apapun tanpa ijin BBWS tidak diijinkan;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat membangun Ruko diatas tanah milik sendiri;
- Bahwa setahu saksi Ruko tersebut menghadap ke selatan;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah milik BBWS dibangun pagar dan atap seng dari timur ke barat;
- Bahwa setahu saksi Tidak boleh membangun diatas tanah BBWS kecuali ada ijin ;
- Bahwa setahu saksi di sebelah barat apa ada yang membangun kios velg dan ban;
- Bahwa setahu saksi oleh karena ditanah bagian selatan ruko milik Para Penggugat dipagar, maka ruko tersebut tidak ada jalan akses keluar masuk ;
- Bahwa setahu saksi ada 3 kios/ruko yang dibangun oleh Penggugat sejak tahun 2024 dan sampai sekarang belum bisa beroperasi karena akses jalan ditutup oleh warga ;
- Bahwa setahu saksi masukan dari warga bagaimana tanah milik BBWS bisa menjadi aset Desa dan BBWS silakan dengan mekanisme yang ada dan dari RT mohon ada Kompensasi penggunaan lahan tersebut, untuk menambah perekonomian warga;
- Bahwa setahu saksi warga membangun pagar dan atap seng diatas tanah milik BBWS tanpa persetujuan dari pihak BBWS;
- Bahwa setahu saksi, pak Graita membantu Penggugat untuk mengurus masalah perijinan penggunaan lahan / sewa ke BBWS namun sampai dengan sekarang belum ada tidak lanjutnya ;
- Bahwa setahu saksi solusi yang ditawarkan dalam mediasi boleh memanfaatkan aset silahkan mengajukan perijinan dan warga minta kompensasi kepada pemilik;
- Bahwa setahu saksi tidak boleh ada bangunan permanen
- Bahwa setahu saksi bangunan ruko sebagaimana bukti foto tersebut dibangun diatas tanah para Penggugat bukan ditanah fasum

Halaman 32 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, dasar BBWS membuat perjanjian sewa dengan Pak Graita adalah sertifikat Hak Pakai No. 141 ;

3. Saksi SUPRIYANTA, S.E., M.Si

- Bahwa saksi kenal tapi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah memediasi permasalahan anantara Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 15 Juli 2024 ;
- Bahwa saat itu yang hadir dalam pertemuan dari BBWS, dari perwakilan Para Penggugat, dari Tergugat dan dari Perangkat Desa;
- Bahwa yang dibahas adalah masalah lahan milik BBWS dengan Sertifikat Hak Pakai No. 141 luas 1761 m² yang merupakan fasum dan kemudian disewakan seluas 117 M²
- Bahwa setahu saksi awalnya tanah yang dibeli BBWS digunakan untuk Pembangunan perumahan untuk pegawai, bisa dibeli oleh pegawai, perolehan dari DIP;
- Bahwa setahu saksi Sertifikat Hak Pakai No 141, peruntukannya adalah untuk jalan ;
- Bahwa setahu saksi, yang dibangun pagar oleh warga adalah diatas tanah milik BBWS dan tidak ada ijinnya ;
- Bahwa setahu saksi saat memasang atap seng juga tidak ada ijin ;
- Bahwa setahu saksi ada permasalahan antar warga sampai berdampak ke pemagaran ;
- Bahwa pihak BBWS dulu pernah memasang larangan pemagaran diatas lahan BBWS;
- Bahwa setahu saksi sekarang larangan tersebut sudah tidak ada;
- Bahwa setahu saksi tulisan larangan itu sebagaimana bukti P-14 dan hal tersebut dilakukan sebagai penegasan, ini milik BBWS memanfaatkan / membangun ada pengajuan ijin sewa;
- Bahwa setahu saksi pemasangan pagar dan atap seng oleh warga diatas tanah milik BBWS tidak ada ijinnya
- Bahwa setahu saksi, lahan yang dikuasai oleh BBWS tersebut adalah untuk fasum jalan, harusnya terbuka, untuk cadangan kalau untuk pelebaran jalan Slamet Riyadi Kartasura;
- Bahwa setahu saksi BBWS tidak melakukan pembongkaran pagar karena yang tinggal di perumahan adalah keluarga besar BBWS, kami tidak ingin ada konflik internal, ada mediasi supaya persoalan ini tidak sampai ke persidangan, sedangkan lahan yang sebelah barat tidak ada konflik;

Halaman 33 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Diselesaikan secara kekeluargaan mediasi 15 Juli 2024, peruntukan jalan dikembalikan ke jalan, selama mediasi untuk dibuka akses tetapi belum ada kesepakatan;
- Bahwa setahu saksi, keadaan sekarang, ijin sewa yang dulu dimiliki Pak Graita sudah habis dan tidak diperpanjang sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi dulu ijin sewa yang diajukan Pak Graita akan menggunakan lahan tersebut untuk lahan parkir ;
- Bahwa setahu saksi sekarang pihak BBWS memberikan kesempatan kepada para pihak untuk dilakukan mediasi dan selanjutnya saksi akan kami sampaikan kepada pimpinan;
- Bahwa setahu saksi, sampai sekarang Para Penggugat maupun Tergugat tidak ada ijin dari BBWS untuk memanfaatkan lahan dimaksud ;
- Bahwa setahu saksi warga meminta ada kontribusi nyata dan saksi pernah mendengar warga mintanya Rp. 15.000.000.000.- (lima belas juta rupiah) per tahun;
- Bahwa setahu saksi awalnya ada pagar berduri untuk membatasi perumahan;
- Bahwa terkait bukti T-16 dan T-17 bangunan melebihi fasum, saksi tidak mengetahui hal tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi, Kuasa Para Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan bukti tertulis/surat bukti berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Budi Anggara (Tergugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Desa Pabelan Nomor 15 Tahun 2024 tanggal 16 Januari 2024, tentang Pembentukan Pengurus RT 04/01 Banaran, Desa Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo beserta lampirannya, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Surat dari RT 04/01 Desa Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, yang menyampaikan kepada warga tentang keputusan rapat RT pada tanggal 17 Desember 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Tandatangan warga yang hadir dalam rapat RT. 04/01 Desa Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo dengan keputusan hasil rapat, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;

Halaman 34 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Sertipikat Hak Pakai 141 Desa Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, beserta surat ukur 610/Pabelan 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Kartu Identitas Barang (KIB) Tahun 2020, menunjukan kepemilikan sertifikat Pemerintah RI, dengan pengguna unit : BBWS BS dengan peruntukan tanah untuk bangunan air/bangunan air untuk irigasi dengan status perolehan tanah tahun 1996, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi surat dari warga perihal upaya keberatan atas Keputusan Kepala BBWS terkait sewa menyewa pemanfaatan obyek SHP Nomor 141, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Notulensi Pembahasan sewa tanah SHP 141 Desa Pabelan dan rencana Hibah tanah ke Pemerintah Daerah, tanggal 15 Juli 2024 bertempat di ruang pidekso BBWSBS rapat dipimpin oleh Bagian Umum dan Tata Usaha BBWS Bengawan Solo, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Dokumentasi Foto Penyerahan Upaya Kepberatan dari Warga RT 04.RW01 Pabelan kepada BBWSBS, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Dokumentasi Foto Pertemuan di Kelurahan Pabelan tanggal 2 Mei 2024, dipimpin oleh Pak Lurah aparat Babinsa, aparat Babin Kamtibmas, dan dihadiri perwakilan Warga RT di wakili Tergugat dan pengurus RT dan kuasa hukum Penggugat I bernama Mose dan pihak yang mengatasmakan pemilik Banguna bernama Daru, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Transkrip pembicaraan dalam Pertemuan di Kelurahan Pabelan tanggal 2 Mei 2024, dipimpin oleh Pak Lurah Sri Muldoko, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi Dokumentasi Foto demo keberatan warga atas pemakain Fasum untuk kepentingan pribadi, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Dokumentasi Foto Bagunan Tembok yang dibangun Pemilik Lama pada sisi barat dari utara keselatan sampai dengan gerbang Pintu perumahan PBS, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Dokumentasi Foto Adanya bagunan semi permanen dan atap yang dibangun oleh pemlik lama Ir. Grait Sutadi, Msc, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;

Halaman 35 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Dokumentasi Foto setelah Para Penggugat membangun dan membeli Ruko, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi Dokumentasi Foto menunjukkan Bangunan Ruko baru yang dibangun Pemilik Baru menjorok dan memasuki/menjorok ke tanah Fasum pada bagian keramik bawah selebar 0,5 meter dan sepanjang panjang Ruko, selanjutnya diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi Dokumentasi Foto menunjukkan Banguna Ruko baru yang dibangun Pemilik Baru menjorok dan memasuki/menjorok ke tanah Fasum pada bagian atap Cor atas/gimbal atap selebar 0,5 Meter dan sepanjang panjang Ruko, selanjutnya diberi tanda bukti T-17;
18. Fotokopi Perjanjian sewa antara BBWS dengan Ir Graitia Sutadi, M.Sc, selanjutnya diberi tanda bukti T-18 ;
19. Fotokopi foto kondisi perumahan PBS tahun 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-19 ;
20. Fotokopi gambar kondisi lahan sebelum dibeai para Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti T-20 ;
21. Fotokopi gambar kondisi depan lahan bekas pohon ditebang, selanjutnya diberi tanda bukti T-21 ;
22. Fotokopi Surat Pernyataan Warga perumahan PBS tanggal 20 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-22 ;
23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor : 09/RT.04/VII/20, selanjutnya diberi tanda bukti T-23 ;
24. Fotokopi foto kondisi perumahan sebelum dijual ke para penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti T-24 ;
25. Fotokopi transkrip pembicaraan pertemuan dirumah Tergugat selaku RT tanggal 13 September 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T-25 ;
26. Fotokopi bagian percakapan dalam pertemuan tanggal 15 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T-26 ;
27. Fotokopi Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 372/KPT/M/2002 tanggal 15 Oktober 2002, selanjutnya diberi tanda bukti T-27 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai serta telah diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti T-5 s.d T-8, T-11, T-18 dan T-27 tidak ditunjukkan aslinya, sehingga kekuatan pembuktiannya masih harus didukung dengan bukti yang lain yang diajukan dipersidangan ;

Halaman 36 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat telah mengajukan 4 orang saksi dipersidangan, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah/janji sebagai berikut :

1. Saksi Ir. H. SUWARTONO, M.E., M.M.

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja di BBWS Bengawan Solo sejak tahun tahun 1973 saat ini sudah pensiun, pernah menjabat sebagai kepala bagian IKMN Inventarisasi Kekayaan Milik Negara, Bagian satker BBWS Proyek Bengawan Solo;
- Bahwa setahu saksi perumahan proyek Bengawan Solo tempatnya di Pabelan, Kartasura, Sukoharjo;
- Bahwa setahu saksi, proses pengadaan tanah perumahan tersebut, awalnya tanah masyarakat, dananya dari kementerian PU;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Graita dan beliau dulu juga pernah menempati perumahan ;
- Bahwa saksi tahu terkait bukti T-5 Yaitu sertifikat hak pakai no. 141, status kepemilikan Departemen PU Ditjen. Air Proyek Bengawan Solo;
- Bahwa setahu saksi sekarang tanah tempat tinggal warga di perumahan proyek bengawan solo statusnya sudah hak milik dengan sertifikat masing-masing sedangkan untuk fasum sertifikatnya status hak pakai atas nama BBWS Bengawan Solo;
- Bahwa setahu saksi tidak ada yang memanfaatkan fasum untuk keperluan sendiri dan tidak boleh disewakan untuk kepentingan pribadi ;
- Bahwa saksi tahu ada konflik antara warga dengan pak Graita dari media sosial;
- Bahwa setahu saksi rumah Pak Graita dulu menghadap ke barat dan sekarang menghadap ke selatan dengan memanfaatkan lahan;
- Bahwa saksi tidak tahu secara pasti permasalahan yang terjadi antara warga dengan pak Graita maupun para penggugat sekarang;
- Bahwa seingat saksi pernah melihat lokasi terakhir sekitar tahun 2023 atau 2024 dan selanjutnya hanya lewat saja;
- Bahwa saksi tahu pada saat itu ada proses pembangunan di rumah Pak Graita dan ada pagar yang ditutup atap seng ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yan membangun pagar an atap seng tersebut ;
- Bahwa setahu saksi, tanah yang ditutup seng tersebut adalah Fasum milik negara;

Halaman 37 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi bukan fasum milik pribadi tapi fasum untuk warga;
- Bahwa setahu saksi secara yuridis tanah itu milik BBWS tapi yang memanfaatkan warga;

2. Saksi Ir. NURARUDIN SYAH

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan para pihak ;
- Bahwa saksi tinggal di perumahan PBS sejak Tahun 1986;
- Bahwa setahu saksi dulu ada pagar kawat berduri dibagian depan sebelah selatan yang berbatas dengan jalan ;
- Bahwa setahu saksi sekarang pagar kawat sudah tidak ada karena dibongkar oleh Pak Graita tanpa seijin warga yang lain ;
- Bahwa setahu saksi ada tembok permanen yang menutup akses ke perumahan namun dibangun tanpa seijin warga ;
- Bahwa setahu saksi warga bersama-sama membangun pagar dengan iuran warga untuk mengembalikan seperti keadaan semula ;
- Bahwa saksi Tahu kalau rumah Pak Graita itu dijual dari mulut ke mulut;
- Bahwa saksi juga tidak kenal dengan para penggugat atau pemilik rumah yang baru dan Setahu saksi yang bersangkutan tidak pernah melapor ke Pak RT terkait pembangunan ruko;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat pernah mengirim utusan yang bernama Priyono untuk bermediasi terkait permasalahan dengan warga namun sampai sekarang belum ada titik temunya;
- Bahwa setahu saksi tanah yang berbatasan dengan Pak Graita sebelah selatan adalah tanah fasum milik BBWS ;
- Bahwa terkait pembangunan pagar maupun atap, setahu saksi warga tidak ada meminta ijin kepada BBWS ;
- Bahwa setahu saksi uang yang digunakan untuk membangun pagar dan atap seng adalah iuran warga;
- Bahwa setahu saksi fungsinya diberi atap agar bisa disewakan oleh warga;
- Bahwa setahu saksi pagar memang dibangun warga diatas tanah fasum milik BBWS karena menurut saksi fasum itu adalah hak warga ;
- Bahwa menurut saksi jika BBWS mau membongkar pagar silahkan saja jika itu memang benar;
- Bahwa setahu saksi, keinginan warga hanya untuk mengembalikan keadaan seperti semula dan kita yang mengelola;
- Bahwa setahu saksi hal tersebut tidak pernah disampaikan kepada BBWS;

3. Saksi SRI HANDOKO

Halaman 38 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal namun tidak ada hubungan keluarga dengan pihak Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja Kepala Desa Pabelan, Kecamatan, Kartasura, Kabupaten Sukoharjo;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang tanah fasum di BBWS Pabelan, Ada kontraktor mendirikan bangunan, mas Daru mau mengerjakan pembangunan dan saksi sampaikan perijinan dilengkapi dahulu;
- Bahwa setahu saksi pembangunan tersebut di sebelah utara Tyfountex;
- Bahwa setahu saksi yang membangun itu ya mas Daru;
- Bahwa setahu saksi saat proses pembangunan ada pagar yang dibongkar oleh kontraktor
- Bahwa setahu saksi membongkar pagar tersebut dimaksudkan untuk menaruh material bangunan
- Bahwa menurut saksi fasum itu seharusnya digunakan untuk menjaga kondusifitas perumahan dan fasum sebaiknya beralih ke pemerintah daerah namun sampai sekarang belum ada ;
- Bahwa setahu saksi, pak Graita masih ikut membantu masalah perijinan, karena waktu jual beli masih ada sewa antara pak Graita dengan BBWS;
- Bahwa setahu saksi saat pembangunan proyek perumahan berjalan terkait IMBnya masih dalam proses;
- Bahwa setahu saksi dahulu Pak Graita memiliki ijin sewa untuk pemanfaatan lahan milik BBWS yang berlaku sampai dengan bulan Juli 2024, namun sampai sekarang belum ada perpanjangan sewanya dari BBWS
- Bahwa saksi membenarkan atas bukti yang ditunjukkan dipersidangan ;
- Bahwa setahu saksi, terkait surat pemberitahuan dari warga, tidak ditujukan kepada BBWS;
- Bahwa Setahu saksi Fasum yang ada di BBWS ada Sertipikat kepemilikannya;
- Bahwa setahu saksi, fasum tersebut diperuntukkan penggunaannya untuk jalan;
- Bahwa pembangunan rumah selesai, saksi melihat ada bangunan yang menonjol ke fasum sebagaimana bukti foto yang ditunjukkan;
- Bahwa setahu saksi, jika BBWS bermaksud menghibahkan tanah fasum tersebut untuk dikelola pemerintah, pasti pemerintah akan bersedia;
- Bahwa setahu saksi kendala yang dialami dalam proses hibah tersebut adalah dari kementrian ;
- Bahwa setahu saksi jika lahan diperuntukkan fasum, tidak dapat disewakan ke pihak lain;

Halaman 39 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait konflik antara Penggugat dengan warga tersebut, saksi belum pernah bertemu ;
- Bahwa setahu saksi, fungsi pagar tersebut adalah untuk menjaga keamanan dan keinginan warga adalah dibicarakan baik-baik karena fasum tersebut adalah diperuntukkan untuk warga perumahan ;
- Bahwa setahu usaksi terkait perijinan pembangunan ruko sekarang tidak perlu lewat desa lagi
- Bahwa setahu saksi alas an dibangun pagar dan atap seng adalah untuk menguntungkan semua pihak, bukan salah satu pihak saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait penawaran kompensasi sejumlah uang dari Penggugat kepada warga;
- Bahwa setahu saksi, terkait adanya toko velg dan ban dilahan fasum bagian barat tidak ada yang memperlmasalahkan meskipun masuk ke lahan fasum BBWS, namun saksi tidak tahu alasannya;
- Bahwa saat saksi diberitahu Tergugat akan memasang pagar, saksi tidak tahu kalau itu perbuatan melawan hukum ;

4. Saksi CASIMIRUS KATMO

- Bahwa saksi kenal namun tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi tinggal di Perum PBS sejak Tahun 2004;
- Bahwa saksi tidak mengenal Pak Graitia ;
- Bahwa setahu saksi Pak Graitia tidak pernah tinggal di perumahan ;
- Bahwa setahu dari dahulu dibagian selatan perumahan, ada pagar dari kawat berduri ;
- Bahwa setahu saksi sekarang seluruh perumahan dikelilingi sedangkan sebelah timur berbatas dengan tembok tyfountex;
- Bahwa setahu saksi, satu-satunya akses masuk ke perumahan adalah melalui gerbang dibagian depan ;
- Bahwa setahu saksi setiap malam gerbang tidak pernah dikunci ;
- Bahwa setahu saksi tahun 2004-2005, pagar disebelah selatan dilakukan pembongkaran, karena rumah pak Graitia yang tadinya menghadap ke barat sekarang menghadap ke selatan;
- Bahwa setahu saksi yang menutup pagar tembok dari utara ke selatan yang tadinya fasum berbentuk huruf T menjadi huruf L adalah Pak Graitia dan sekarang tembok tersebut masih ada ;
- Bahwa setahu saksi bangunan yang dahulunya rumah Pak Graitia, Di bagian atas menonjol 1 (satu) meter, melebihi batas sesuai sertipikat, dibagian bawah menonjol juga seperti gambar foto yang ditunjukkan disidang;

Halaman 40 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi dulu warga sempat melakukan demo dikarenakan Keputusan pak Graita membangun ruko menghadap ke barat dirubah menghadap ke selatan melebihi tanah fasum;
- Bahwa setahu saksi warga tidak ada yang minta kompensasi tapi dari pihak Pak Graita yang menawarkan;
- Bahwa setahu saksi warga akhirnya memilih pagar dikembalikan, karena merasa khawatir, dan bersepakat membuat pagar lagi dan atap seng, karena saat membangun ditutup seng untuk menutup proses pembangunan, kemudian warga demo;
- Bahwa saksi mengetahui waktu pak Graita membangun pembangunan menjorok Ketika BBWS melakukan pengukuran ulang, dari BBWS dan saat itu seluruh warga datang;
- Bahwa seingat saksi pengukuran ulang dilakukan tahun 2024 ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang diatasnya dibangun pagar dan atap seng adalah milik BBWS ;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi, Kuasa Para Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui keberadaan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat dilokasi obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 14 Maret 2025, yang hasil pemeriksaan selengkapannya sebagaimana termuat didalam berita acara persidangan ;

Menimbang bahwa selanjutnya Pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat, masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertulis secara elektronik melalui aplikasi ecourt pada tanggal 25 Maret 2025 ;

Menimbang bahwa para pihak sudah tidak akan mengajukan hal-hal lain lagi, dan mohon putusan ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap pula telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 41 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang didalamnya terdapat beberapa poin / materi eksepsi, yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan Error In Persona ;
Bahwa gugatan Penggugat telah salah menempatkan Tergugat dalam kedudukan sebagai Tergugat ;
2. Gugatan Kurang Pihak ;
Bahwa Penggugat tidak melibatkan Satuan Kerja Balai Wilayah Sungai Bengawan Solo sebagai pihak ;
3. Penggugat tidak memiliki alas hak untuk menggugat ;
4. Gugatan Penggugat Premature ;
5. Perihal ketidak hadiran Para Penggugat dalam Mediasi ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi di dalam replik tertanggal 4 Februari 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak *error in persona*, karena Tergugat sebagai pribadi adalah warga Perum PBS tersebut dan kebetulan Tergugat sekarang sedang menjadi Ketua RT di Perum PBS, dan *nota bene* yang memimpin pemasangan pagar besi serta penutup atap seng di atas lahan jalan dimaksud;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat juga tidak kurang pihak atau *plurium litis consortium*, karena adalah hak Para Penggugat untuk menarik atau menempatkan subjek hukum siapa saja yang akan dijadikan sebagai Tergugat;
3. Bahwa terkait Jawaban Tergugat yang mengatakan Para Penggugat tidak mempunyai alas hak untuk menggugat adalah salah besar, karena berdasarkan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3406/Desa Pabelan atas nama Istri Arini (Penggugat I) Halaman 5 tentang denah/batas-batas, jelas disebutkan bahwa tanah atau lahan yang berbatasan langsung di sebelah selatan dengan tanah milik Para Penggugat adalah : JALAN, selain itu, berdasarkan tanda bukti hak Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor : 141 atas nama pemegang hak : Dep. PU. TL. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, Surat Ukur Nomor : 610/Pabelan/2003 disebutkan bahwa keadaan tanah : "*sebidang tanah pekarangan dipergunakan untuk : JALAN*";
4. Bahwa terkait dengan Jawaban Tergugat yang mengatakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah *premature* adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena dalam gugatannya, Para Penggugat hanya sekedar memperingatkan bahwa apabila perbuatan Tergugat dibawa ke ranah pidana,

Halaman 42 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perbuatan Tergugat tersebut dapat diancam dengan Pasal 167 ayat (1) KUHP, Pasal 389 KUHP atau Pasal 551 KUHP.;

5. Bahwa terkait dengan pernyataan Tergugat yang mengatakan Para Penggugat tidak hadir dalam mediasi adalah pernyataan yang tidak benar dan mengada-ada, karena jelas dan tercatat Para Penggugat *inpersoon* hadir lengkap (Istri Arini sebagai Penggugat I dan Egustatoli sebagai Penggugat II) dalam Sidang Pertama dengan agenda : Mediasi, pada Hari : Selasa, Tanggal : 10 Desember 2024 Pukul : 09.30 WIB.

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas baik oleh Kuasa Tergugat maupun Kuasa Para Penggugat selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagai berikut : mengenai eksepsi (tangkisan), menurut Majelis Hakim yang sependapat dengan Yahya Harahap (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", tahun 2005 : hal. 418) adalah tangkisan atau bantahan (*objection*). Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi yaitu :

- *Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (inadmissible);*
- *Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principle).*

Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi / keberatan Tergugat terkait Gugatan Kurang Pihak, sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan posita gugatan poin 8, pada pokoknya menyatakan bahwa sekitar awal Bulan Agustus 2024, dan ketika Para Penggugat hendak mulai menjalankan usahanya, baik untuk berjualan/usaha sendiri maupun hendak disewakan kepada pihak lain, kemudian pada sekitar Bulan September 2024, Tergugat secara melawan hukum dan tanpa hak, memasang pagar besi/memagari keliling dengan panjang kurang lebih 19,20 meter dan lebar kurang lebih 7,20 meter, dan pada sekitar Bulan Oktober 2024 memasang atap/penutup seng, di atas tanah yang nota bene adalah jalan, yaitu : di atas tanah/lahan batas sebelah selatan tanah Para Penggugat (SHM No : 3406, Luas : 271 m², atas nama : Istri Arini tersebut), dimana jelas bahwa tanah

Halaman 43 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

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

tersebut adalah jalan/tanah Barang Milik Negara (BMN), bukan tanah/lahan milik Tergugat;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan posita poin 9 gugatan Penggugat, pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor : 141 Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, Luas : 1.761 m² atas Nama Pemegang Hak : Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, tanah atau lahan yang berbatasan langsung di sebelah selatan milik Para Penggugat atau obyek yang dipasang pagar besi sekeliling dan ditutup dengan atap seng secara melawan hukum dan tanpa hak oleh Tergugat tersebut, adalah tanah atau lahan hak dari Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala dan merupakan Barang Milik Negara (BMN), yang tercatat pada SIMAK BMN Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (Satker BBWSBS) dengan NUP : 962 Sertipikat Hak Pakai (SHP) No : 141, yang berlokasi di Perumahan PBS Pabelan, dan bukan milik Tergugat (vide : Perjanjian Nomor : HM.05.04-An/55 Tanggal 12 Juli 2021);
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa lahan yang dipasang pagar dan atap seng adalah merupakan lahan fasum dengan Sertifikat Hak Pakai No.:141 atas nama pemegang hak Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala;
- Bahwa meskipun pada prinsipnya penarikan pihak-pihak dalam suatu perkara perdata, sepenuhnya adalah kewenangan Penggugat namun dalam hal ini, Majelis Hakim berpendapat pihak Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala, sebagai pemegang hak atas Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor : 141 Desa Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, Luas : 1.761 m², dipandang perlu untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo karena secara formil kepemilikan/Sertifikat Hak pakai atas lahan fasilitas umum yang diatasnya dibangun pagar besi dan atap seng oleh Tergugat yang menurut Para Penggugat menghalangi akses keluar masuk masyarakat umum adalah Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq BBWS Bengawan Solo dan BBWS Bengawan Solo mempunyai peran yang besar terhadap penyelesaian sengketa ini mengingat selain kepemilikan SHP Nomor 141, BBWS Bengawan Solo juga berwenang untuk memberikan ijin atas pemanfaatan lahan milik Negara (milik BBWS) serta agar sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa oleh karenanya dengan tidak ditariknya Dep. P.U.T.L. Ditjen Air Proyek Bengawan Sala cq BBWS Bengawan Solo sebagai pihak dalam perkara ini,

Halaman 44 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh

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

mengakibatkan gugatan cacat secara formil karena kurang pihak, sehingga dari uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak, cukup beralasan hukum untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi cacat secara formil terkait gugatan kurang pihak, maka terhadap keberatan / eksepsi selebihnya tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi cacat secara formil terkait gugatan kurang pihak maka tanpa lebih lanjut mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat seluruh ketentuan hukum dan Undang – Undang yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang Gugatan Kurang Pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.460.000,- (satu juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo pada hari Selasa, tanggal 8 April 2025 oleh kami, Ari Prabawa, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Dyah Retno Yuliarti, SH dan Prasetyo Utomo, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara e-litigasi, pada hari Kamis, tanggal 10 April 2025, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Warsidi, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

Halaman 45 dari 46 halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2024/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukoharjo, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dyah Retno Yulianti, S.H.

Ari Prabawa, S.H., M.H.

Prasetio Utomo, S.H.

Panitera Pengganti,

Warsidi, SH

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
- Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp.	90.000,-
- Biaya Panggilan	:	Rp.	20.000,-
- PNPB	:	Rp.	20.000,-
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.270.000,-
- PNPB	:	Rp.	10.000,-
- Materi	:	Rp.	10.000,-
- Redaksi	:	Rp.	10.000,-
- Jumlah	:	Rp.	1.460.000,- (Satu Juta empat ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).