



P U T U S A N

Nomor : 112/ PDT / 2019 / PT. MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara gugatan perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **MANAGER PERUM PERUMNAS MATARAM**, alamat di Jl. Batu Bolong 4-10, Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram,;
2. **MANAGER PERUM PERUMNAS REGIONAL VI SURABAYA**, alamat di Jl. Dukuh Menanggal III, Surabaya, Jawa Timur,;
3. **DIREKTUR PERUM PERUMNAS PUSAT**, alamat di Jl. DI. Pandjaitan Kav. 11, Jakarta Timur 13340, ketiganya dalam tingkat banding diwakili oleh seorang bernama MANSHUR, SH. Jaksa Pengacara Negara yang beralamat di Jalan Langko Nomor 75 Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi masing – masing Nomor SK-28 / P.2 / Gp. 0 / 07 / 2018 tanggal 31 Juli 2018, Nomor SK-30 / P.2 / Gp. 0 / 07 / 2018 tanggal 31 Juli 2018, Dan Nomor SK-39 / P.2 / Gp. 0 / 07 / 2018 tanggal 31 Juli 2018, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 14 Agustus 2018 dengan masing – masing Nomor Register 408 / SK. PDT / 2018 / PN. MTR, 406 / SK. PDT / 2018 / PN. MTR dan 404 / SK. PDT / 2018 / PN. MTR, yang bertindak untuk dan atas nama **MANAGER PERUM PERUMNAS MATARAM, Dkk**, yang beralat di Jalan Batu Bolong 4 – 10, Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram , Kota Mataram dalam hal ini disebut **sebagai Para Pembanding semula sebagai Tergugat I, II dan III ;**

----- **MELAWAN** -----

Drs. LALU ABDURACHAM, Warga Negara Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, umur 73 tahun, agama Islam, pekerjaan pensiunan PNS, bertempat tinggal di Sekotong, Desa Sekotong, Kecamatan Sekotong, Lombok Barat, Yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **PADIL, SS., SH., MH.** Dan **NURMASIH, SH., MH.** keduanya Pengacara / Advokat pada Kantor “PENGACARA / ADVOKAT PADIL, SS., SH., MH. & Rekan” yang beralamat di Jl. Alparaya IV No. 5 Perum Sandik Indah, Batu Layar, Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 060 / PAD / & Rkn / Pdt / V / 2018 tanggal 20 Mei 2018 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan

Hal 1 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Nomor 312 / SK .PDT / 2018 / PN. Mtr tanggal 07 Juni 2018
disebut sebagai **Terbanding** semula sebagai **Penggugat** ;

Dan :

1. **JARWO**, umur 56 tahun, alamat di Jl. Virus Raya No. 22 Perumahan/BTN Blencong, Desa Midang, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, ;
2. **JOHAN ISMAIL**, umur 40 tahun, alamat di Banda Seraya No. 05 Perumahan Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, alamat sekarang tidak diketahui (rumah kosong / tidak dipakai), ;
3. **SABIRIN AHLAM**, alamat di Banda Seraya No. 07 Perumahan Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, ;
4. **WISNU**, alamat di Banda Seraya No. 09 Perumahan Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, ;
5. **AGUS MARYADI**, alamat di Banda Seraya No. 11 Perumahan Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, ;
6. **I GDE SUMARDIASA**, umur 54 tahun, alamat di Jl. Teluk Bunga No. 01 Perumahan Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, alamat sekarang tidak diketahui (rumah kosong/tidak dipakai), ;
7. **AGUNG**, umur 55 tahun, alamat di Jl. Teluk Bunga No. 03 Perumahan Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, alamat sekarang tidak diketahui (rumah kosong/tidak dipakai), ;
8. **DEWI MARIA**, umur 32 tahun, alamat di Jl. Teluk Bunga No. 05 Perumahan Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, ;
9. **TAMRIN**, umur 43 tahun, alamat di Jl. Pantai Grupuk No. 14 Perum Griya Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, ;
10. **KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM**, alamat di Jl. Pariwisata No. 61 Mataram, Kota Mataram, Yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **NENGAH JANIARI, SH. (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian pertanahan)**, **I PANDE MADE ARYAWAN, SH. (Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan)** dan **LILIK ALFIANA, SH. (Kasubsi Pengendalian Pertanahan)**, ketiganya PNS pada Kantor Pertanahan Kota Mataram, yang beralamat di Jl. Pariwisata No. 61 Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 562 / 13 - 52. 71. 600 / VII /

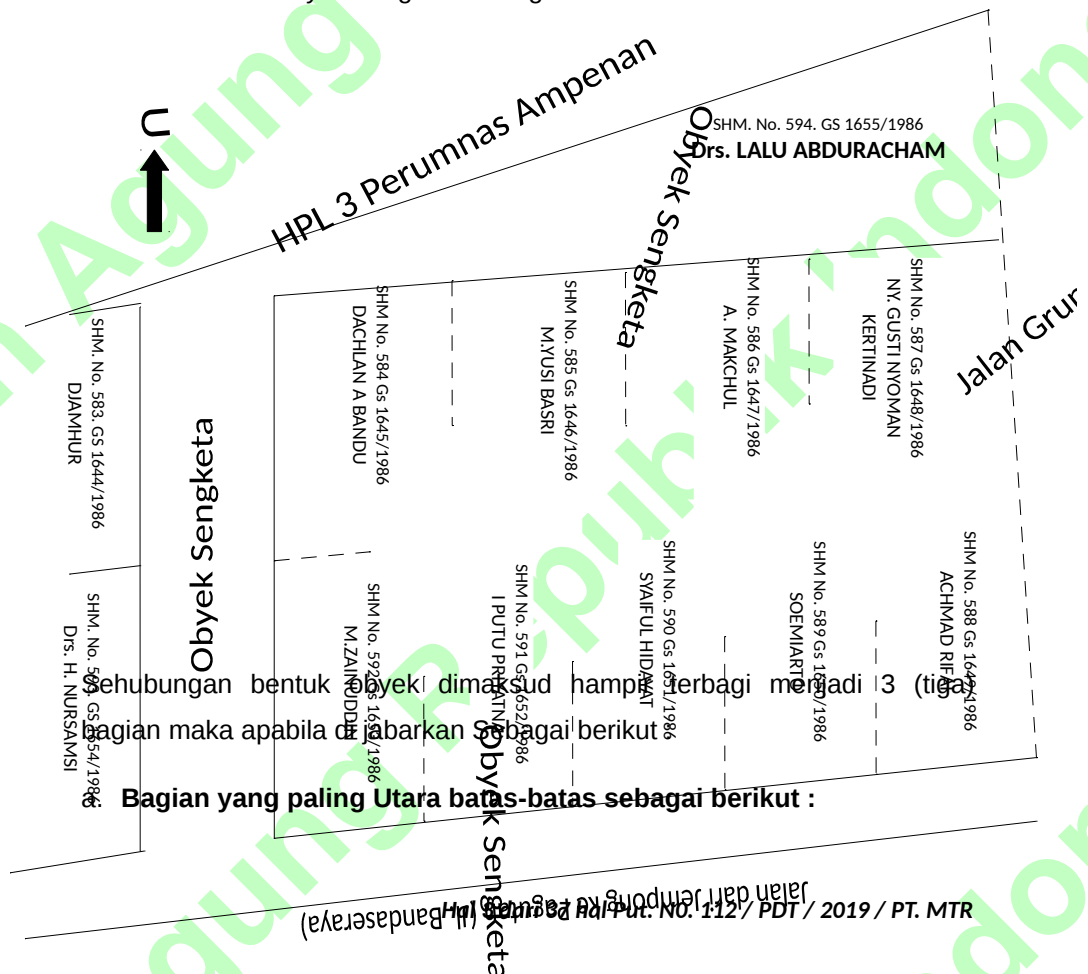
Hal 2 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa **Penggugat** memiliki sebidang tanah di Pagutan dengan **SERTIFIKAT HAK MILIK No. 594, Luas 1.253,M2** Dengan Gambar Situasi No. 1655/1986, Tanggal 23 Juni 1986, a/n. **Drs, Lalu Abduracham** . yang terletak di Pagutan Kelurahan Pagutan Barat Kota Mataram, dan bentuk tanah dimaksud bentuk tidak beraturan, sehingga Batas-batasnya agak rumit bila di tentukan dengan arah Mata Angin, sehingga kami tunjukkan dengan gambar sesuai dengan sertifikat;
2. Bahwa Gambar Obyek sengketa sebagai berikut :





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Jumhur
- Sebelah Timur : Jalan Gerupuk
- Sebelah Selatan : Dachlan A Bandu, M.Yusi Basri BA., A. Makchul
- Sebelah Utara : HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas

b. Bagian yang sebelah Barat batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Nursamsi, Jumhur
- Sebelah Timur : M. Zainuddin BA, Dachlan A Bandu
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Banda Seraya
- Sebelah Utara : HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas

c. Bagian yang sebelah Selatan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Nursamsi
- Sebelah Timur : Jalan Gerupuk
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Banda Seraya
- Sebelah Utara : M. Zainuddin, I Putu Priyatna, Syaiful Hidayat, Soemiarto

Selanjutnya Tanah tersebut diatas di sebut sebagai : TANAH SENGKETA;

3. Bahwa Penggugat bersama rekan-rekan kerjanya peroleh tanah dimaksud dengan cara membeli secara bersama-sama yaitu bersama 12 orang, dengan luas 4.144m², dari **Amaq Sahir alias Haji Sukri** dengan SHM No. 513, semula tercatat atas nama **Amaq Sahir alias Haji Sukri**, dan kemudian Sertifikat Hak Milik No. 513 dimatikan karena dilakukan pemecahan sempurna menjadi 12 bidang yaitu, SHM No. 584/ GS 1644/1986 s/d SHM No. 594 GS 1655/1986 di Kelurahan Pagutan Barat;
4. Bahwa adapun nama-nama dari kelompok 12 orang dimaksud, yang membeli tanah tersebut adalah :
 - 4.1. DJAMHUR Luas 232 M², dengan SHM. No. 583. GS 1644/1986;
 - 4.2. DACHLAN A BANDU, Sm, HK. Luas 219 M², dengan SHM No. 584. GS. 1645/1986;
 - 4.3. M.YUSI BASRI, BA, Luas 234 M², dengan SHM No. 585. GS 1646/1986;
 - 4.4. A. MAKCHUL Luas 242 M², dengan SHM No. 586. GS 1647/1986;
 - 4.5. NYONYA GUSTI NYOMAN KERTINADI , Luas 303 M², dengan SHM No. 587 GS 1648/1986;
 - 4.6. ACHMAD RIFAI SH. Luas 295 M². Dengan SHM No, 588. GS 1649/1986;
 - 4.7. SOEMIARTO, Luas 264 M². Dengan SHM No. 589. GS 1650/1986;

Hal 4 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.8. SYAIFUL HIDAYAT, Luas 264 M2. Dengan SHM No. 590. GS 1651/1986;
- 4.9. I PUTU PRIYATNA, Luas 264 M2, dengan SHM No. 591 GS. 1652/1986;
- 4.10. M.ZAINUDDIN BA, Luas 264 M2, dengan SHM No. 592 GS 1653/1986;
- 4.11. Drs. H. NURSAMSI D.P Luas 310 M2, dengan SHM No. 593 GS 1654/1986;
- 4.12. **Drs. Lalu Abduracham, Luas 1,253 M2.** dengan SHM 594, /GS 1655/1986;
5. Bahwa terlihat jelas No. SHM 583 sampai dengan SHM No. 594 serta No GS 1644/1986 s/d GS 1655/1986 tersusun runtun, dan bila di jumlahkan dari semua bagian masing-masing nama tersebut, maka berjumlah seluas 4.144 M2(40,1 are), sesuai dengan luas awal, dan terbagi habis;
6. Bahwa dari semua nama-nama pemilik diatas telah di jual ke pihak Perum Perumnas terkecuali tanah SHM No. 593 GS 1654/1986 atas nama Drs. H. NURSAMSI D.P Luas 310 M2 dan **SHM No. 594 GS 1655 /1986** atas Nama **Drs. Lalu Abduracham, Luas 1,253 M2 (Penggugat);**
7. Bahwa setelah Penggugat membeli dan mendapatkan pecahan sertifikat, Penggugat pindah tugas dinas ke Bima dan Obyek sengketa saat itu masih utuh, sesuai **SHM No. 594 GS 1655/1986** atas Nama **Drs. Lalu Abduracham, Luas 1,253 M2;**
8. Bahwa pada Tahun 2017 Penggugat berkeinginan menjual tanah/obyek sengketa, namun Penggugat tidak menemukan sertifikatnya. Dan, kemudian Penggugat melapor ke pihak kepolisian bahwa Penggugat kehilangan SHM No, 594 GS 1655/1986;
9. Bahwa karna Sertifikat asli hilang, maka Penggugat mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat pengganti, dan setelah persyaratan permohonan lengkap, namun Penggugat mendapat penjelasan bahwa hasil tinjau lapangan, oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram, SHM No, 594 GS 1655/1986 masuk didalam kawasan HPL 3 Pagutan Perum Perumnas;
10. Bahwa karena obyek sengketa masuk dalam kawasan HPL 3 Pagutan Perum Perumnas, maka penggugat memohon informasi secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram tentang SHM No. 594 GS 1655.1986 luas 1,253 M2, atas nama **Drs, Lalu Abduracham.** Dan penggugat mendapat jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram dengan surat No. 1146/600-52.71/IV/2017, dengan jawaban

Hal 5 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sampai saat ini, Sertifikat dimaksud masih tercatat atas nama **Drs. Lalu Abduracham** dan tidak ada catatan peralihan hak atas tanah tersebut;

11. Bahwa untuk memperjelas tentang keadaan tanah dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram bersurat kepada Perum Perumnas dengan Nomer 1467/6-52.71.600/V/2017 tertanggal 15 Mei 2017 perihal permohonan informasi atas obyek tanah SHM No 594. GS 1655/1986 Luas 1,253 M2, atas nama **Drs. Lalu Abduracham** berada di dalam kawasan **HPL 3 Pagutan II perum Perumnas**;
12. Bahwa berdasarkan surat Perum Perumnas No, Reg : VI/Cab.Mtr/VI/2017 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram perihal permohonan informasi menyebutkan : Bahwa berdasarkan Buku Tanah HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas, obyek tanah SHM No. 594 atas nama **Drs. Lalu Abduracham**, tidak tercatat adanya perolehan dan peralihan hak atas tanah dimaksud, dan tidak termasuk dalam wilayah area kepemilikan Perum Perumnas;
13. Bahwa sekalipun jawaban Perum Perumnas yaitu obyek tanah SHM No. 594 atas nama **Drs. Lalu Abduracham**, tidak tercatat adanya perolehan dan peralihan hak atas tanah dimaksud, dan tidak termasuk dalam wilayah area kepemilikan Perum Perumnas, namun ternyata obyek dimaksud telah dikuasai dan didirikan bangunan oleh para Tergugat, sehingga obyek sengketa sudah tidak utuh lagi;
14. Bahwa karena obyek sengketa sudah tidak utuh lagi, dan berada di lokasi HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas maka Sertifikat Pengganti belum bisa diterbitkan;
15. Bahwa karena Sertifikat pengganti belum bisa terbit, maka penggugat memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram foto Copy Warkah atau foto copy SHM No 594 Gs 1655/1986 atas nama **Drs. Lalu Abduracham**, dan di kabulkan, sehingga Foto **Copy Warkah sesuai dengan Asli** tersebut berada pada penggugat (asli di simpan Kantor Pertanahan Kota Mataram);
16. Bahwa dengan adanya bangunan yang berdiri pada obyek sengketa yang dibangun oleh para Tergugat maka tanah Penggugat menjadi terpakai tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, maka para Tergugat telah melakukan penyerobotan tanah. (**Perbuatan Melawan Hukum**);
17. Bahwa merujuk pada Doktrin Hukum yang menyatakan :

Hal 6 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



"Bahwa Perbuatan melawan hukum adalah : Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban si pelaku, melanggar hak subyek orang lain, melanggar kaedah tata susila & bertentangan dengan kapatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat/terhadap benda lain";

18. Bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka wajarlah para Tergugat di anggap telah melanggar **Pasal 1365 KUHPerdota** yang berbunyi :

"Bahwa Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu ,mengganti kerugian tersebut";

19. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak menyatakan :

"Perpindahan hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantorlelang. Berpindahnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru";

20. Bahwa para Tergugat telah dengan sengaja menyerobot lahan Penggugat , sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

1. Bahwa oleh Karena para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Penyerobotan Tanah Penggugat seluas 1,253M2, maka Penggugat mengalami kerugian seharga Rp. 3.500.000/M2. Sehingga total harga kerugian Penggugat senilai Rp.3.500.000. X 1,253M2. = Rp. 4.385.500.000,- (Empat Milyar Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa karena tanah Penggugat telah terpakai oleh para penggugat dengan perkiraan mulai dari tahun 1996, sampai sekarang, (kurun waktu 22 tahun) dengan asumsi nilai sewa Rp. 30.000.000 pertahun, maka $22 \text{ Tahun} \times \text{Rp. } 30.000.000 = \text{Rp. } 660.000.000$. (Enam Ratus enam Puluh Juta Rupiah);
3. Bahwa bila di total kan harga obyek dan nilai sewa maka akan berjumlah $\text{Rp. } 4.385.500.000 + \text{Rp. } 660.000.000 = \text{Rp. } 5.045.500.000,-$ (Lima Milyar empat puluh lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Kerugian Immateril :

- Bahwa oleh karena para Tergugat dengan sengaja menyerobot tanah Penggugat dan bahkan Penggugat telah melayangkan somasi kepada Tergugat 1 s/d 3 yaitu Perum Perumnas, akan tetapi somasi kami tidak di gubris sama sekali, sehingga telah memberikan kerugian waktu dan pemikiran yang sangat luar biasa, dan bila di hargakan dengan uang maka sangat beralasan hukum, Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar rupiah);
21. Bahwa selain ganti rugi yang harus ditanggung para Tergugat , agar Putusan Perkara ini segera dipenuhi, sepantasnya pula Para Tergugat dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dari sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum sampai dengan pembayaran ganti rugi riil kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya;

Bahwa berdasarkan hal- hal diatas, Penggugat mohon agar dalam waktu yang tidak terlalu lama perkara ini dapat diperiksa dan diadili dengan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah Sengketa merupakan hak milik Penggugat;
3. Menyatakan Hukum, Sertifikat Hak Milik No. 594 GS 1655/1986 milik Penggugat dan masih berlaku tanpa ada Perubahan dan Peralihan hak, kepada pihak lain;
4. Menyatakan Hukum Tanah Penggugat masuk dalam wilayah HPL 3 Pagutan II, Perum Perumnas;
5. Menyatakan Hukum bahwa Perbuatan Para Tergugat, menguasai dan mendirikan bangunan di tanah Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

Hal 8 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat 1 s/d 3 untuk mengeluarkan Obyek sengketa dari HPL 3 Pagutan II, Perum Perumnas;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan Tanah sengketa tanpa ada bangunan apapun diatasnya, sebagaimana sediakala, dan tanpa persyaratan apapun, bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
8. Menghukum Para Tergugat Apabila tidak bersedia mengosongkan obyek sengketa untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat senilai Rp.3.500.000. X 1,253M2. = Rp. 4.385.500.000,- (Empat Milyar Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)sesuai harga pasaran;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa : Kerugian materiel sebesar Rp. 4.385.500.000 + Rp. 660.000.000 = Rp. 5.045.500.000,- (Lima Milyar Empat Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar rupiah);
11. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan ganti rugi dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,00(Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya;
12. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam pengadilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya, (*Ex aequo et bono*) atau sesuai keadilan menurut Hukum yang berlaku (*Naar goode recht doen*);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Kuasa pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertulisnya tertanggal 10 Oktober 2018, sedangkan pihak Tergugat IV mengajukan jawaban tertulisnya tanggal 03 Oktober 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

DALAM EKSEPSI;

- a. Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara a quo karena merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal 9 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat poin 6, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk mengeluarkan obyek sengketa dari HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas;

Bahwa Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 atas nama Perum Perumnas adalah merupakan produk Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram, yang menurut dalil Penggugat, tanah sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 594, luas 1.253 M², dengan gambar situasi No. 1655/1986 an. Drs. Lalu Abduracham telah dimasukkan dalam Serifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 atas nama Perum Perumnas;

Bahwa Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengeluarkan obyek sengketa dari produk yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram;

Bahwa dengan kata lain Penggugat menyatakan bahwa ada kesalahan prosedur dalam penerbitan Serifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 atas nama Perum Perumnas oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram. Bahwa kewenangan untuk menguji apakah produk pejabat tata usaha negara dalam hal ini Serifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 atas nama Perum Perumnas adalah cacat prosedur atau tidak sah bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri, melainkan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai ketentuan pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu sangat beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

- b. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Hal 10 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo mengandung cacat formil karena kurang pihak (plurium litis consortium) dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan Penggugat secara tegas dan terang pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah :
 1. Manager Perum Perumnas Cabang Mataram;
 2. Manager Perum Perumnas Regional VI Surabaya;
 3. Direktur Perum Perumnas Pusat;
 4. Sajarwo Trihastono;
 5. Johan Ismail;
 6. Sabirin Ahlam;
 7. Wisnu;
 8. Agus Maryadi;
 9. I Gde Sumardiasa;
 10. Agung;
 11. Tamrin

Sedangkan pihak lainnya yaitu Kantor Pertanahan Kota Mataram ditarik sebagai Turut Tergugat;

- Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo sesuai posita poin 1 gugatan Penggugat adalah sebidang tanah terletak di Pagutan dengan Sertifikat Hak Milik No. 594 luas 1.253 m², gambar situasi No. 1655/1986 atas nama Drs. Lalu Abduracham. Sedangkan dalam posita lainnya pada poin 11 Penggugat mendalilkan bahwa SHM No.594, GS 1655/1986, luas 1.253 M2, atas nama Drs. Lalu Abduracham berada di dalam Kawasan HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram telah menerbitkan sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996, Gambar Situasi tanggal 20 Nopember 1995 Nomor : 2284/1995 luas 159.349 m², dimana tanah obyek sengketa menjadi bagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan atas nama Perum Perumnas;
- Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 35/HPL/BPN/96 tanggal 14 Pebruari 1996 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas tanah di

Hal 11 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Madya Mataram, status tanah obyek sengketa pada saat dimohonkan hak oleh Perum Perumnas adalah tanah Negara;

Bahwa sebelum diterbitkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 35/HPL/BPN/96 tanggal 14 Pebruari 1996 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas tanah di Kota Madya Mataram dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996, Gambar Situasi tanggal 20 Nopember 1995 Nomor : 2284/1995 luas 159.349 m² atas nama Perum Perumnas, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram telah membentuk Panitia A (Tim Pemeriksa Tanah), dengan susunan anggota :

1. Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram selaku Ketua merangkap anggota;
2. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram selaku Wakil Ketua merangkap anggota;
3. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram selaku anggota;
4. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram selaku anggota;
5. Lurah Pagutan selaku anggota;
6. Kepala Subseksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram selaku Sekretaris merangkap anggota;

- Bahwa dengan tidak ditariknya Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Lurah Pagutan, yang menerangkan tanah sengketa merupakan tanah negara sebagai pihak dalam perkara a quo baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat maka gugatan Penggugat terdapat cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Bahwa merujuk pada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984 yang memberikan kaidah hukum bahwa "gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium" dan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal. 811 dinyatakan : "Terhadap gugatan yang mengandung cacat formil antara

Hal 12 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium maka gugatan yang mengandung cacat formil tersebut, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan gugatan untuk tidak diterima”;

Bahwa dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvalijke Verklaard*);

c. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) sehingga mengandung cacat formil dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam posita gugatan a quo poin 2 Penggugat mendalilkan, memiliki obyek sengketa sesuai gambar dengan batas-batas tanah sengketa adalah :

a. Bagian yang paling utara, batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah, Jumhur
- Sebelah Timur : Jalan Gerupuk
- Sebelah Selatan : Dachlan A. Bandu, M. Yusi Basri BA., A. Mackchul
- Sebelah Utara : HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas

b. Bagian yang sebelah Barat, batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Nursamsi, Jumhur
- Sebelah Timur : M. Zainuddin BA., Dachlan A. Bandu
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Banda Seraya
- Sebelah Utara : HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas

(Batas dulu sesuai sertifikat)

c. Bagian yang Sebelah Selatan, batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Nursamsi
- Sebelah Timur : Jalan Gerupuk
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Banda Seraya
- Sebelah Utara : M. Zainuddin, I Putu Priyatna, Syaiful Hidayat, Soemiarto

- Bahwa Penggugat telah menggugat Sujarwo Tri Hastono sebagai Tergugat 4, Johan Ismail sebagai Tergugat 5, Sabirin Ahlam sebagai Tergugat 6, Wisnu sebagai Tergugat 7, Agus Maryadi sebagai Tergugat

Hal 13 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



8, IGde Sumardiasa sebagai Tergugat 9, Agung sebagai Tergugat 10, Dewi Maria sebagai Tergugat 11 dan Tamrin sebagai Tergugat 12, namun dalam gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan berapa luas dan batas-batas tanah sengketa yang dikuasai atau dimiliki oleh Tergugat 4 sampai dengan Tergugat 12, sehingga menyebabkan gugatan tidak jelas dan kabur, berdasarkan Yurisprudensi No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan luas dan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima;

- Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. : 258/Pdt.G/2017/PN. Mtr tanggal 24 Mei 2018, batas-batas obyek sengketa sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Nursamsi, Jumhur
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Utara : Jalan

Sehingga batas-batas obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita poin 2 adalah tidak jelas dan kabur yang berakibat gugatan Penggugat cacat formil;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (obscur libel) maka gugatan Penggugat cacat formil sehingga sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvaklijke Verklaard*);

d. Gugatan Penggugat Daluwarsa;

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengklaim bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 594, luas 1.253 M², dengan gambar situasi No. 1655/1986, tanggal 23 Juni 1986, sedangkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 35/HPL/BPN/96 tanggal 14 Pebruari 1996 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas tanah di Kota Madya Mataram, dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 atas nama Perum Perumnas bahwa obyek sengketa adalah tanah negara. Tanah negara tersebut berupa jalan yang tidak dimiliki atau dikuasai orang perorangan sehingga kemudian dimohon

Hal 14 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perum Perumas sehingga menjadi bagian tanah sertifikat hak pengelolaan nomor 3 Kelurahan Pagutan atas nama Perum Perumnas dan tidak pernah ada keberatan dan pihak lain. Hal ini berarti terhitung sejak diterimanya surat gugatan dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 21 Juni 2018 sudah **22 (dua puluh dua tahun)** lamanya, tanah obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat dan baru sekarang ini diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya;

Bahwa berdasarkan Pasal 1963 KUH Perdata menyatakan bahwa “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu bezit selama **dua puluh tahun**, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan **lewat waktu**. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”;

Kemudian berdasarkan Pasal 1967 KUHPdata menyatakan “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”. Oleh karena itu gugatan Penggugat secara hukum dapat dinyatakan telah lampau waktu atau daluwarsa selain hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 295K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1973 yang memberikan kaidah hukum bahwa Penggugat telah membiarkan haknya berlalu sampai tidak kurang dari **20 tahun** adalah suatu masa yang cukup lama, sehingga dianggap telah meninggalkan haknya atas tanah perkara, oleh karena itu Tergugat dianggap sudah memperoleh hak milik atasnya, bahkan dalam harta warisanpun dibenarkan penerapan kadaluarsa oleh Putusan Mahkamah Agung No.: 200K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975, sekalipun dengan menggunakan istilah hukum (legal term) melepaskan hak (rechtsverwerking) yakni oleh karena Penggugat terdiam selama 30 tahun lebih maka Penggugat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.: 200K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975 dianggap telah melepaskan haknya, meskipun dasar alasan yang dipakai dalam putusan pelepasan hak (rechtsverwerking) pada dasarnya sama maknanya dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.: 329K/Sip/1957, tanggal 24 September

Hal 15 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1958, dalam putusan ini menyatakan bahwa membiarkan saja tanah hak miliknya dikuasai orang lain selama 18 tahun dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut;

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat ter tanggal 18 Juni 2018, dan diterima oleh Pengadilan Negeri Mataram tanggal 21 Juni 2018 yang terdaftar dalam Register No. 127 / Pdt. G / 2018 / PN. Mtr, adalah **Daluwarsa**, karena sudah 22 (dua puluh dua) tahun lamanya maka beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Terlebih dahulu Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 menyatakan bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tak terpisahkan dan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyebutkan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, yang benar tanah obyek sengketa adalah **tanah negara** yang diperoleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 melalui pembebasan dengan pemberian ganti rugi kepada negara melalui pembayaran uang pemasukan dan administrasi kepada negara sehingga perolehan tanah obyek sengketa telah dilakukan secara sah menurut hukum. Perum Perumnas (Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3) memiliki tanah obyek sengketa adalah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 35 / HPL / BPN / 96 tanggal 14 Pebruari 1996 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas tanah di Kota Madya Mataram, dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), walaupun jika kemudian diatas tanah obyek sengketa dapat dibuktikan adanya kepemilikan pihak lain selain Perum Perumnas berdasarkan sertifikat hak milik maka jelas telah terjadi overlapping (tumpang tindih) kepemilikan tanah obyek sengketa dan Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram selaku pihak yang menerbitkan sertifikat hak pengelolaan dan sertifikat hak milik adalah pihak yang harus bertanggungjawab atas terjadinya overlapping (tumpang tindih) kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut;

Hal 16 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan poin 2 mendalilkan memiliki obyek sengketa sesuai dengan gambar obyek sengketa yang berbatasan dengan tanah milik M. Zainuddin, I Putu Priyatna, Syaiful Hidayat, Soemiarto, Achmad Rifai, Dachlan Bandu, M. Yusi Basri, A. Makchul, Ny. Gusti Nyoman Kertinadi, Djamhur dan Drs. H. Nursamsi;

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik dan Surat Pemyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, bahwa tanah obyek sengketa yang didalilkan milik Penggugat adalah berupa **Jalan** dan bukan tanah hak milik, didasarkan pada :

- a. **SHM No. 592, Gambar Situasi No. 1653/1986, atas nama M. Zainuddin BA, dimana batas sebelah barat adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham) dan sebelah selatan adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**
- b. **SHM No. 591, Gambar Situasi No. 1652/1986 atas nama I Putu Priyatna, dimana batas sebelah selatan adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**
- c. **SHM No. 590, Gambar Situasi No. 1651/1986 atas nama Syaiful Hidayat, dimana batas sebelah selatan adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**
- d. **SHM No. 589, Gambar Situasi No. 1650/1986 atas nama Soemiarto, dimana batas sebelah selatan adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**
- e. **SHM No. 588, Gambar Situasi No. 1649/1986 atas nama Achmad Rifai, SH, dimana batas sebelah selatan adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**
- f. **SHM No. 584, Gambar Situasi No. 1645/1986 atas nama Dachlan A. Bandu, dimana batas sebelah barat adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham) dan sebelah utara adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**
- g. **SHM No. 585, Gambar Situasi No. 1646/1986 atas nama M. Yusi Basri, BA, dimana batas sebelah utara adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**
- h. **SHM No. 586, Gambar Situasi no. 1647/1986 atas nama A. Makchul, dimana batas sebelah utara jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);**

Hal 17 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. SHM No. 583, Gambar Situasi No. 1644/1986 atas nama Djamhur, dimana batas sebelah Timur adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham) dan sebelah utara bendar;*
 - j. SHM No. 593, Gambar Situasi No. 1654/1986 atas nama Drs. H. Nursamsi D P, dimana batas sebelah Timur adalah jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham) dan sebelah selatan Jalan (bukan tanah atas nama Drs. Lalu Abduracham);*
4. Bahwa Penggugat dalam pada posita gugatan poin 16 dan 20 mendalilkan sebagai berikut :

“16. Bahwa dengan adanya bangunan yang berdiri pada obyek sengketa yang dibangun oleh para Tergugat maka tanah Penggugat menjadi terpakai tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, maka para Tergugat telah melakukan penyerobotan tanah (perbuatan melawan hukum).

20. Bahwa para Tergugat telah dengan sengaja menyerobot lahan Penggugat, sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 mengajukan bantahan sebagai berikut :

- Bahwa Perum Perumnas tidak pernah membangun rumah pada tanah obyek sengketa melainkan menjual kavling tanah tersebut kepada pihak lain dan tidak semua tanah obyek sengketa dijual kepada pihak lain dimana sebagian masih berupa tanah kosong karena tanah obyek sengketa adalah tanah negara berupa jalan yang diperoleh secara sah menurut hukum berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 35 / HPL / BPN / 96 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas tanah di Kota Madya Mataram, tanggal 14 Pebruari 1996 dan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 3 tanggal 23 April 1996 di Kelurahan Pagutan;
- Bahwa Perum Perumnas tidak melakukan pembebasan atau pembelian atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat karena data yuridis dari Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram dan kelurahan Pagutan tidak ada informasi kepemilikan tanah obyek sengketa atas nama Penggugat.

Hal 18 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Risalah Pemeriksa Tanah A yng dibuat oleh Panitia Pemeriksa Tanah atas tanah-tanah yang dimohonkan hak pengelolaan oleh Perum Perumnas juga tidak menyebutkan adanya kepemilikan tanah obyek sengketa atas nama Penggugat;

- Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram telah meminta kepada Perum Perumnas untuk memberikan ganti rugi atas tanah obyek sengketa yang diklaim sebagai milik Penggugat namun Perum Perumnas tidak memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang diharuskan menerapkan prinsip Good Corporate Governance (GCG) atau prinsip tata kelola perusahaan yang baik dimana menjadi kewajiban BUMN untuk menerapkan prinsip GCG secara konsisten sebagai landasan operasional berdasarkan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor: KEP-117/M-MBU/2002 tentang Penerapan Praktek *Good Corporate Governance* pada Badan Usaha Milik Negara. Prinsip tersebut harus diterapkan oleh setiap BUMN termasuk oleh Perum Perumnas dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukannya. Terhadap setiap perbuatan hukum pemberian ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan, Perum Perumnas hanya dapat memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang sah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan, dimana dalam perkara a quo Penggugat tidak dapat menunjukkan sertifikat hak milik asli atas nama Penggugat;

5. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya poin 8 dan poin 9 meminta Majelis Hakim memutuskan agar menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materiel sebesar Rp. 5.045.500.000,- (lima milyar empat puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

Bahwa tuntutan pembayaran ganti tersebut menurut Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak memenuhi syarat dan jumlahnya diluar kewajiban, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan petitum poin 9 dalam gugatan a quo mencantumkan adanya tuntutan pembayaran ganti kerugian materiel dengan total senilai Rp. 5.045.500.000,- (lima milyar empat puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Hal 19 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seluruh aspek tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat tersebut dalam gugatan a quo sama sekali tidak berdasar dan tidak dirinci sesuai fakta yang ada;
- Bahwa sebagaimana posita gugatan a quo poin 20 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum berupa penyerobotan tanah yang dilakukan Para Tergugat dengan total senilai Rp. 5.045.500.000,- (lima milyar empat puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Harga tanah objek sengketa : $\text{Rp. } 3.500.000 / \text{m}^2 \times 1.253 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 4.385.500.000,-$
 - 2) Tanah Penggugat dipakai oleh Para Tergugat dengan perkiraan mulai dari sewa Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta) per tahun maka $22 \text{ tahun} \times \text{Rp. } 30.000.000,- = \text{Rp. } 660.000.000,-;$
- Bahwa seluruh penghitungan dalam kerugian materiil yang dituntut Penggugat hanya merupakan perkiraan atau asumsi yang tidak berdasar karena Penggugat menetapkan sendiri harga tanah objek sengketa sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per m^2 tanpa menyebutkan adanya surat keterangan dari instansi yang berkompeten mengenai harga pasaran tanah disekitar obyek sengketa. Demikian halnya harga sewa lahan obyek sengketa yang hanya diasumsikan oleh Penggugat tanpa menyebutkan adanya surat keterangan dari instansi yang berkompeten mengenai harga sewa wajar tanah disekitar obyek sengketa serta asumsi bahwa tanah Penggugat telah dipakai oleh para tergugat dengan perkiraan mulai dari tahun 1996 sampai sekarang adalah dalil yang mengada-ada karena Perum Perumnas memulai bisnis dengan memasarkan rumah dan tanah kavling yang berada di Kelurahan Pagutan Kecamatan Mataram Kota Mataram setelah memiliki sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996, Gambar Situasi tanggal 20 Nopember 1995 Nomor : 2284/1995 luas 159.349 m^2 atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas). Tuntutan pembayaran kerugian materiil yang diminta Penggugat menurut kami hanya merupakan angan-angan semata dan sama sekali tidak berdasar. Padahal kerugian materiil merupakan kerugian nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif, dan konkret. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni

Hal 20 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1971 yang menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim." dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang menyatakan bahwa: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Penggugat menderita kerugian secara immateriil sehingga Para Tergugat harus membayar Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) kepada Penggugat. Kerugian immateriil yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari. Namun dalam kerugian immateriil dalam gugatan *a quo* hanya beralasan karena para Tergugat dengan sengaja menyerobot tanah Penggugat tanpa sepengetahuan dan seizing Penggugat. Hanya berbekal alasan tidak berdasar yang demikian, sangatlah tidak tepat Penggugat menuntut ganti kerugian immateriil dengan nilai yang sangat fantastis sebagaimana tersebut diatas, padahal Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah Badan Usaha Milik Negara yang seluruh aset dan kekayaannya adalah milik Negara;

Bahwa permintaan ganti kerugian ini semestinya juga dibebankan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Mataram dalam kedudukan sebagai Tergugat bukan sebagai justru ditarik sebagai Turut Tergugat karena telah menetapkan tanah obyek sengketa sebagai tanah negara (jalan);

Dengan demikian, tuntutan pembayaran ganti rugi materiel dan immateriil dalam gugatan *a quo* sangat tidak beralasan dan sepatutnya Majelis Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi tersebut;

6. Bahwa sangat keliru permohonan Petitum Penggugat poin 11 agar Para Tergugat dibebankan membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan ganti rugi dibayarkan kepada Penggugat, karena permohonan pembebanan dwangsom tidak

Hal 21 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



bisa diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH), ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara yang menyangkut masalah warisan, namun dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;

Apalagi dalam surat gugatan Penggugat tidak ada posita yang menguraikan tentang dalil-dalil uang paksa (Dwangsom) tetapi dalam petitumnya muncul kata menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sehingga kontradiktif antara posita dengan petitumnya;

7. Gugatan Penggugat pada petitum poin 12 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk memutuskan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi adalah tidak berdasarkan hukum dengan alasan sebagai berikut :

Memutuskan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi adalah tidak berdasarkan hukum dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa hukum acara perdata yang berlaku hanya memperkenankan diberikannya putusan serta merta dalam suatu perkara perdata, jika gugatan tersebut didukung alat bukti yang kuat sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg, yang menyatakan :

“Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada bukti surat yang sah atau sehelai tulisan yang menurut aturan tentang hal itu berkekuatan sebagai alat bukti, atau jika ada hukuman yang lebih dahulu dengan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, demikian juga jika dikabulkan gugatan yang didahulukan, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik”;

2. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 pada butir ketujuh menyatakan pada pokoknya mewajibkan Penggugat memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang'objek yang akan dieksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari putusan provisi dibatalkan oleh Pengadilan pada tingkat yang lebih tinggi yaitu

Hal 22 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung. Hal ini dijadikan syarat mutlak dalam pengajuan putusan serta merta sebagaimana ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dimana pada halaman 2 dinyatakan "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hams disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut di atas;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, agar dapat dijatuhkan putusan serta merta, maka paling tidak hams dipenuhi persyaratan yaitu Para Penggugat hams didukung dengan alat bukti yang kuat dan perkaranya mempakan sengketa tentang hak milik. Selain itu Para Penggugat juga hams menyampaikan jaminan sesuai ketentuan yang diatur dalam SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001;
4. Bahwa dalam perkara aquo, para Penggugat dalam posita gugatan tidak menyampaikan atau menguraikan bukti-bukti yang kuat atas klaim kepemilikan tanah obyek sengketa seperti yang disyaratkan Pasal 191 ayat (1) Rbg dan tidak memberikan jaminan yang setara dengan nilai objek yang disengketakan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak tuntutan putusan serta merta dari Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat;

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini perkenankanlah Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 mengajukan permohonan agar Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

Hal 23 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TERGUGAT IV

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat 4 mempertanyakan dan sekaligus keberatan atas identitas Tergugat 4 sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat. Apakah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah Tergugat 4 yang saat ini hadir dan mengikuti jalannya persidangan ataukah orang lain. Hal ini perlu kami sampaikan karena apa yang tertuang dalam gugatan Penggugat terkait identitas Tergugat 4 adalah tidak benar baik itu menyangkut usia Tergugat 4 maupun alamatnya. Bahwa walaupun pada persidangan sebelumnya Penggugat telah memperbaiki gugatannya, namun masih terdapat kesalahan yang menurut Tergugat 4 cukup fatal karena bisa dan akan sangat memungkinkan menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari;
2. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 127/Pdt.G/2018/PN. MTR terdapat kekurangan subyek hukum, karena Penggugat tidak menarik seluruh pihak yang masih dan/atau pernah mengusai/memiliki tanah yang saat ini dijadikan sebagai obyek gugatan oleh Penggugat. Seharusnya Penggugat ikut menarik dan memasukkan semua pihak yang pernah berhubungan dengan obyek gugatan tersebut sehingga perkara menjadi jelas terjamin adanya kepastian hukum;
3. Bahwa objek gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 127 / Pdt. G / 2018 / PN. MTR tidak jelas atau kabur. Hal ini dapat dilihat bahwa Penggugat tidak menguraikan penguasaan bidang-bidang tanah oleh Para Tergugat yang dijadikan sebagai objek gugatan oleh Penggugat baik luas maupun batas-batasnya, padahal berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, gugatan yang tidak menyebutkan luas dan batas-batas objek sengketa secara jelas dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima;

Hal 24 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tertuang dalam eksepsi Tergugat 4 mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat 4 dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat 4 menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat, karena tanah yang dijadikan sebagai obyek gugatan Penggugat adalah tanah Negara yang diperoleh Tergugat 1, 2 dan 3 secara sah menurut hukum berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 35 / HPL / BPN / 96 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas tanah di Kota Madya Mataram, tanggal 14 Pebruari 1996 dan Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Nomor : 3 tanggal 23 April 1996 di Kelurahan Pagutan. Dengan demikian maka penguasaan lahan oleh Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7, Tergugat 8, Tergugat 9, Tergugat 10, Tergugat 11 dan Tergugat 12 adalah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku;
4. Bahwa Tergugat 4 menolak dalil gugatan Penggugat angka 2 karena berdasarkan Sertipikat Hak Milik dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Para Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tidak ada yang berbatasan dengan Tanah SHM atas nama Penggugat, akan tetapi berbatasan dengan jalan yang kini dijadikan sebagai objek sengketa dan didaku milik Penggugat;
5. Bahwa pemecahan tanah SHM No. 513 menjadi beberapa sertipikat sebagaimana disebutkan oleh Penggugat pada angka 3 gugatannya harus mengikuti tata cara dan prosedur serta harus memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, apabila tata cara, prosedur dan persyaratan sebagaimana ketentuan hukum tersebut tidak terpenuhi, maka akan membawa konsekwensi hukum dikemudian hari;
6. Bahwa Tergugat 4 tidak sependapat dengan dalil gugatan Penggugat angka 4, 5, 6 dan 7 karena Penggugat hanya bermain angka terkait luas tanah yang didaku sebagai miliknya tanpa melihat fakta dan ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa untuk melakukan pemecahan atas bidang tanah yang diperuntukkan bagi pemukiman, harus pula disiapkan fasilitas

Hal 25 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum atau jalan yang diambil dari tanah tersebut minimal 30 prosen. Bahwa apabila pemecahan tanah dimaksud mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka tanah asal SHM Nomor 513 atas nama Haji Sukri yang semula seluas 4.144 M2 kemudian dipecah menjadi 11 sertifikat saja yaitu SHM No. 583 luas 232 M2, SHM No. 584 luas 219 M2, SHM. 585 luas 234 M2, SHM No. 586 luas 242 M2, SHM. No. 587 luas 303 M2, SHM. No. 588 luas 295 M2, SHM. No. 589 luas 264 M2, SHM. No. 590 luas 264 M2, SHM. No. 591 luas 264 M2, SHM. No. 592 luas 264 M2 dan SHM. No. 593 luas 310 M2, maka jumlah keseluruhan luas tanah sebagaimana tertera pada SHM No. 583 sampai dengan SHM No. 593 adalah 2.891 M2. Selain dari pada itu, karena tanah asal SHM No. 513 atas nama Haji Sukri tersebut dipecah untuk pemukiman, maka pemecahan sertifikat dimaksud haruslah disediakan fasilitas umum berupa jalan minimal 30 prosen dari luas tanah keseluruhan (4.144 M2), sehingga dengan demikian luas tanah yang harus disediakan untuk fasilitas umum atau jalan adalah $30 \text{ prosen} \times 4.144 \text{ M2} = 1.243,2 \text{ M2}$. Oleh karena luas keseluruhan tanah asal SHM 513 atas nama Haji Sukri seluas 4.144 M2 jika dikurangi untuk fasilitas umum atau jalan minimal 30 prosen atau seluas 1.243,2 M2. Bahwa oleh karena luas tanah sebagaimana tertera pada 11 sertifikat yaitu mulai dari SHM No. 583 sampai dengan SHM No. 593 luasnya adalah 2.891 M2 dan apabila dijumlahkan dengan luas tanah yang diperuntukkan bagi fasilitas umum atau jalan minimal 30 prosen ($1.243,2 \text{ M2/luas minimal}$), maka luasnya adalah $2.891 \text{ M2} + 1.243,2 \text{ M2/luas minimal} = 4.134,2 \text{ M2}$, sehingga masih tersisa tanah maksimal seluas 9,8 M2. Namun karena luas tanah yang diperuntukkan bagi fasilitas umum atau jalan tersebut adalah minimal 30 prosen atau 1.243,2 M2, maka dapat dipastikan tanah yang dijadikan sebagai objek gugatan oleh Penggugat adalah tanah yang diperuntukkan bagi fasilitas umum atau jalan atas pemecahan sertifikat tanah tersebut;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 8 sampai dengan angka 15, Tergugat 4 tidak memberikan tanggapan secara khusus karena dalil-dalil tersebut sangat erat kaitannya dengan dalil gugatan Penggugat angka 4 sampai dengan angka 7 sehingga jawaban Tergugat 4 angka 6 di atas sekaligus untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 8 sampai dengan angka 15;
8. Bahwa Tergugat 4 menolak dalil gugatan Penggugat angka 16 sampai dengan angka 19 karena penguasaan tanah yang dilakukan oleh Para

Hal 26 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa Perum Perumnas sebagai Pemegang HPL No. 3 tanggal 23 April 1996 memperoleh tanah tersebut secara sah dan sesuai dengan tata cara dan prosedur sebagaimana ketentuan undang-undang yang berlaku, oleh karena itu penguasaan dan kepemilikan tanah oleh Tergugat 4 sampai dengan 12 adalah sah menurut hukum;

9. Bahwa Tergugat 4 menolak dalil gugatan Penggugat angka 20 dan 21, karena Tergugat 4 dan mungkin juga Tergugat-tergugat lain memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli tanah yang telah bersertipikat dan diterbitkan oleh Instansi yang berwenang untuk itu yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram. Dengan telah diterbitkannya sertipikat atas tanah tanah tersebut bagaimana penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah dengan sengaja menyerobot lahan Penggugat dan dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum. Disamping itu Para Tergugat juga keberatan atas gugatan Penggugat yang mengatakan Para Tergugat dengan sengaja menyerobot lahan Penggugat, bagaimana bentuk kesengajaan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 menyatakan : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etika baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sudah tepat dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah kami uraikan di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Hal 27 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 4 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Bahwa Kantor Pertanahan hanya sebagai administrator yang mencatat dan melegalisasi kejadian atau perubahan terhadap bidang tanah berdasarkan permohonan;
3. Bahwa untuk penerbitan suatu Sertipikat Hak Atas Tanah dalam hal ini Hak Pengelolaan No. 3/Kel. Pagutan An. Perum Perumnas telah memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana diatur dalam :
 - a. Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
 - b. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan;
 - d. PMDN No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang pemberian Hak Atas Tanah;

Berdasarkan Jawaban Turut Tergugat tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Hal 28 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Turut Tergugat adalah berdasar hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan uraian sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 April 2019 Nomor 127/PDT.G/2018/PN.Mtr .yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa merupakan hak milik Penggugat;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 594 GS 1655/1986 milik Penggugat dan masih berlaku tanpa ada perubahan dan peralihan hak kepada pihak lain;
4. Menyatakan tanah Penggugat masuk dalam wilayah HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat, menguasai dan mendirikan bangunan di tanah Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat I s/d III untuk mengeluarkan obyek sengketa dari HPL 3 Pagutan II Perum Perumnas;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa tanpa ada bangunan apapun diatasnya, sebagaimana sediakala, dan tanpa persyaratan apapun, bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
8. Menghukum Para Tergugat apabila tidak bersedia mengosongkan obyek sengketa untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.750.000/M² (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiahper meter persegi) sesuai dengan harga pasaran;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlahRp. 6.133.500,- (enam juta seratus tiga puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Hal 29 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 April 2019, Jaksa Pengacara Negara yang beralamat di Jalan Langko No. 75 Mataram sebagai Kuasa Para Pembanding/ semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 April 2019 Nomor 127 / PDT. G / 2018 / PN. Mtr. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru sita pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding dan kepada Para Turut Terbanding masing – masing pada tanggal 15 dan 16 April 2019;

Menimbang bahwa Jaksa Pengacara Negara sebagai Kuasa Para Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 15 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 15 Mei 2019, dan memori banding tersebut telah pula diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan Para Turut Terbanding masing – masing pada Tanggal 22 dan 23 Mei 2019, serta memori banding tersebut isinya sebagaimana termuat dalam berkas perkara :

Menimbang bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori bandingnya tertanggal 10 Juni 2019 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 11 Juni 2019, dan Kontra Memori banding tersebut telah pula diberitahukan / disampaikan salinannya kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat dan kepada Para Turut Terbanding masing – masing pada tanggal 17 dan 18 Juni 2019 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara tersebut :

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) tertanggal 21, 22 dan 23 Mei 2019 yang dibuat oleh Juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa masing-masing telah diberi kesempatan kepada Para Pembanding dan Terbanding serta Para Turut Terbanding selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak tanggal pemberituannya, dan sesuai dengan Surat Keterangan yang di buat oleh Penitera Pengadilan Negeri Mataram, bahwa Para Pembanding dan Terbanding serta Para Turut Terbanding maupun Kuasa Hukumnya sama – sama **tidak datang** untuk menggunakan haknya untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding ;

Hal 30 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan cermat berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 April 2019 Nomor 127/Pdt.G/2018/PN.Mtr, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan mempertimbangkan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Tergugat I,II,III melalui kuasanya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menolak putusan Judex factie Pengadilan Negeri Mataram karena keliru dengan alasan tidak mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa,Judex Factie tidak mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan Tergugat IV diberi tanda T.IV-3 berupa fotocopy Legalisir Ijin Lokasi untuk Perumahan Pegawai (Anggota Koperasi) beserta 1(satu) Lampiran Gambar Situasi yang dikeluarkan Walikota Mataram Nomor 608/147 tanggal 22 Januari 1986 dihubungkan dengan keterangan saksi Drs.Nursamsi bahwa tanah obyek sengketa merupakan bagian dari tanah yang dibeli oleh Koperasi Pegawai Negeri Kantor Gubernur NTB melalui Penggugat atas nama Pengurus Koperasi untuk Perumahan pegawai dan bidang tanah obyek sengketa sesuai ijin lokasi diperuntukkan sebagai fasilitas umum dan social berupa Jalan dilokasi tanah kavling yang akan dibangun perumahan pegawai;
- Bahwa,berdasarkan alat bukti surat yang diajukan T.I.II.III berupa SHM Nomor 583,584,585,586,588,589,591,592,593/Kelurahan Pagutan, diberi tanda T.I,II,III-12 s/d T.I.II.III-20, ketika Perum Perumnas(Tergugat I,II,III) melakukan pembebasan lahan dilokasi tanah-tanah yang dibeli anggota Koperasi PNS Kantor Gubernur NTB untuk Perumahan Pegawai, 3 obyek tanah sengketa adalah berupa Jalan;
- Bahwa, obyek tanah sengketa berupa Jalan merupakan fasilitas social sesuai ijin lokasi yang diberikan oleh Walikota Mataram ternyata disertifikatkan secara sepihak oleh Penggugat dengan dalih diperoleh melalui jual-beli sesuai catatan dalam sertifikat yaitu Akta Jual-beli dibuat dihadapan HA Rasul, MT PPAT Kotif Mataram tanggal 26 Januari 1987, dan

Hal 31 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak pernah mengajukan Akta Jual-beli tersebut sebagai alat bukti surat didepan persidangan;

- Bahwa, pensertifikatan fasilitas social berupa jalan atas nama pribadi tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan Penggugat juga tidak dapat menunjukkan adanya Akta Jual-beli sebagai bukti transaksi terhadap obyek tanah sengketa dan beralih kepemilikan menjadi hak milik Penggugat sehingga keabsahan SHM atas nama Penggugat tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat karena terdapat cacat hukum dalam penerbitannya;
- Bahwa, berdasarkan bukti T.I,II,III-10 yaitu Risalah Pemeriksaan Tanah A tanggal 29 November 1995 yang dibuat oleh Panitia Pemeriksaan Tanah dari Kantor BPN Kodya Mataram, terkait permohonan penerbitan Hak Pengelolaan oleh Perum Perumnas (Tergugat I,II,III) atas tanah yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa, dinyatakan bahwa hasil pemeriksaan fisik maupun data yuridisnya tidak ada pihak yang berkeberatan dan atau mengajukan keberatan sehingga BPN kemudian menerbitkan keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35/HPL/BPN/96 tanggal 14 Februari 1996 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas Tanah di Kodya Mataram (vide bukti T.I.II.III-9);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Memori Banding dari Para Pembanding / semula Tergugat I.II.III tersebut diatas, Terbanding / semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menolak seluruh alasan-alasan Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding/semula Tergugat I.II.III, karena majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Mataram Tingkat Pertama, dalam pertimbangan hukum putusan perkara aquo telah tepat dan benar bahwa Terbanding/semula Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil posita gugatannya dan terbukti tanah obyek sengketa adalah sah hak milik Penggugat/Terbanding, dengan demikian mohon agar Majelis Hakim Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 127 / Pdt. G / 2018 / PN. Mtr, tanggal 28 Maret 2019 ;
3. Membenbankan biaya perkara kepada Para Pembanding;

Hal 32 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 April 2019 Nomor 127 / PDT.G / 2018 / PN. Mtr. dan Memori banding Pembanding semula Para Tergugat, serta Kontra Memori banding dari Terbanding / semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Judec Factie Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Mataram karena tidak mempertimbangkan keberadaan alat bukti surat Tergugat IV diberi tanda T.IV-3 berupa fotocopy Legalisir Ijin Lokasi untuk Perumahan Pegawai (Anggota Koperasi) beserta 1(satu) Lampiran Gambar Situasi yang dikeluarkan Walikota Mataram Nomor 608/147 tanggal 22 Januari 1986 dihubungkan dengan keterangan saksi Drs.Nursamsi bahwa tanah obyek sengketa merupakan bagian dari tanah yang dibeli oleh Koperasi Pegawai Negeri Kantor Gubernur NTB melalui Penggugat atas nama Pengurus Koperasi untuk Perumahan pegawai dan bidang tanah obyek sengketa sesuai ijin lokasi diperuntukkan sebagai fasilitas umum dan social berupa Jalan dilokasi tanah kavling yang akan dibangun perumahan pegawai;

Menimbang,bahwa,berdasarkan alat bukti surat yang diajukan T.I.II.III berupa Buku tanah SHM Nomor 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593 / 1996 Kelurahan Pagutan, diberi tanda T.I,II,III-12 s/d T.I.II.III-20, Perum Perumnas (Tergugat I,II,III) telah melakukan pembebasan lahan dilokasi tanah-tanah yang dibeli anggota Koperasi PNS Kantor Gubernur NTB untuk Perumahan Pegawai, dan 3 obyek tanah sengketa adalah fasilitas social dan fasilitas umum berupa Jalan;

Menimbang, bahwa, obyek tanah sengketa berupa Jalan merupakan fasilitas social sesuai ijin lokasi yang diberikan oleh Walikota Mataram ternyata disertifikatkan secara sepihak oleh Penggugat dengan dalih diperoleh melalui jual-beli sesuai catatan dalam sertifikat yaitu Akta Jual-beli dibuat dihadapan HA Rasul, MT PPAT Kotif Mataram tanggal 26 Januari 1987, dan Penggugat tidak pernah mengajukan Akta Jual-beli tersebut sebagai alat bukti surat didepan persidangan;

Menimbang,bahwa, pensertifikatan fasilitas social berupa jalan atas nama pribadi tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan Penggugat juga tidak dapat menunjukkan adanya Akta Jual-beli sebagai bukti transaksi terhadap obyek tanah sengketa dan beralih kepemilikan menjadi hak milik Penggugat sehingga keabsahan SHM atas nama Penggugat tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat karena terdapat cacat hukum dalam penerbitannya;

Hal 33 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I,II,III-10 yaitu Risalah Pemeriksaan Tanah A tanggal 29 November 1995 yang dibuat oleh Panitia Pemeriksaan Tanah dari Kantor BPN Kodya Mataram,terkait permohonan penerbitan Hak Pengelolaan oleh Perum Perumnas (Tergugat I,II,III) atas tanah yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa, dinyatakan bahwa hasil pemeriksaan fisik maupun data yuridisnya tidak ada pihak yang berkeberatan dan atau mengajukan keberatan sehingga BPN kemudian menerbitkan keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35/HPL/BPN/96 tanggal 14 Februari 1996 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas Tanah di Kodya Mataram (vide bukti T.I.II.III-9);

Menimbang, bahwa alasan-alasan memori banding Para Pembanding semula Tergugat I,II,III dapat diterima dan dibenarkan ditingkat banding dan sesuai fakta hukum yang terungkap dipersidangan berdasarkan alat bukti surat yang diajukan T.I.II.III berupa Buku Tanah SHM Nomor 583,584,585, 586,587, 588, 589,590, 591,592,593/Kelurahan Pagutan, diberi tanda T.I,II,III-12 s/d T.I.II.III-20, ternyata tanah-tanah kavling tersebut didalam warkah Buku Tanah SHM tidak disebutkan berbatasan dengan tanah obyek sengketa SHM No 594.GS 1655/1986 luas 1.253 M2 atas nama Drs,Lalu Abdurachman, melainkan berbatasan dengan Jalan, dengan demikian SHM No 594.GS 1655/1986 luas 1.253 M2 atas nama Drs,Lalu Abdurachman (Penggugat) yang dinyatakan hilang dan bukti surat berupa fotocopy Buku Tanah/Warkah diberi tanda P-12 tidak memiliki nilai pembuktian untuk membuktikan kebenaran bahwa tanah obyek sengketa adalah sah sebagai hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terungkap fakta hukum bahwa Penggugat senyatanya tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa selama kurun waktu 32 tahun sejak terbitnya SHM No 594.GS 1655/1986 luas 1.253 M2 atas nama Lalu Abdurachman(Penggugat) yang dinyatakan hilang sesuai alat bukti bertanda P-1 berupa fotocopy Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor SKTLK/136/IV/2017/SPKT sampai dengan diajukannya Gugatan di Pengadilan Negeri Mataram dengan register perkara Nomor 127 / Pdt. G / 2018 / PN. Mtr, tertanggal 21 Juni tahun 2018;

Menimbang,bahwa terungkap pula fakta hukum Tergugat I,II,III dan para Tergugat lainnya, telah menguasai tanah sengketa secara sah selama 22 tahun sejak tahun 1996 berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No : 35/HPL/BPN/96 tanggal 14 Februari 1996

Hal 34 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) atas tanah di Kota Madya Mataram, dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 atas nama Perum Perumnas bahwa obyek sengketa adalah tanah Negara dan Tanah negara tersebut berupa jalan yang tidak dimiliki atau dikuasai orang perorangan sehingga kemudian dimohon Perum Perumnas sehingga menjadi bagian tanah sertifikat hak pengelolaan nomor 3 Kelurahan Pagutan atas nama Perum Perumnas dan tidak pernah ada keberatan dari pihak lain termasuk Penggugat/Terbanding, berarti terhitung sejak diterimanya surat gugatan dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 21 Juni 2018 sudah **22 (dua puluh dua tahun)** lamanya, tanah obyek sengketa dikuasai secara sah oleh Para Tergugat dan tanah obyek sengketa bukan hak milik Penggugat sebagaimana didalilkan dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1963 KUH Perdata/BW menyatakan bahwa “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu bezit selama **dua puluh tahun**, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan **lewat waktu**. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUHPerdata menyatakan “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”. Oleh karena itu gugatan Penggugat secara hukum dapat dinyatakan telah lampau waktu atau daluwarsa selain hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 295K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1973 yang memberikan kaidah hukum bahwa Penggugat telah membiarkan haknya berlalu sampai tidak kurang dari **20 tahun** adalah suatu masa yang cukup lama, sehingga dianggap telah meninggalkan haknya atas tanah-tanah obyek perkara, oleh karena itu Para Tergugat sah memperoleh hak atas tanah berdasarkan Buku Tanah HPL Nomor 3 Kelurahan Pagutan tanggal 23 April 1996 (Vide bukti T.I.III.III-1) dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor

Hal 35 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35/HPL/BPN/1996 tanggal 14 Februari 1996 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perum Perumnas (Vide bukti T.I.II.III-9);

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 April 2019 Nomor : 127/PDT.G/2018/PN.Mtr, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dalam peradilan tingkat banding dan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar sebagaimana tercantum dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena **pihak Terbanding / semula Penggugat berada pada pihak yang kalah**, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan ketentuan dalam R.Bg, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No 8 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No. 49 Tahun 2009, KUHPPerdata / BW, PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / semula Para Tergugat I.II.III;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I,II,III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 April 2019 Nomor 127 / PDT. G / 2018 / PN. Mtr yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Terbanding / semula Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 36 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Terbanding / semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Senin** tanggal **5 Agustus 2019** oleh kami **I DEWA MADE ALIT DARMA, SH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan **I MADE SURAATMAJA, SH., MH.**, dan **ENCEP YULIADI, SH., MH.** Masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal **01 Juli 2019** Nomor: 112 / PDT / 2019 / PT. MTR. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibaca dan diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **15 Agustus 2019** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta **SIBAHUDDIN, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing dalam perkara ini .

Hakim Anggota :

Ttd.

I MADE SURAATMAJA, SH., MH.

Ttd.

ENCEP YULIADI, SH., MH.

Hakim Ketua :

Ttd.

I DEWA MADE ALIT DARMA, SH.,

Panitera Pengganti :

Ttd.

SIBAHUDDIN, SH.

Perincian biaya perkara :

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Pemberkasan: Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Turunan Resmi

Mataram, Agustus 2019.

Panitera Pengadilan Tinggi Mataram

Hal 37 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR



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

I Gde Ngurah Arya Winaya, SH., MH.

NIP. 19630424 198311 1 001.

Hal 38 dari 37 hal Put. NO. 112 / PDT / 2019 / PT. MTR

Disclaimer

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