



PUTUSAN

Nomor :182 /PDT.G/2020/PN-Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataramyang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. SITTI NURDJANNAH, Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan URT, beralamat di Jln. Gunung Kerinci No. 48 Lingkungan Pendidikan, RT. 004, RW. 242, Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram disebut Penggugat I;
2. DIAN WAHYU NURSANTI.DRG, Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Dokter, beralamat di Jln. Gunung Kerinci No. 48 Lingkungan Pendidikan, RT. 004, RW. 242, Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, disebut Penggugat II;
3. WINDYAH RAHMI S, Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Guru, beralamat di Jln. Gunung Kerinci No. 48 Lingkungan Pendidikan, RT. 004, RW. 242, Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram disebut Penggugat III;
4. ERY NUGROHO HOUSTANTO, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Gunung Kerinci No. 48 Lingkungan Pendidikan, RT. 004, RW. 242, Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, dalam hal ini Para Penggugat diwakili oleh Para Kuasa hukumnya yaitu: ABDUL HANAN, SH, LESTARI RAMDANI, SH, SUHADATUL AKMA, SH, Advokat dan pengacara dari POSBAKUMADIN MATARAM (Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia), yang berkantor di Jalan Piranha 3 No.1 Perumahan Sandik Permai, Kecamatan Batu Layar Lombok Barat. Yang berdasarkan Surat Kuasa No. 123/SK.PDT/PBADIN-MTR/2020 tanggal 14 Agustus 2020 untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan

1. UNIVERSITAS TEKNOLOGI MATARAM (UTM) , yang dalam hal ini diwakili oleh Rektor Universitas Teknologi Mataram yaitu Ir. H. LALU DARMAWAN BAKTI, M.Sc.,M.Kom., Beralamat di Jln. Pelor Mas II, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekabela, Kota Mataram, TERGUGAT I;
2. YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN DARMA BAKTI, yang dalam hal ini diwakili oleh Ketua Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti yaitu LALU MUH. NURKHOLIS, SE, Beralamat di Jln. Pelor Mas II, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekabela, Kota Mataram, TERGUGAT II, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu 1. BAHARUDIN, S.H.,M.H, 2. SUPRATMAN, S.H dan 3. I MADE SUMADANA, S.H.M.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 September 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram No.854/SK.PDT/2020/PN.MTR, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara;

Telah memperhatikan bukti surat yang berkenan dengan perkara ini;

Telah mendengar Pihak Penggugat beserta saksi-saksinya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Pihak Para Penggugat hadir dan Para Tergugat hadir ke persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing;

Menimbang, bahwa Pada hari sidang pertama Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para Pihak untuk melakukan perdamaian dengan jalan mediasi dengan ditengahi oleh A.A. Gde Agung Jiwandana Hakim Pengadilan Negeri Mataram selaku Mediator yang tunjuk oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 23 September 2020 tentang Mediasi menyampaikan jika mediasi tidak berhasil /gagal sehingga perkara ini dilanjutkan pemeriksaannya;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 28 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 14 Agustus 2020 dalam register perkara Nomor :

*Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

128/Pdt.G/22020/PN.Mtr telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik tanah dan pemegang sertifikat :
  - Hak Milik No. 1271 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1289/Kekalik Jaya/2018 luas 300 M2 dengan batas-batas :
    - Sebelah Barat : BTN Sembada Asri;
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS;
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Universitas Teknologi Mataram;
    - Sebelah Timur : Rencana Jalan;
  - Hak Milik No. 1270 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1288/Kekalik Jaya/2018 luas 1415 M2 dengan batas-batas :
    - Sebelah Barat : BTN Sembada Asri;
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS;
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS;
    - Sebelah Timur : Rencana Jalan;
  - Hak Milik No. 1269 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1287/kekalik jaya/2018 luas 1.024 M2 dengan batas-batas;
    - Sebelah Barat : BTN Sembada Asri;
    - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS;
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS;
    - Sebelah Timur : Rencana Jalan;
  - Hak Milik No.1268 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1286/Kekalik Jaya 2018 luas 1.050 M2 dengan batas-batas;
    - Sebelah Barat : BTN Sembada Asri;
    - Sebelah Selatan : Nyoman Narthu;
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS;
    - Sebelah Timur : Rencana Jalan;
  - Hak Milik No.1272 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1290/Kekalik Jaya 2018 luas 3.95 M2 dengan batas-batas;
    - Sebelah Barat : Rencana Jalan;
    - Sebelah Selatan : Nyoman Narthu;
    - Sebelah Utara : Tanah Milik Universitas Teknologi Mataram;
    - Sebelah Timur : Tembok Rumah Warga;
2. Bahwa disamping memiliki sertifikat hak milik tersebut diatas Para Penggugat juga sudah memiliki Ijin Lokasi No. 0203/BPMP2T/ILOK/SKB/X/2015 tanggal 6 Oktober 2015 dan ijin mendirikan bangunan dari Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan

Halaman 3 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perijinan Terpadu Kota Mataram No. 0487/BPMP2T/IMB/SKB/XII/2015 dengan lokasi bangunan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram yang ditetapkan di Mataram 2 Desember 2015 yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Mataram atas nama Drs. Cok Korda Sudira Muliarsa;

3. Bahwa di lokasi tanah tersebut satu-satunya jalan keluar masuk adalah melalui Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram yang tertelak pada bagian sisi utara tanah Para Penggugat diatas;
4. Bahwa tanah Para Penggugat tersebut tidak ada jalan keluar masuk yang lain selain Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram yang sejak lama digunakan oleh masyarakat yang sekarang ini telah ditutup oleh Para Tergugat;
5. Bahwa Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram sudah ada jauh sebelum Para Tergugat Mendirikan Bangunan dan memiliki tanah tersebut dan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tidak ada kaitan dengan tanah milik Para Tergugat;
6. Bahwa ketika keluarnya ijin mendirikan bangunan No. 0487/BPMP2T/IMB/SKB/XII/2015 pada tahun 2015 tiba-tiba Para Penggugat melihat tidak ada lagi sebagian Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram karena telah disatukan dengan tanah yang ditempati oleh Para Tergugat;
7. Bahwa disamping tanah Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram sebagian disatukan dengan tanah milik Para Tergugat, Para Tergugat juga menguasai dengan cara memagar dan menyatukan dengan tanah milik Para Tergugat akibatnya Para Penggugat tidak ada lagi jalan keluar masuk dari tanah milik Para Penggugat;
8. Bahwa namun demikian Para Penggugat telah beritikad baik dan telah menghubungi Para Tergugat secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama serta menghubungi Dinas Tata Kota Kota Mataram dan diadakanlah rapat pada tanggal 5 bulan April tahun 2014 diruang rapat Dinas Tata Kota Kota Mataram yang hasilnya antara lain:
  - Kepala Dinas Tata Kota Kota Mataram;
    - Perlu disadari akses jalan untuk bersama;

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bagaimana fasilitas umum untuk digunakan bersama dengan harapan menjalin hubungan yang baik;
- Jika dibangun sekolah, cukup bagus untuk masyarakat;
- Apabila jalan tersebut rusak harus diperbaiki;
- Kepala Bidang Perijinan Dinas Tata Kota;
  - Tidak ada jalan yang ditutup untuk satu kawasan;
  - Akan dibuka kembali jalan tembus, baik dari Jln. Swasembada Asri maupun dari Jln. Pelor Mas;
  - Bagaimana membuka membuka jalan ini harus dibicarakan baik-baik;
  - Apa yang akan dibangun, seharusnya mengurus ijin terlebih dahulu;
  - Rencana jalan yang sudah dibuat pada site plan akan ditembuskan untuk menghubungkan lokasi lahan yang dimiliki pihak lain, sehingga tidak boleh ada batas yang eksklusif dan menutup akses pihak lain untuk mendapatkan jalan tembus;
- 9. Bahwa meskipun terjadi kesepakatan akan dibukanya akses jalannya keluar masuk Para Penggugat namun tidak membawa hasil karena Para Tergugat tidak bersedia mengembalikan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram ke keadaan semula dan tetap memagar jalan keluar masuk Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak memiliki akses jalan keluar masuk;
- 10. Bahwa dengan demikian tindakan Para Tergugat yang menutup jalan keluar masuk dan memagar ke tanah Para Penggugat adalah jelas sebagai suatu perbuatan yang tidak beritikad baik dan bersifat melawan hukum dengan demikian Para Tergugat harus pula dinyatakan secara hukum sebagai orang yang tidak beritikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 11. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka Para Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil maupun secara immateriil;
  - Kerugian Materiil:

Bahwa akibat tindakan para Tergugat menutup jalan keluar masuk dan memagar tanah Para Penggugat adalah jelas suatu perbuatan melawan hukum maka wajarlah para Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp.1.500.000.000.- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
  - Kerugian Immateriil:

Bahwa akibat tindakan para Tergugat menutup jalan keluar masuk dan memagar tanah Para Penggugat adalah jelas suatu perbuatan yang tidak beritikad baik sehingga terhambatnya pembangunan yang akan

Halaman 5 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr

#### Disclaimer

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



dibangun oleh Para Penggugat serta mengakibatkan Para Penggugat mengalami trauma dan stres serta terganggunya pikiran batin Para Penggugat yang jika dinilai menderita kerugian sebesar Rp.1.500.000.000.- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);

**12.** Bahwa menyatakan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut sah secara hukum sebagai jalan keluar masuk para Penggugat dengan tanpa ada kaitan hak apapun dengan Para Tergugat dan maupun yang memperoleh hak daripadanya;

**13.** Bahwa karena perbuatan Para Tergugat lakukan menutup dan menyatukan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram dengan tanah Para Tergugat adalah suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum maka Para Tergugat harus dihukum untuk membuka kembali Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram dan membongkar Pagar yang menutup Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut dengan biaya Para Tergugat sendiri;

**14.** Bahwa menurut Rosa Agustina (Hal. 117) yang dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum" antara lain:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

**15.** Bahwa diatur lebih spesifik dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No. 40 tahun 1996): "Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu;

**16.** Bahwa Pasal 31 PP No. 40 tahun 1996: "Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu;



17. Bahwa menurut Pasal 671 KUH Perdata yang wajib diperhatikan, yaitu:  
"Jalan setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak, atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan, kecuali dengan ijin semua yang berkepentingan";
18. Bahwa menurut Pasal 667 KUH Perdata: "Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya";
19. Bahwa selanjutnya karena timbulnya perkara ini akibat perbuatan Para Tergugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka pantas dan patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram c.q Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini mohon dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Primair;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram adalah milik umum dan tidak ada kaitan dengan siapapun maupun Para Tergugat;
3. Menghukum Para Tergugat menyerahkan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong untuk dipergunakan sebagai jalan umum serta dengan tanpa ada kaitan hak dengan siapapun maupun yang memperoleh hak dari Para Tergugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menutup jalan keluar masuk Para Penggugat serta memagar dan menyatukan dengan tanah milik Para Tergugat adalah sebagai suatu perbuatan yang tidak sah dan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membuka kembali Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut dan sekaligus membongkar pagar yang menutup Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya



Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut dengan biaya Para Tergugat sendiri;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.1.500.000.000.- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.1.500.000.000.- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Para Penggugat;
7. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tetap pada gugatannya selanjutnya Pihak Para Tergugat telah menyampaikan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut :

- Bahwa seluruh gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang tidak benar, Para Tergugat menyatakan menolak seluruh gugatan Para penggugat tersebut. Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya;
- Bahwa walaupun Para Penggugat memiliki tanah-tanah sebagaimana disebutkan ada disebelah Selatan Tembok Universitas Teknologi Mataram (UTM, dahulu Akademi Menejemen Informatika Komputer Mataram/Sekolah Tinggi Menejemen Informatika Komputer Mataram (AMIKOM/STMIK Mataram),namun Jalan Pelor Mas III tidak sampai menuju tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut;
- Bahwa Jalan Pelor Mas III tersebut adalah Jl. Khusus menuju Komplek Kampus Universitas Teknologi Mataram (UTM). Bahwa Jalan Pelor Mas III tersebut hanya sampai tanah milik Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti dan Tanah Milik Insinyur Lalu Darmawan Bakti, dalam satu Komplek di Kampus Universitas Teknologi Mataram;
- Bahwa walaupun Para Penggugat mempunyai Sertipikat Hak Milik atas tanahnya masing-masing dan Para penggugat sudah memiliki Ijin Lokasi Nomor : 0203/B/BPMP2T/ILOK/SKB/X/2015 tanggal 6 Oktober 2015 dan Ijin Mendirikan Bangunan Dari Kepala Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Mataram Nomor : 0487/BPMP2T/SKB/X/2015 dengan Lokasi Bangunan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela Kota Mataram, namun alamat Ijin Para Penggugat tersebut adalah alamat yang salah;
  - Bahwa sebenarnya jalan yang ada melintas disebelah Barat tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut adalah Jalan Sembada Asri IV



Bahwa sebenarnya ijin-ijin lokasi dan Ijin mendirikan bangunan Para Penggugat tersebut adalah Jalan Sembada Asri IV;

- Bahwa oleh karena Jalan Pelor Mas III tersebut adalah Jalan Khusus menuju Komplek Kampus Uversitas Teknologi Mataram dan jalan tersebut hanya sampai di Lokasi Kampus Universitas Teknologi Mataram, dan Jalan yang ada melintas disebelah Barat Tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut adalah Jalan Sembada Asri IV, maka jelas gugatan Penggugat point 1 dan 2 adalah gugatan yang tidak benar dan Para Tergugat menyatakan menolak gugatan Para Penggugat tersebut seluruhnya;
- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para penggugat tersebut ditoak seluruhnya;
- Bahwa tidak benar Jalan Pelor Mas III tersebut satu-satunya jalan masuk ke Lokasi tanah milik Para Penggugat tersebut;
- Bahwa Jalan Pelor Mas III tersebut tidak sampai menuju tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut. Bahwa sebelum ada Tembok Komplek Kampus Universitas Teknologi Mataram tersebut masih ada tanah hak milik orang lain yakni tanah hak milik Insinyur Lalu Darmawan Bakti seluas 860 M2, SHM. Nomor : 3892, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram yang diperoleh dari Haji Fauzan berdasarkan Jual Beli pada tahun 2008 dan Tanah Insinyur Lalu Darmawan Bakti seluas 313 M2, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli dari Haji Fauzan pada tahun 2008;
- Bahwa oleh karena itu sebelum Para penggugat mengajukan Ijin Lokasi dan Ijin Mendirikan Bangunan pada Tahun 2015 sebagaimana dimaksud dalam gugatannya tersebut jalan Pelor Mas III tersebut tidak pernah ada menuju tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut;
- Bahwa oleh karena itu jalan yang ada yakni Jalan Pelor Mas III tersebut hanyalah Jalan khusus yang hanya menuju Komplek Kampus Universitas Teknologi Mataram (dahulu AMIKOM/STMIK MATARAM);
- Bahwa sebagaimana Para Tergugat telah sampaikan di atas bahwa Jalan yang melintas disebelah Barat Tanah-tanah milik Para Penggugat tersebut adalah Jalan Sembada Asri IV;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepatutnya Ijin Lokasi dan Ijin Mendirikan Bangunan Para Penggugat tersebut dengan alamat 31. Sembada Asri IV, bukan Jalan Pelor Masd III;
- Bahwa sejak tanah-tanah Komplek Bangunan Kampus Universitas Teknologi Mataram tersebut di bell oleh Para Tergugat pada tahun 2008 Jalan Pelor Mas III tersebut hanya menuju Komplek Kampus itu saja;
- Bahwa dengan demikian maka jelas dalil gugatan Para penggugat point 3 dan 4 adalah tidak benar. Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya;
- Bahwa tidak benar dalil gugatabn Para penggugat point 5, 6, 7. Bahwa sejak tanah lokasi Kampus Universitas Teknologi Mataram tersebut Para Tergugat bell pada tahun 2008 yang merupakan tanah-tanah kapalingan jalannya hanya sampai di Lokasi Kaplingan tersebut yang sekarang menjadi Lokasi Kampus Universitas Tehnologi Mataram dan Tanah Milik Haji Fauzan sekarang menjadi tanah milik Insinyur Lalu Darmawan Bakti;
- Bahwa tanah Lokasi Kampus tersebut pun ditembok keliling pada tahun 2008 pada saat Kampus Universitas Teknologi Mataram (dahulu AMIKOM/STMIK MATARAMN) dibangun pada tahun 2008;
- Bahwa kalau saja Para Penggugat mengajukan Permohonan Ijin Bangunan dengan menggunakan alamat Jalan Pelor Mas III dan keluar Surat Ijin Bangunan No. 0487/BPMP2T/IMB/SKB/XII/2015 pada tahun 2015 dengan alamat 31. Pelor Mas III jelas adalah permohonan dengan alamat yang salah karena Jalan Pelor Mas III tersebut tidak menuju tanah milik Para Penggugat akan tetapi Jalan Pelor Mas III tersebut hanya sampai tanah kaplingan lokasi Kampus Universitas Teknologi Mataram (UTM);
- Bahwa sejak tanah-tanah Kapling yang menjadi Lokasi Kampus Univerasitas Tehnologi Mataram tersebut dibeli Para Tergugat tahun 2008 dan dibangunnya Kampus AMIKOM/STMIK Mataram pada tahun 2008 tanah-tanah kapling yang menjadi lokasi Kampus ditembok keliling sampai dengan tanah kapling paling selatan tanah milik Insinyur Lalu Darwaman Bakti yang sebelumnya tanah milik Haji Fauzan. Bahwa Para Tergugat tidak ada dan tidak pernah menyatukan jalan Pelor Mas III tersebut dengan tanah milik Para Tergugat;

Halaman 10 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



- Bahwa yang ditembok/pagar keliling oleh Para Tergugat adalah tanah milik Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti dan Tanah Hak Milik Insinyur Lalu Darmawan Bakti (dahului tanah milik Haji Fauzan);
- Bahwa kembali Para Tergugat katakan bahwa Jalan Pelor Mas III tersebut adalah Jalan Khusus hanya sampai pada lokasi Kampus Universitas Tehnologi Mataram;
- Bahwa jalan Pelor Mas III tersebut yang memelihara keadaannya adalah Para Tergugat/Kampus Universitas Teknologi Mataram, bukan dari Lingkungan, Bukan dari Pemerintah Daerah ataupun Provinsi;
- Bahwa dengan demikian maka jelas sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya. Bahwa dalil gutatan Para Penggugat point 8, 9, 10 adalah dalil gugatan yang tidak benar dan oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak seluruhnya;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah ada menutup Jalan Keluar masuk Para Penggugat dan Para Tergugat juga tidak ada memagar tanah Para Penggugat.;
- Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam jawaban gugatan di atas bahwa bidang tanah Jalan Pelor Mas III tersebut tidak sampai menuju tanah milik Para Penggugat Bahwa tanah Jalan Pelor Mas III tersebut hanya sampai pada halaman Kampus Universitas Teknologi Mataram yang merupakan Jalan KhususBahwa sedangkan Kampus adalah tempat khusus dan jalan ke menuju Kampus Universitas Teknologi Mataram/Jalan Pelor Mas III pun adalah Jalan Khusus menuju Kampus dan pemeliharaan jalannya pun dari Pihak Kampus Universitas Tehnologi Mataram;
- Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah menutup Jalan keluar masuk para Penggugat, Para Tergugat tidak pernah memagar jalan keluar masuk ke tanah Para Penggugat, akan tetapi Para Tergugat hanya memagar tanah milik Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti dan Tanah Hak Milik Insinyur Lalu Darmawan bakti (dahulu Tanah Hak Milik Haji Fauzan) untuk keamanan Kampus Universitas Tehnologi Mataram, maka tidak ada suatu perbuatan melawan hukum apapun yang pernah dilakukan Para Tergugat terhadap Para Penggugat;
- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya;

*Halaman 11 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



- Bahwa tidak benar dan tidak dapat dibenarkan dalil gugatan Para Penggugat point 11 oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak;
- Bahwa oleh karena tidak ada suatu perbuatan melawan hukum apapun yang pernah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Para penggugat maka tuntutan ganti rugi Materiil Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) dan Tuntutan ganti Rugi Immateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) sebagaimana diamskud dalam dalil gugatan Para Penggugat tersebut jelas adalah gugatan yang tidak benar dan Para Tergugat menyatakan menolak gugatan Para penggugat tersebut;
- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya;
- Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat point 12 dan 13, bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak seluruhnya;
- Bahwa Jalan Pelor Mas III tersebut hanyalah jalan menuju Kampus Universitas Teknologi Mataram. Bahwa Jalan Pelor Mas III tersebut tidak sampai pada bidang tanah milik Para Penggugat tersebut;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah menutup dan menyatukan Jalan Pelor mas;III tersebut dengan tanah Para Tergugat;
- Bahwa Jalan Pelor Mas III tersebut hanyalah sampai pada Kampus Universitas Teknologi Mataram yang merupakan Jalan Khusus menuju kampus Universitas;
- Teknologi Mataram yang merupakan kawasan khusus, Jalan Pelor mas III tersebut dipelihara, dirawat oleh Kampus, Jalan tersebut bukan jalan Lingkungan, bukan juga Jalan Pemerintah Daerah, bukan Jalan Umum;
- Bahwa Kampus Universitas Teknologi Mataram dan Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti tersebut berkedudukan di 31. Pelor Mas III tersebut, bukan di Jalan Pelor Mas II, Kelurahan Kekalik sebagaimana gugatan Para Penggugat. Bahwa oleh karena Jalan Pelor Mas III tersebut tidak sampai di tanah milik Para Penggugat akan tetapi hanya sampai di tanah milik Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti dan tanah hak milik Insinyur lalu Darmawan Bakti (dahulu tanah hak milik Haji Fauzan), maka gugatan Para Penggugat yang menyatakan agar Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur, Kelurahan Kekalik tersebut sah secara hukum jalan keluar masuk Para Penggugat dengan tanpa ada kaitannya hak apapun dengan Para Tergugat dan maupun yang

*Halaman 12 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



memperoleh hak dari padanya adalah gugatan yang tidak benar, tidak beralasan hukum, dan Para Tergugat dihukum untuk membuka kembali jalan Pelor mas III tersebut adalah gugatan tidak berdasar hukum;

- Bahwa Para Tergugat menyatakan menolak gugatan Para Penggugat tersebut. Bahwa oleh karena jalan Pelor Mas III tersebut hanya sampai pada tanah milik Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti dan tanah hak Milik Insinyur Darmawan Bakti dan Para Tergugat tidak pernah menyatukan jalan Pelor Mas III dengan tanah Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti maupun dengan Tanah hak Milik Insinyur Darmawan Bakti, dan oleh karenanya Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap Para Penggugat, maka dalil gugatan Para Penggugat point 11 dan 12 tersebut sudah sepatutnya ditolak seluruhnya;
- Bahwa demikian pula dalil gugatan Para Penggugat point 14, 15, 16, 17, 18, 19, adalah dalil gugatan yang tidak benar, dan oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak seluruhnya;
- Bahwa oleh karena Jalan Pelor Mas III tersebut bukan jalan menuju tanah milik Para Penggugat akan tetapi hanya sampai di tanah milik Yayasan Lembaga Pendidikan Darma Bakti dan tanah Hak Milik Insinyur Darmawan Bakti (dahulu tanah Haji Fauzan);
- Bahwa Kampus Universitas Teknologi Mataram adalah Kawasan Khusus yang perlu dijaga keamanannya/keamanan Kampus;
- Bahwa sedangkan ada jalan lain yang melintas disebelah Barat tanah-tanah milik Para Penggugat yaitu Jalan Sembada Asri IV;
- Bahwa oleh karena itu maka gugatan Para Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak seluruhnya;
- Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan Jawaban Gugatan Para Tergugat tersebut di atas maka dengan ini Para Tergugat Mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata ini menjatuhkan putusan:
  1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menghukum Para Penggugat membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara perdata ini.

Menimbang, bahwa untuk meyakinkan Majelis Hakim tentang lokasi, ukuran dan kejelasan objek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan pada tanggal 06 November 2020, adapun hasil dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Setempat tersebut sebagaimana tertuang dan tercatat dalam Berita Acara sidang tertanggal 06 November 2020;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 14 Oktober 2020 dan Tergugat juga telah mengajukan dupliknya tertanggal 21 Oktober 2020 yang pada pokoknya para pihak tetap pada pendiriannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1271, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1270, yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1269, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotoopy Sertifikat Hak Milik No.1268, yang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1272, yang selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy SK Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Mataram No.0203/BPMP2T/ILOK/SKB/X/2015, yang selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy SK Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Mataram No.0487/BPMP2T/ILOK/SKB/XII/2015, yang selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Permohonan pembukaan tembok sebagai Akses jalan umum, yang selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Berita Acara Rapat No.145.E/TATAKOTA/IV/2014 tertanggal 5 April 2014, yang selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto Jln Pelor Mas III Lingk.Kekalik Timur Kel.Kekalik Jaya, yang selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Foto Lokasi tanah, yang selanjutnya diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

## 1. Saksi DARMASIH:

Halaman 14 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan dengan salah satu pihak;
- Bahwa Saksi tahu ada masalah apa antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah pembatas tembok;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tersebut karena saksi mempunyai tanah disebelah Selatan dari tempat sengketa;
- Bahwa Saksi ketahui Jln Pelormas 3 yang lebih dahulu ada baru kemudian Universitas Teknologi Mataram;
- Bahwa Saksi mulai mempunyai tanah didekat sengketa Sejak tahun 1997;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sebelumnya tidak pernah dipagar ;
- Benar jalan Pelormas 3 semua orang tahu tanah itu milik umum, dulu ada tanah kaplingan jalan umum bukan milik pribadi;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik tanah di Pelormas 3 adalah orang Bali kalau namanya saya tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu batas tanah kaplingan sampai tanah Penggugat saksi tahu karena untuk main sepakbola jalannya tembus ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tinggal di Jln Pelormas 2 paling Selatan, Saksi mulai tinggal Sejak tahun 1997;
- Bahwa Saksi keluar masuk dari tempat tinggal Saksi lewat jalan di sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang punya tanah sekitar obyek sengketa Bapak Narthu;
- Bahwa Letak rumah Saksi dari obyek sengketa adalah sebelah Utara selokan;
- Bahwa Saksi tahu sebelah obyek sengketa pemiliknya ada Sawah semua yang saya tahu yang punya hanya 2 (dua) orang yaitu Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu didekat obyek sengketa ada BTN;
- Bahwa posisi tanah milik Penggugat dari tembok keliling ada di sebelah Timur tanah Penggugat ;
- Bahwa Saksi tahu kalau Tergugat yang menutup jalan dengan tembok yang menjadi pembatas ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan H.Fauzan;
- Bahwa Saksi kenal di tanah kaplingan adalah Bapak Somiran, Bapak Narthu;

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau jalan tersebut sudah bersertifikat karena yang saya tahu itu jalan umum masih jalan tanah;
- Bahwa Saksi tahu Kalau sekarang jalan sudah diaspal;
- Bahwa Saksi tahu yang buat jalan Pelormas 3 dibuat oleh warga beli tanah tahun 1997 masih sawah yang depan sedangkan tanah kapling yang dibelakang tahun 2000;
- Bahwa Saksi mempunyai tanah di obyek sengketa saksi beli 2 (dua) kapling;
- Bahwa Akses saksi lewat Pelormas 2 yang didepan;
- Bahwa Saksi tahu tembok Amikom dibangun ± 4 (empat) tahun yang lalu;
- Bahwa sebelum di bangun pagar warga biasa lewat jalan tersebut dan jalan tersebut sudah direncanakan oleh yang kapling dibuat jalan;
- Bahwa yang bangun pagar di obyek sengketa adalah AMIKOM;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanaman yang ada di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat di lokasi sengketa sudah ± 5 tahun yang lalu;
- Bahwa Pagar dibangun ± 4-5 tahun yang lalu ;
- Bahwa Awalnya pagar sementara supaya material tidak hilang karena AMIKOM sedang dibangun;
- Bahwa tidak ada jalan lain untuk melewati jalan yang sudah dipagar karena satu-satunya jalan tembus hanya Pelormas 3;
- Bahwa Saksi mempunyai tanah kapling depan Pelormas 2, di Pelormas 3 paling Utara saksi juga memiliki kaplingan;

## 2. Saksi SOMIRAN, ST:

- Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan salah satu pihak;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa saksi menggarap tanah Bapak Windi ;
- Bahwa Saksi menggarap tanah Bapak Windi Lama ± 10 tahun;
- Bahwa Orang yang suruh Saksi menggarap tanah adalah Ibu Nurjanah;
- Bahwa Yang duluan ada jalan baru bangunan ;
- Bahwa Pada saat Saksi lewat Jalan Pelormas 3 masih sawah;
- Bahwa Jarak tempat tinggal Saksi dengan obyek sengketa adalah ± 100 M dengan obyek sengketa;
- Bahwa Yang buat jalan sepengetahuan saksi adalah orang yang punya tanah dibeli 4 (empat) petak;

Halaman 16 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jalan Pelormas 3 dulunya tembus sampai ke tanah milik Penggugat sekarang sudah ditutup oleh AMIKOM;
- Bahwa Saksi kenal dengan H.Fauzan karena bos saksi;
- Bahwa Saksi yang menggarap tanah milik H.Fauzan, saat ini Tanah H.Fauzan sudah dijual ke AMIKOM;
- Bahwa Dulu Belum ada jalan masih sawah belum ada AMIKOM baru dibuat kemarin belum lama, Jalan Pelormas 3 sudah ada;
- Bahwa Jalan ditutup pada saat pembangunan gedung AMIKOM keliling pagar baru dibangun;
- Bahwa Setahu saksi alasan ditutup demi keamanan karena ada barang-barang berat;
- Bahwa Setelah pembangunan gedung AMIKOM selesai jalan yang ditutup tidak dibuka lagi, akses jalan setelah jalan ditutup lewat tanah orang ;

Menimbang, bahwa pihak Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat kedepan persidangan yang telah diberi materei dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1488, yang selanjutnya diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 3892, yang selanjutnya diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No.555/2008 tanggal 28 Oktober 2008, yang selanjutnya diberi tanda T.I.II-3;
4. Foto Jln Sembada Asri IV, yang selanjutnya diberi tanda T.I.II-4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.3900, selanjutnya diberi tanda T.1.II-5;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Para Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

## 1. Saksi ANWAR:

- Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan dengan salah satu pihak;
- Bahwa Saksi ketahui dengan perkara Penggugat dengan Tergugat adalah Masalah jalan yang ditutup oleh AMIKOM ;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi Penggugat mempunyai tanah di obyek sengketa dengan lingkungan saksi;
- Bahwa lokasinya tersebut berada di Kekalik Timur;
- Bahwa Saksi ketahui ada jalan masuk menuju ke Kampus;

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa asal usul jalan tersebut yang Saksi tahu adalah pada Tahun 2002 sampai tahun 2004 saksi jaga lingkungan ada jalan setapak panjang  $\pm$  110 M selebihnya dari jalan tersebut sawah pertanian, jalan masuk UTM dulunya sawah pertanian kemudian pengembang punya inisiatif ada tanah kavlingan ada akses jalan menuju tanah tersebut;
- Bahwa Jalan tersebut itu jalan khusus atau jalan pribadi yang berdiri sepanjang jalan tersebut selain kampus;
- Bahwa Ada rumah yang ada di jalan tersebut yakni 5 (lima) rumah di jalan tersebut;
- Bahwa Pemilik rumah yang paling ujung rumah kos-kosan yang punya ada di luar kota, kalau rumah kedua milik Bapak Anwar, sedangkan yang paling Selatan rumah Bapak Ketut;
- Bahwa Saksi tahu jalan umum sampai batasnya di Pelormas 3 adalah Sampai rumah Bapak Ketut ;
- Bahwa pemilik tanah sebelumnya yang Saksi ketahui adalah Bapak H.Fauzan sebelum menjadi milik Bapak H.Darmawan;
- Bahwa Tidak ada jalan ditutup karena tembok ke jalan cukup jauh ada 70 M;
- Bahwa Saksi selaku Ketua Lingkungan di Kekalik Timur tempat obyek sengketa;
- Bahwa Yang menunjuk atau buat Ketua Lingkungan;
- Bahwa Gedung AMIKOM dibangun Tahun 2010;
- Bahwa Jalan setapak sudah ada tahun 2002 yang buat pengembang, untuk akses masuk di tanah kavling jadi sebelum AMIKOM berdiri jalan sudah ada;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kaling / Ketua Lingkungan Sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Jalan tidak digunakan untuk umum karena hanya untuk tanah kavling;
- Bahwa nama jalan yang sekarang ada obyek sengketa Jalan Pelormas 3;
- Bahwa ada Jalan Pelormas 1 dan Jalan Pelormas 2 ;
- Bahwa jalan pelormas 1 dan Pelormas 2 merupakan jelas jalan umum;
- Bahwa Jalan Pelormas 3 bukan jalan umum Karena hanya sepenggal;
- Bahwa Bapak H.Darmawan Rektor AMIKOM dan juga pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa H.Darmawan membeli tanah milik H.Fauzan;

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



- Bahwa Tembok dibangun tahun 2008 sedangkan tembok yang sedikit atau penutup dibangun tahun 2019 ;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan obyek sengketa  $\pm$  300 M;
- Bahwa Saksi tahu tembok yang sekarang berdiri dulunya sawah;
- Bahwa tujuan di tembok untuk keamanan Kampus;
- Bahwa Saksi tahu disebelah tembok ada Sawah milik Penggugat;
- Bahwa ada akses lain untuk Penggugat selain jalan yang sekarang sudah ditembok yakni disebelah tanah Penggugat ada BTN Swasembada Asri ada jalan dan berbatasan;

## 2. Saksi MAHRUB:

- Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan dengan salah satu pihak;
- Bahwa Saksi tahu Kampus AMIKOM, rumah saksi di pojokan Kampus;
- Benar ada menuju Kampus , Saksi tahu yang buat Jalan ada apihak yang beli tanah;
- Bahwa Yang beli tanah orang Cina tidak tahu namanya;
- Bahwa Dulu tidak ada kavlingan setelah di beli orang Cina baru di kavling2;
- Bahwa Yang buat orang Cina itu;
- Bahwa Saksi tahu sendiri bukan dengar cerita;
- Bahwa Saksi tahu sendiri sering saya main-main karena rumah saya dekat Kampus;
- Bahwa Sawah semua setelah dibeli dibuat jalan baru dijual tanah tersebut;
- Bahwa Awalnya sawah kemudian diurug dibuatkan jalan dan dibuat kavlingan setelah itu dijual;
- Bahwa Tujuan dibuatkan jalan untuk yang beli tanah tersebut;
- Bahwa Setahun saksi pada saat dibeli oleh orang Cina sudah belum ada tembok;
- Bahwa orang Cina membeli tanah tersebut sekitar  $\pm$  15 tahun yang lalu;
- Bahwa AMIKOM berdiri sekitar  $\pm$  10 tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat-surat tanah seperti Sertifikat;
- Bahwa Jalan Pelormas yang Saksi tahu ada Pelormas I, Pelormas 2 sama Pelormas 3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saksi lingkungan obyek sengketa aman;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara persidangan yang mempunyai relevansi, dipandang sebagai telah termuat dalam putusan ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 15 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sesudah tidak ada hal-hal yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan, akhirnya pihak Penggugat mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatan pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat adalah pemilik tanah dan pemegang sertifikat : Hak Milik No. 1271 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1289/Kekalik Jaya/2018 luas 300 M2 dengan batas-batas Sebelah Barat: BTN Sembada Asri, Sebelah Selatan: Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS, Sebelah Utara: Tanah Milik Universitas Teknologi Mataram, Sebelah Timur: Rencana Jalan, Hak Milik No. 1270 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1288/Kekalik Jaya/2018 luas 1415 M2 dengan batas-batas: Sebelah Barat, BTN Sembada Asri, Sebelah Selatan: Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS, Sebelah Utara: Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS, Sebelah Timur: Rencana Jalan, Hak Milik No. 1269 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1287/kekalik jaya/2018 luas 1.024 M2 dengan batas-batas: Sebelah Barat: BTN Sembada Asri, Sebelah Selatan: Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS, Sebelah Utara: Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS, Sebelah Timur: Rencana Jalan, Hak Milik No. 1268 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1286/Kekalik Jaya 2018 luas 1.050 M2 dengan batas-batas, Sebelah Barat: BTN Sembada Asri; Sebelah Selatan : Nyoman Narthu, Sebelah Utar: Tanah Milik Sitti Nurdjannah CS Sebelah Timur: Rencana Jalan, Hak Milik No. 1272 Surat Ukur tanggal 09-08-2018 No. 1290/Kekalik Jaya 2018 luas 3.95 M2 dengan batas-batas : Sebelah Barat: Rencana Jalan, Sebelah Selatan: Nyoman Narthu, Sebelah Utara: Tanah Milik Universitas Teknologi Mataram, Sebelah Timur: Tembok Rumah Warga;

Halaman 20 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa disamping memiliki sertipikat hak milik tersebut diatas Para Penggugat juga sudah memiliki Ijin Lokasi No. 0203/BPMP2T/ILOK/SKB/X/2015 tanggal 6 Oktober 2015 dan ijin mendirikan bangunan dari Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Mataram No. 0487/BPMP2T/IMB/SKB/XII/2015 dengan lokasi bangunan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram yang ditetapkan di Mataram 2 Desember 2015 yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Mataram atas nama Drs. Cok Korda Sudira Muliarsa;
- Bahwa di lokasi tanah tersebut satu-satunya jalan keluar masuk adalah melalui Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram yang tertelak pada bagian sisi utara tanah Para Penggugat diatas;
- Bahwa tanah Para Penggugat tersebut tidak ada jalan keluar masuk yang lain selain Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram yang sejak lama digunakan oleh masyarakat yang sekarang ini telah ditutup oleh Para Tergugat;
- Bahwa Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram sudah ada jauh sebelum Para Tergugat Mendirikan Bangunan dan memiliki tanah tersebut dan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tidak ada kaitan dengan tanah milik Para Tergugat;
- Bahwa ketika keluarnya ijin mendirikan bangunan No. 0487/BPMP2T/IMB/SKB/XII/2015 pada tahun 2015 tiba-tiba Para Penggugat melihat tidak ada lagi sebagian Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram karena telah disatukan dengan tanah yang ditempati oleh Para Tergugat;
- Bahwa disamping tanah Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram sebagian disatukan dengan tanah milik Para Tergugat, Para Tergugat juga menguasai dengan cara memagar dan menyatukan dengan tanah milik Para Tergugat akibatnya Para Penggugat tidak ada lagi jalan keluar masuk dari tanah milik Para Penggugat;
- Bahwa namun demikian Para Penggugat telah beritikad baik dan telah menghubungi Para Tergugat secara sendiri-sendiri maupun secara

Halaman 21 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



bersama-sama serta menghubungi Dinas Tata Kota Kota Mataram dan diadakanlah rapat pada tanggal 5 bulan April tahun 2014 diruang rapat Dinas Tata Kota Kota Mataram yang hasilnya antara lain: Kepala Dinas Tata Kota Kota Mataram Perlu disadari akses jalan untuk bersama Bagaimana fasilitas umum untuk digunakan bersama dengan harapan menjalin hubungan yang baik Jika dibangun sekolah, cukup bagus untuk masyarakat;

- Bahwa meskipun terjadi kesepakatan akan dibukanya akses jalannya keluar masuk Para Penggugat namun tidak membawa hasil karena Para Tergugat tidak bersedia mengembalikan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram ke keadaan semula dan tetap memagar jalan keluar masuk Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak memiliki akses jalan keluar masuk;
- Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka Para Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil maupun secara immaterial;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat adalah, apakah benar Para Tergugat membangun Pagar di area jalan atau lahan yang diperuntukkan untuk jalan umum dekat tanah obyek Para Penggugat yang menyebabkan akses jalan masuk ke lokasi tanah milik Para Penggugat menjadi tertutup, dan apakah tindakan Para Tergugat yang membangun Pagar tersebut di atas tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mendatangkan kerugian pada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat adalah pihak yang mendalilkan peristiwa dimaksud maka kepada pihak Penggugatlah dibebankan lebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg dan atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa di persidangan pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) alat bukti yang sah yakni berupa surat dan saksi, persoalannya adalah apakah dengan bukti surat dan saksi yang ada Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan ? maka untuk mengetahui hal tersebut Majelis akan mempertimbangkan berikut ini ;

*Halaman 22 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam prinsip pembuktian perkara perdata maka yang diutamakan atau didahulukan adalah alat bukti surat hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 284 R.Bg yang menjelaskan urutan alat bukti yang pertama adalah alat bukti surat, karena itu dalam menilai apakah Penggugat berhasil atau tidak membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 masing masing berupa berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.1271, No. 1270, No.1269, No.1268 dan No.1272bukti-bukti surat dimaksud mengandung penjelasan atau pembuktian Tentang Kepemilikan tanah atas dasar Hak Milik Para Penggugat.Bahwa jika dicermati Sertifikat Hak Milik merupakan surat/Akta yang mempunyai nilai autentik artinya kebenaran isi surat dimaksud wajib dipercaya karena di dalamnya menerangkan tentang adanya Kepemilikan Ha katas Tanah sebagaimana yang diakui oleh Undang-Undang, karena Surat dimaksud dibuat dan ditanda tangani oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka menurut hemat Majelis bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 mengandung nilai atau termasuk dalam akta atentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna dan karenanya dapat diterima sebagai bukti surat yang mendukung dan menguatkan dalil gugatan Pengggugat;

Menimbang, bahwa bukti Surat Penggugat bertanda bukti P-6dan P-7 berupa Foto copy SK Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota MataramNo.0203/BPMP2T/ILOK/SKB/X/2015 dan No.0487/BPMP2T/ILOK/SKB/XII/2015.Bahwa bukti P-6 dan P-7 tersebut membuktikan jika Para Penggugat telah mengantongi ijin untuk mendirikan bangunan (IMB). Bahwa jika dicermati maka bukti tersebut dinilai sebagai bukti autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan selanjutnya oleh karena bukti P-6 berhubungan dengan bukti P-1,P-2, P-3, P-4 dan P-5 dan saling mengutkan satu dan lainnya sehingga bukti dimaksud memiliki kekuatan hukum mengikat para pihak dan dijadikan sebagai bukti permulaan yang harus didukung dengan alat bukti lainnya untuk meningkatkan derajat pembuktian surat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-8 berupa Surat Permohonan pembukaan tembok sebagai Akses jalan umum, dalam bukti bukti surat dimaksud mengandung penjelasan tentang adanya permohonan yang diajukan oleh pihak Penggugat kepada pihak Tergugat I perihal Permohonan Pembukaan Tembok sebagai akses jalan umum.Jika dicermatibukti P-8 tidak tergolong sebagai sebuah Akta karea merupakan surat yang diajukan sepihak namun oleh oleh karena bukti P-8tersebut berhubungan erat dengan bukti surat

*Halaman 23 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan saksi dan saling mendukung dan menguatkan satu dan lainnya juga berhubungan erat dengan dalil Posita Para Penggugat maka surat dimaksud dijadikan sebagai bukti permulaan untuk mendukung atau membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat bertanda bukti P-9 berupa Foto copy Berita Acara Rapat No.145.E/TATAKOTA/IV/2014 tertanggal 5 April 2014. Bahwa bukti tersebut telah membuktikan pada tanggal 5 April 2014 Penggugat III dan Kuasa Hukum Para Tergugat menghadiri rapat koordinasi terkait permohonan klarifikasi terhadap jalan yang dilakukan penutupan atau dipagari oleh Para Tergugat. Rapat dimaksud dilakukan bersama oleh Dinas Tata Kota Kota Mataram, dengan kesimpulan rapat dalam suatu dalam suatu kawasan akses jalan harus dapat terkoneksi dengan lingkungan sekitarnya. Bahwa jika dicermati bukti dimaksud tidak tergolong sebagai suatu Akta Autentik namun bersifat suatu notulen rapat yang mengandung informasi tentang adanya penyelesaian perkara ini sebelum diperiksa oleh Pengadilan. P-9 menurut hemat Majelis selain mendukung alat bukti surat Penggugat yang lainnya juga telah mendukung dalil Penggugat khususnya berkaitan dengan upaya penyelesaian perkara ini secara kekeluargaan antara Pihak Para Penggugat dan Para Tergugat dengan ditengahi oleh dinas terkait;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Penggugat selanjutnya bertanda bukti P-11 dan P-12 berupa Foto Jln Pelor Mas III Lingk. Kekalik Timur Kel. Kekalik Jaya dan foto lokasi tanah Para Penggugat, bukti dimaksud membuktikan dalil Penggugat tentang adanya pagar yang dibangun Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan ke persidangan oleh Para Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut di atas yang pada pokoknya surat yang diajukan Penggugat dari P-1 sampai dengan P-11 telah saling menguatkan satu dan lainnya bahkan ada beberapa bukti surta yang tergolong sebagai akta autentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna, maka menurut Majelis bukti tersebut telah mendukung sebagian dalil dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-5 misalnya berupa Sertifikat Hak milik atas tanah surat tersebut merupakan bukti bahwa Para Penggugat memiliki tanah dekat dengan Pagar yang dibangun oleh Para Tergugat, bukti tersebut didukung dengan bukti surat bertanda bukti P-6 dan P-7 berupa Surat ijin mendirikan bangunan bahwa surat tersebut merupakan bukti bahwa Para Penggugat telah memenuhi syarat mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat, sementara itu bukti P-8 dan P-9 membuktikan jika Penggugat tidak dapat masuk kedalam tanah Para Penggugat karena telah berdiri

Halaman 24 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pagar sehingga Para Pengugat mengirimkan surat permohonan kepada Tergugat untuk membuka pagar tersebut dan karena hal tersebut tidak dilakukan maka selanjutnya persoalan ini dibawa ke dinas terkait dalam hal ini Dinas Tata kota untuk mendapat penyelesaian akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut hemat Majelis pihak Penggugat sementara ini telah dapat membuktikan dalil gugatannya melalui alat bukti surat, namun oleh karena dalam pembuktian suatu perkara diperlukan 2 (dua) jenis alat bukti yang sah sehingga dapat mencapai nilai pembuktian yang maksimal maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti lain yakni berupa saksi yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa, dipersidangan selain mengajukan bukti surat, pihak Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa saksi pertama Penggugat atas nama DARMASIH, keterangannya yang berkaitan dengan dalil Pengugat menjelaskan Saksi mengetahui permasalahan tersebut karena saksi mempunyai tanah disebelah Selatan dari tempat sengketa, bahwa menurut saksi Jln Pelormas 3 yang lebih dahulu ada baru kemudian Universitas Teknologi Mataram, Sejak tahun 1997 memiliki tanah dekat obyek sengketa, menurut saksi sebelumnya tidak pernah dipagar, jalan Pelormas 3 itu milik umum, dulu ada tanah kaplingan jalan umum bukan milik pribadi, Saksi tinggal di Jln Pelormas 2 paling Selatan, Saksi mulai tinggal Sejak tahun 1997, keluar masuk dari tempat tinggal Saksi lewat jalan di sengketa, yang punya tanah sekitar obyek sengketa Bapak Narthu, Saksi tahu sebelah obyek sengketa pemiliknya ada Sawah semua yang saya tahu yang punya hanya 2 (dua) orang yaitu Penggugat, posisi tanah milik Penggugat dari tembok keliling ada di sebelah Timur tanah Penggugat, Saksi tahu kalau Tergugat yang menutup jalan dengan tembok yang menjadi pembatas, Saksi tahu Kalau sekarang jalan sudah diaspal, yang buat jalan Pelormas 3 dibuat oleh warga, Saksi tahu tembok Amikom dibangun ± 4 (empat) tahun yang lalu, sebelum di bangun pagar warga biasa lewat jalan tersebut dan jalan tersebut sudah direncanakan oleh yang kapling dibuat jalan, yang bangun pagar di obyek sengketa adalah AMIKOM, Saksi tahu Tergugat di lokasi sengketa sudah ± 5 tahun yang lalu. Bahwa awalnya pagar sementara supaya material tidak hilang karena AMIKOM sedang dibangun, tidak ada jalan lain untuk melewati jalan yang sudah dipagar karena satu-satunya jalan tembus hanya Pelormas 3;

Menimbang, bahwa saksi ke- 2 Pihak Penggugat atas nama SOMIRAN, ST, pada pokoknya menjelaskan Saksi mengetahui obyek sengketa saksi menggarap tanah Bapak Windi selama ± 10 tahun, duluan ada jalan baru bangunan saat Saksi

Halaman 25 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lewat Jalan Pelormas 3 masih sawah, jarak tempat tinggal Saksi dengan obyek sengketa adalah  $\pm$  100 M dengan obyek sengketa. Bahwa yang buat jalan sepengetahuan saksi adalah orang yang punya tanah dibeli 4 (empat) petak, dahulu jalan Pelormas 3 tembus sampai ke tanah milik Penggugat sekarang sudah ditutup oleh AMIKOM. Saksi yang menggarap tanah milik H.Fauzan, saat ini Tanah H.Fauzan sudah dijual ke AMIKOM, ada jalan masih sawah belum ada AMIKOM baru dibuat kemarin belum lama, Jalan Pelormas 3 sudah ada, Jalan ditutup pada saat pembangunan gedung AMIKOM keliling pagar baru dibangun, alasan ditutup demi keamanan karena ada barang-barang berat, setelah pembangunan gedung AMIKOM selesai jalan yang ditutup tidak dibuka lagi, akses jalan setelah jalan ditutup lewat tanah orang ;

Menimbang, bahwa, jika dicermati keteranganke dua orang saksi tersebut berkaitan satu dan yang lainnya, masing-masing saksi mengetahui secara persis peristiwa yang menjadi dasar diajukan gugatan ini, keterangan pokok yang telah mendukung dalil gugatan Penggugat adalah Pihak Tergugat telah mendirikan pagar di area yang dahulunya adalah jalan umum tempat saksi-saksi lewat untuk menuju lahan yang saksi saksi garap, bahwa dahulu jalan tersebut sudah ajak sejak lama sebelum Pihak Para Tergugat, dan akibat dari penutupan jalan dimaksud baik saksi maupun pihak Penggugat tidak memiliki akses ke tanah mereka masing-masing. Bahwa jika lihat dari keterangan 2 orang saksi Penggugat yang mengetahui secara langsung adanya Pembangunan pagar yang dilakukan pihak Tergugat yang diperuntukan untuk mengamankan material proyek yang sedang dibangun oleh pihak Tergugat namun sampai dengan proyek tersebut selesai pagar dimasud tidak dibongkar hingga saat ini dengan alasan pihak Tergugat demi menjaga keamanan Kampus, maka Majelis Hakim menilai keterangan saksi-saksi dalam perkara ini telah cukup untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat khususnya mengenai adanya Pembangunan pagar yang dilakukan Pihak Para Tergugat di area lahan yang dahulu diperuntukan sebagai jalan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat telah saling mendukung dan menguatkan satu sama lain, maka Majelis Hakim berpendapat dari dua alat bukti yakni surat dan saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat, Penggugat telah mampu membuktikan seluruh dalil-dalil gugatan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pembuktian yang diajukan oleh Para Tergugat;

Halaman 26 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan dua alat bukti yakni surat dan saksi. Bahwa berikut ini Majelis akan mempertimbangkan bukti Surat Para Tergugat lebih dahulu;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat masing –masing berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1488, tanda T.I.II-1, foto copy Sertifikat Hak Milik No. 3892, tanda T.I.II-2, Foto copy Akta Jual Beli No.555/2008 tanggal 28 Oktober 2008, tanda T.I.II-3 dan Foto copy Sertifikat Hak Milik No.3900, diberi tanda T.I.II-5;

Menimbang, bahwa bukti Para Tergugat bertanda bukti T.I.II.1 sampai dengan T.I.II.3 dan Bukti T.I.II. 5 merupakan Sertifikat Hak milik yang tergolong sebagai Akta Autentik yang mengandung nilai Pembuktian sempurna, di dalamnya mengandung penjelasan tentang kepemilikan Tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat surat, dengan demikian maka dengan surat surat tersebut menunjukkan fakta hukum yang tidak terbantahkan jika Para Tergugat memiliki tanah;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat lainnya masing-masing berupa Foto Jln Sembada Asri IV, diberi tanda T.I.II-4, bukti dimaksud Para Tergugat hendak membuktikan tentang jalan sembada Asri yang ada di sebelah barat tanah milik Para Penggugat bersebelahan/berbatasan langsung dengan tanah milik Para Penggugat, surat dimaksud menurut Pihak Para Tergugat membuktikan ijin lokasi lokasi membangun Para Penggugat menggunakan alamat yang tidak benar karena jalan pelor Mas III tersebut tidak sampai pada bagian bidang tanah Para Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T.I.II.4 tersebut mejelis berpendapat tentang ijin lokasi Mendirikan Bangunan yang menurut pihak Tergugat Penggugat menggunakan alamat yang salah bukan lah menjadi dalil yang harus dibuktikan karena dalam perkara ini tidak terkait dengan persoalan tersebut sedangkan mengenai jalan pelor mas III yang tidak sampai pada bidang tanah Penggugat tidak dapat diterima sepenuhnya karena untuk membuktikan jarak dan lokasi mulai dan berakhirnya suatu jalan tidak cukup hanya dibuktikan dengan foto saja akan tetapi ianya memerlukan bukti dokumen yang autentik sehingga diperoleh suatu kebenaran dan kepastian dimana sebenarnya suatu jalan mulai dan berakhir, sehingga bukti tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan bagi Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya yang harus mendapat dukungan dari alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tentang bukti surat pihak Para Tergugat menurut Majelis Hakim pihak Para Tergugat belum berhasil membuktikan dalil dalil sangkalan, karena dari bukti T.I.II.1 sampai dengan T.I.II.3 dan Bukti T.I.II. 5, misalnya hanya membuktikan tentang kepemilikan lahan Para



Tergugat yang sebenarnya jika kita cermati dalam perkara ini bukan terkait dengan kepemilikan lahan Para tergugat, bukti tersebut dijadikan sebagai bukti persangkaan yang membuktikan jika benar Para Tergugat ada memiliki lahan namun membuktikan apakah benar Tergugat pada saat membangun pagar tersebut didasari suatu ijin dan karena adalah benar Tergugat mempunyai hak untuk mendirikan sesuatu apalagi hal tersebut dilakukan di atas lahan sendiri, sedangkan bukti surat T.I.II 4 yang merupakan foto sebagaimana telah dipertimbangkan di atas telah dinyatakan hanya sebagai alat bukti permulaan yang harus mendapat dukungan alat bukti lainnya, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti saksi yang diajukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas di depan persidangan Para Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menjelaskan (atas nama saksi ANWAR), saksi ketahui dengan perkara Penggugat dengan Tergugat adalah Masalah jalan yang ditutup oleh AMIKOM, Sepengetahuan Saksi Penggugat mempunyai tanah di obyek sengketa dengan lingkungan saksi, lokasinya tersebut berada di Kekalik Timur, saksi ketahui ada jalan masuk menuju ke Kampus;

Menimbang, bahwa keterangan saksi selanjutnya tersebut menjelaskan asal usul jalan tersebut yang Saksi tahu adalah pada Tahun 2002 sampai tahun 2004 saksi jaga lingkungan ada jalan setapak panjang  $\pm$  110 M selebihnya dari jalan tersebut sawah pertanian, jalan masuk UTM dulunya sawah pertanian kemudian pengembang punya inisiatif ada tanah kavlingan ada akses jalan menuju tanah tersebut. Bahwa menurut saksi jalan tersebut itu jalan khusus atau jalan pribadi yang berdiri sepanjang jalan tersebut selain kampus, ada rumah yang ada di jalan tersebut yakni 5 (lima) rumah di jalan tersebut, Saksi tahu jalan umum sampai batasnya di Pelormas 3 adalah Sampai rumah Bapak Ketut, saksi mengatakan tidak ada jalan ditutup karena tembok ke jalan cukup jauh ada 70 M;

Menimbang, bahwa keterangan saksi lainnya adalah bahwa saksi selaku Ketua Lingkungan di Kekalik Timur tempat obyek sengketa, Gedung AMIKOM dibangun Tahun 2010, Jalan setapak sudah ada tahun 2002 yang buat pengembang, untuk akses masuk di tanah kavling jadi sebelum AMIKOM berdiri jalan sudah ada, Jalan tidak digunakan untuk umum karena hanya untuk tanah kavling, nama jalan yang sekarang ada obyek sengketa Jalan Pelormas 3, Jalan Pelormas 3 bukan jalan umum Karena hanya sepenggal, Bapak H.Darmawan Rektor AMIKOM dan juga pemilik tanah tersebut, Tembok dibangun tahun 2008 sedangkan tembok yang sedikit atau penutup dibangun tahun 2019, Saksi tahu tembok yang sekarang berdiri dulunya sawah, tujuan di tembok untuk keamanan

*Halaman 28 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



Kampus, Saksi tahu disebelah tembok ada Sawah milik Penggugat, setahu saksi ada akses jalan lain menuju tanah Penggugat yakni disebelah tanah Penggugat ada BTN Swasembada Asri ada jalan dan berbatasan;

Menimbang, bahwa saksi ke-2 Para Tergugat atas nama MAHRUB pada pokoknya menjelaskan, Saksi tahu Kampus AMIKOM, rumah saksi di pojokan Kampus, ada jalan menuju Kampus, Saksi tahu yang buat Jalan ada apihak yang beli tanah, dahulu tidak ada kavlingan setelah di beli orang Cina baru di kavling2, dahulu kawasan tersebut Sawah setelah dibeli dibuat jalan baru dijual tanah tersebut, sawah kemudian diurug dibuatkan jalan dan dibuat kavlingan setelah itu dijual, tujuan dibuatkan jalan untuk yang beli tanah tersebut, setahun saksi pada saat dibeli oleh orang Cina sudah belum ada tembok, orang Cina membeli tanah tersebut sekitar  $\pm$  15 tahun yang lalu, AMIKOM berdiri sekitar  $\pm$  10 tahun yang lalu. Bahwa Jalan Pelormas yang Saksi tahu ada Pelormas 1, Pelormas 2 sama Pelormas 3;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa hal penting dari keterangan saksi Para Tergugat di antaranya mengenai mengenai keberadaan jalan dimana saksi saksi menerangkan bahwa benar ada jalan namun belum permanen yang tembus ke tanah kaplingan (termasuk tanah Penggugat) namun merut saksi ke-1 Pihak Tergugat jalan tersebut hanya diperuntukan bagi pemilik lahan bukan untuk umum. Bahwa saksi-saksi Para Tergugat juga menjelaskan sejarah pembangunan baik itu bangunan Tergugat maupun bangunan jalan dan saat dibukanya kaplingan di sekitar jalan dan bangunan Tergugat yang menurut saksi saksi Tergugat yang lebih dahulu ada adalah jalan dan tanah kaplingan baru kemudia bangunan milik Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari intisari keterangan saksi yang dijadikan bukti Para Tergugat tersebut Majelis berpendapat ada sebagian keterangan saksi yang justru membuktikan dalil gugatan Penggugat yakni tentang ada lahan milik Penggugat di sekitar bangunan milik Para Tergugat, dan juga dalil tentang adanya pembangunan pagar yang dilakukan pihak Para Tergugat. Sedangkan kandungan keterangan saksi yang membuktikan dalil Tergugat tentang alasan pembangunan pagar demi keamanan kampus dan bahwa dahulu sebelum didirikan pagar oleh Pihak Tergugat memang sudah ada jalan namun jalan tersebut bukan jalan umum karena hanya diperuntukan bagi pemilik lahan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Tergugat tentang peruntukan jalan hanya khusus bagi pemilik kapling bukan jalan umum menurut pandangan Majelis justru memunculkan persangkaan sebagai alat bukti dalam perkara tentang adanya jalan tembus hingga ke tanah Penggugat dan pemilik lahan lainnya dahulu sebelum pihak Tergugat membangun pagar, karena istilah jalan umum dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan yang hanya diperuntukan bagi pemilik lahan/kaplingan adalah bukan lah dua hal yang berbeda jalan umum atau bukan itu ukurannya adalah jalan itu digunakan oleh umum oleh banyak orang meskipun hanya beberapa orang tetap dikatakan sebagai jalan umum karena tidak ada satupun dari orang tersebut yang mengklaim sebagai pemilik lahan dengan demikian maka menurut Majelis saksi Tergugat tidak dapat mendukung alat bukti surat dan dalil sangkalan pihak Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terlepas dari pembuktian pihak Tergugat alasan nya mendirikan Pagar maka secara yuris terdapat pedoman untuk mendirikan pagar demi kepentingan pribadi hal ini tercermin dalam Pasal 633 KUHPdata dinyatakan bahwa : “Semua tembok yang dipergunakan sebagai tembok batas antara bangunan-bangunan, tanah-tanah, taman-taman dan kebun-kebun, dianggap sebagai tembok batas milik bersama, kecuali jika ada sesuatu alas hak atau tanda yang menunjukkan sebaliknya. Bila bangunan-bangunan itu tidak sama tinggi, maka tembok batas itu harus dianggap sebagai milik bersama setinggi bangunan yang terendah”;

Menimbang, bahwa maksud aturan tersebut adalah sekalipun seseorang berhak atas tanah miliknya sendiri, namun pada saat yang sama juga terkandung kewajiban untuk memperhatikan hak orang lain atau ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa tidak bisa serta merta atas dasar hak maka semua orang dalam mendirikan tembok, karena pihak lain juga memiliki alas hak yang kuat oleh karena itu pembangunan yang dilakukan seseorang mengabaikan hak-hak orang lain;

Menimbang, bahwa selain itu dalam Pasal 667 KUHPdata menyatakan juga: “Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya”. Bahwa undang-undang pokok agraria menegaskan tanpa kecuali semua hak-hak atas tanah baik berupa Hak Milik, Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak lainnya terkait masalah tanah untuk kehidupan bersama mempunyai fungsi sosial. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam pasal 6 menyatakan: “Semua Hak atas Tanah mempunyai Fungsi Sosial”. Maksud yang terkandung dalam pasal tersebut adalah walaupun telah dipegang bukti hak berupa sertifikat yang secara hukum terkuat sepanjang tidak ada dapat membuktikan sebaliknya, maka apabila berhadapan dengan

*Halaman 30 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



kehidupan sosial yang membutuhkan maka pemilik hak tersebut harus melepaskan haknya dengan syarat-syarat yang terkandung dalam fungsi sosial Hak atas tanah apapun, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya apalagi kalau hal ini merugikan masyarakat, penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bagi masyarakat dan Negara;

Namun ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak dengan kepentingan umum, dalam UUPA memperhatikan juga kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga tercapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan, kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan juga tidak membuktikan kewenangan ya membangun pagar tersebut di dasari oleh ijin yang dikeluarkan oleh aparat yang berwenang, karena sepanjang pemeriksaan perkara ini Para Tergugat tidak mengajukan bukti surat tentang Ijin Mendirikan Banguna dalam hal ini pagar, yang seharusnya menjadi instrument penilaian apakah pembangunan tersebut telah memperhatikan berbagai aspek termasuk di dalamnya kepentingan pihak lain yang memiliki hak atas tanah di sekitar bangunan tembok tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka alat bukti saksi yang diajukan pihak Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hokum tentang pembuktian Para Tergugat baik melalui Surat dan saksi Majelis mengambil kesimpulan jika Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya sedangkan dilain pihak Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatan, sehingga dengan demikian pada prinsipnya Pihak Penggugat adalah Pihak yang menang sedangkan Para Tergugat adalah pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tuntutan Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa petitum pertama Penggugat menuntut supaya Pengadilan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, bahwa dikabulkannya seluruh atau sebagian dalam gugatan ini bergantung pada dikabulkannya sebagian atau seluruhnya petitum Penggugat yang belum diketahui atau belum pasti, maka tuntutan pertama Penggugat depending untuk sementara ini;



Menyatakan secara hukum Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram adalah milik umum dan tidak ada kaitan dengan siapapun maupun Para Tergugat. Bahwa berdasarkan pertimbangan tentang jalan sebagaimana dikemukakan di atas dan sesuai fakta hukum yang diperoleh berdasarkan pembuktian para pihak, maka menurut Majelis tuntutan ke dua Para Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke tiga Penggugat menuntut supaya Pengadilan menghukum Para Tergugat menyerahkan Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong untuk dipergunakan sebagai jalan umum serta dengan tanpa ada kaitan hak dengan siapapun maupun yang memperoleh hak dari Para Tergugat, maka menurut Majelis tuntutan ke dua tersebut dapat dikabulkan. Bahwa mengenai tuntutan ke tiga Penggugat tersebut menurut Majelis oleh karena yang menjadi persoalan dalam perkara ini bukan terkait dengan kepemilikan lahan salah satu pihak melainkan terkait dengan persoalan pagar yang dibangun oleh Para Tergugat dan selain itu jalan umum tidak bisa dikuasai oleh salah satu pihak sebagaimana tuntutan Penggugat maka Majelis berpandangan cukup alasan untuk menolak tuntutan ke tiga Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Petitum ke empat Penggugat menuntut supaya Pengadilan menyatakan perbuatan Para Tergugat menutup jalan keluar masuk Para Penggugat serta memagar dan menyatukan dengan tanah milik Para Tergugat adalah sebagai suatu perbuatan yang tidak sah dan perbuatan melawan hukum, maka terkait dengan petitum ke tiga tersebut Majelis akan mempertimbangkan secara khusus di bawah ini;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.* Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian;

**Ad. 1. Unsur ada perbuatan melawan hukum:**

*Halaman 32 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



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

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut: Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang, Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya, Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum public, Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara), Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;



## Ad. 2. Unsur adanya kesalahan:

Menimbang, bahwa kesalahan ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedang, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila);

## Ad. 3. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas:

Menimbang, bahwa maksud dari dapa unsur di atas adalah, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

## Ad. 4. Unsur adanya kerugian:

Menimbang, bahwa akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang;

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPPerdata sebagai berikut :

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPPerdata);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPPerdata). Pasal 1367 ayat (1) KUHPPerdata, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*);
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPPerdata);
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPPerdata);

Halaman 34 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr



5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara);
6. Ganti rugi karena telah luka tau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdara)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdara) KUHPerdara tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum sedang Pasal 1243 KUHPerdara membuat ketentuan tentang ganti rugi karena Wanprestasi. Maka menurut Yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian secara panjang lebar maksud dari apa yang dibut dengan Perbuatan Melawan Hukum dari aspek yuridis dan dogma hokum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dihubungkan dengan Perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat yang dalam hal ini telah mendirikan Pagar di area atau lahan yang diperuntukan untuk jalan Umum dan tindakan tersebut dilakukan secara tidak sah dan melanggar suatu kepatutan dan ketentuan hukum yang berlaku serta perbuatan dimaksud mendatangkan kerugian di pihak Penggugat karena tidak mendapat akses jalan masuk ke area/lahan milik Penggugat, maka perbuatan tersebut tergolong sebagai perbuatan melawan hokum dan melanggar suatu kepatutan, oleh karena itu menurut Majelis Hakim tuntutan ke tiga Penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tuntutan Penggugat ke lima adalah Penggugat menuntut supaya Pengadilan memerintahkan Para Tergugat untuk membuka kembali Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut dan sekaligus membongkar pagar yang menutup Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut dengan biaya Para Tergugat sendiri. Bahwa tujuan dari diajukan gugatan ini adalah semata mata agar pihak Penggugat mempunyai akses ke lokasi milik Penggugat sehingga Penggugat dapat melaksanakan aktifitasnya yang dalam kenyataannya dengan berdirinya pagar Para Tergugat menyebabkan Penggugat terhambat melaksanakan kegiatan di atas tanahnya, maka menurut Majelis Hakim tuntutan ke lima Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan ke enam Penggugat menuntut agar supaya Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.1.500.000.000.- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.1.500.000.000.- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Para

*Halaman 35 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, bahwa terkait dengan hal ini sepanjang pemeriksaan perkara ini Penggugat tidak membuktikan dalil nya tentang kerugian materil dimaksud, maka tuntutan tersebut dikesampingkan atau tidak dapat dikabulkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, maka Majelis dapat mengambil kesimpulan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian oleh karena itu tuntutan poin ke satu Para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat diterima untuk sebagian maka pada prinsipnya Para Tergugat adalah pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini, sehingga dengan demikian Petitem ke tujuh sebagaimana tuntutan Para Penggugat dikabulkan;

Mengingat ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 145, 149 dan 153 Rbg, Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dua kali terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal-pasal dalam Rbg serta segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram adalah milik umum dan tidak ada kaitan dengan siapapun maupun Para Tergugat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menutup jalan keluar masuk Para Penggugat serta memagar dan menyatukan dengan tanah milik Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membuka kembali Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut dan sekaligus membongkar pagar yang menutup Jalan Pelor Mas III Lingkungan Kekalik Timur Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbela Kota Mataram tersebut dengan biaya Para Tergugat sendiri;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang telah diperhitungkan sebesar Rp. 1.571.000,- (satu juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Selasa tanggal 15 Desember 2020 oleh kamiMUSLIH HARSONO, S.H., M.H selaku hakim ketua Majelis, MAHYUDIN IGO,

*Halaman 36 dari 37 Putusan Nomor: 182/Pdt.G/2020/PN-Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H dan, NYOMAN AYU WULANDARI, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 21 Desember 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota, serta didampingi pula oleh TASWIJIYANTI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dengan dihadiri pula oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

MAHYUDIN IGO, S.H

MUSLIH HARSONO, S.H.M.H

NYOMAN AYU WULANDARI, S.H.M.H

Panitera Pengganti

TASWIJAYANTI, S.H

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp	6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
3. Sumpah .....	:	Rp	10.000,00;
4. Proses.....	:	Rp	50.000,00;
5. PNBP .....	:	Rp	80.000,00;
6. Panggilan .....	:	Rp.	675.500,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp	740.000,00;
Jumlah	:		<u>Rp1.571.000,00;</u>

( satu juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah )