



PUTUSAN
Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nurul Barkati, berkedudukan di Jl. Batu Permata I No. 1A, RT 003 RW 007, Cijawura, Buah Batu, Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Luthfi Bagasworo, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada LUTHFI BAGAS & PARTNERS LAW OFFICE di Perumahan Bumi Catur Siwi Blok F2, Nomor 5 Nagrak, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur Prov Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dengan Nomor Register 379/SK/ Pdt/2023/PN Cjr pada tanggal 29 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Penerima kuasa dari,-----**Penggugat**;

Lawan:

Edi Suryadi, bertempat tinggal di Kampung Bukit Culah RT 003 RW 003, Ciranjang, Cianjur, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kartika Nurlaela Sari, S.H. dan Fitria, S.H. advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum di Perumahan Palm Village CB 4 Nomor 3 Rt001 Rw008 Jalan Pesanteren Attaibin, Cibinong Bogor bertindak sendiri maupun bersama-sama berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dengan Nomor Register 394/SK/ Pdt/2023/PN Cjr pada tanggal 13 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai Penerima kuasa dari,-----**Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 13 November 2023 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa R. Abdul Syukur adalah Ayah dari **PENGUGAT** yang telah meninggal pada tanggal 12 Mei 1970 dan R. Supatmi adalah ibu dari **PENGUGAT** yang telah meninggal pada tanggal 20 November 2003 berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 474.3/041/2004 tanggal 14 April 2004;
2. Bahwa R. Suparni/R. Supatmi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas \pm 6.550 M2 yang terletak di 31. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah RT 002 RW 001, Desa Ciranjang, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat Berdasarkan:
 - a. Salman Letter C. Desa Nomor: 808/1735 persil kelas III dengan luas 0,655 Ha atas nama R. Supami;
 - b. Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 311/156/Pem/2023 tertanggal 07 Juni 2023;
 - c. Informasi Data Pembayaran dengan Nomor Objek Pajak 32.05.140.007.006-0001.0 yang menerangkan nama wajib pajak adalah R. Supatmi;
3. Bahwa atas sebidang tanah seluas \pm 70 M2 yang ditempati oleh **TERGUGAT** memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - a. Menghadap utara berbatasan dengan 31. Raya Ciranjang;
 - b. Menghadap timur berbatasan dengan NIB 01726/Ciranjang;
 - c. Menghadap selatan berbatasan dengan tanah milik Surjati dengan SHM 709;
 - d. Menghadap barat berbatasan dengan tanah milik Surjati dengan SHM 709.
4. Bahwa TERGUGAT telah menempati sebidang tanah dengan luas \pm 70 M2 yang terletak 31. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah RT 002 RW 001, Desa Ciranjang, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat sejak tahun 2004;
5. Bahwa R. Supami tidak pernah melakukan perjanjian jual-beli atau perjanjian sewa kepada TERGUGAT atas tanah seluas \pm 70 M2 yang terletak 31. Raya

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



Ciranjang, Kp. Bukit Culah RT 002 RW 001, Desa Ciranjang, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat;

6. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan **PENGUGAT** telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan **beberapa kali mengirimkan surat peringatan** kepada **TERGUGAT (somasi)** yang mengingatkan dan meminta agar **TERGUGAT** segera mengosongkan tanah seluas ± 70 M2. Namun kenyataannya **TERGUGAT** tidak juga menunjukkan itikad baik.
7. Bahwa **PENGUGAT** sudah berkali-kali meminta kepada **TERGUGAT** agar berkenan mengembalikan Tanah yang ditempati oleh **TERGUGAT**. Akan tetapi, **TERGUGAT** tidak pernah mau dan terkesan menyepelkan;
8. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan **TERGUGAT** atas penguasaan tanah milik **PENGUGAT**, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut jelas-jelas merupakan sebuah penistaan nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena **PENGUGAT** tidak dapat membuat atau meningkatkan status tanahnya menjadi Hak Milik;
9. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat diartikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) dalam hukum Perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara *a quo*, **TERGUGAT** telah menguasai tanah milik **PENGUGAT**;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
11. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila **TERGUGAT** dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya;
12. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** tersebut adalah



menyatakan Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi **PENGUGAT** karena **PENGUGAT** tidak dapat meningkatkan status tanah tersebut menjadi Hak Milik sejak tahun 2004 maka sudah sepatutnya **TERGUGAT** dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada **PENGUGAT**.

13. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** diatas adalah sebesar Rp. 1.525.000.000,00 (satu miliar lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. **PENGUGAT** tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut disewakan sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun x 19 tahun = Rp.475.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - c. Kerugian immaterial Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
14. Bahwa untuk menjamin ketepatan dan kejelasan tanah perkara yang menjadi objek dalam perkara *a quo*, mohon kiranya dapat dilakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*) atas benda-benda tidak bergerak dalam perkara ini;
15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka **TERGUGAT** harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
16. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT** telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar **TERGUGAT** dihukum membayar biaya perkara yang timbul;
17. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan pada "*Adanya Surat Yang Sah*" dan "*Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti*" sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkan Gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voerbaar*) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi atau upaya-upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah **PENGUGAT** uraikan diatas, bersama ini **PENGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:



- 1) Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran kerugian immaterial sejumlah Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewiside*) sampai dengan **TERGUGAT** melaksanakan putusan ini
- 3) Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk putusan ini;
- 4) Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaarbij voerraad*);
- 5) Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rina Agustina, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI;

- Bahwa Tergugat dengan ini **menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 7 November**



2023, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat diakui kebenarannya;

- Bahwa Tergugat menegaskan sebelum menjawab, membantah, menyanggah dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokok perkara, Tergugat perlu menyampaikan **eksepsi terkait diluar dari pokok perkara terhadap konstruksi, konstansi gugatan Penggugat yang dimuat dengan asal-asalan, kabur / tidak jelas, bertentangan dengan azas-azas maupun kaidah-kaidah dalam hukum acara perdata**, Adapun eksepsi yang kami sampaikan diantaranya adalah sebagai berikut:

A. EKSEPSI TENTANG SURAT KUASA PENGGUGAT TERTANGGAL 19 MEI 2023 ADALAH TIDAK SAH MENURUT HUKUM

1. Bahwa, setelah Tergugat cermati, Surat Kuasa Khusus antara Penggugat (*principal*) dengan kuasa hukumnya yang dibuat pada tanggal **19 Mei 2023** untuk menghadiri gugatan *a quo* tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu surat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum di persidangan, yang mana tidak adanya identitas para pihak yang berperkara dan tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara yang diperkarakan. (Keterangan: *mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memeriksa kembali surat kuasa tertanggal 19 Mei 2023*);
2. Bahwa, dalam buku M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 501 secara tegas menegaskan:
"Surat kuasa tidak memenuhi syarat formil yang digariskan pada Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 jo SEMA No. 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994, surat kuasa khusus harus dengan jelas dan tegas menyebut:
 - Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
 - **Identitas para pihak yang berperkara;**
 - **Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan;** serta
 - **Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa**";
3. **Bahwa, berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 Tentang Surat Kuasa Khusus menyatakan:**
"Dalam perkara perdata antara misalnya A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat mengenai misalnya soal warisan atau

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **46/Pdt.G/2023/PN Cjr**



hutang piutang tertentu, jadi **pada pokoknya secara singkat harus disebut dengan konkrit yang menjadi perselisihan atau persengketaan antara dua belah pihak** yang berperkara di mana diinginkan dengan penambahan bahwa kuasa tersebut dalam perkara tertentu ini dapat memajukan permohonan banding dan kasasi.”

➤ **Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 288 K/Pdt/1986 tertanggal 22 Desember 1987, menyatakan :**

“Surat Kuasa Khusus yang **tidak menyebutkan objek gugatan menyebabkan surat kuasa tidak sah**”.

4. Bahwa, atas hal tersebut diatas semua syarat Surat Kuasa tersebut bersifat kumulatif maka jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi surat kuasa tersebut tidak sah dan cacat formil, demikian **terbukti surat kuasa tertanggal 19 Mei 2023 harus dinyatakan tidak sah dan cacat formil** sehingga karenanya gugatan Penggugat beralasan secara hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verklaard*).

B. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)

1. Bahwa jika diteliti dan dicermati secara seksama, ternyata konstansi gugatan Penggugat antara posita dan petitumnya saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung dengan posita yang berakibat gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscure libel*), adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah kurang lebih seluas 6.550 M², yang terletak di Jl. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah, RT/RW 002/001, Desa Ciranjang, Kec. Ciranjang, Kab. Cianjur, Jawa Barat sebagaimana dimaksud dalam **posita angka 8**, namun pada **posita angka 1** Penggugat mendalilkan sebaliknya bahwa objek termaksud diatas adalah milik **R. SUPARNI/R SUPATMI** berdasarkan :
 - Salinan letter C Desa Nomor : 808/1735 Persil kelas III dengan luas 0,655 Ha atas nama **R. SUPARNI**;
 - Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 311/156/Pem/2023 tertanggal 7 Juni 2023;



— Informasi Data Pembayaran dengan Nomor Objek Pajak 32.05.140.007.006-001.0 yang menerangkan nama wajib pajak adalah **R. SUPATMI**.

- b. Bahwa jika dicermati terdapat ketidaksinkronan kepemilikan objek tersebut yang mengakibatkan gugatan penggugat adalah kabur, objek tidak jelas, dan bertentangan, dimana dibuktikan dengan mulanya Penggugat mengaku sebagai Pemilik objek tanah namun kemudian Penggugat mendalilkan bahwa objek tersebut adalah milik R. SUPARNI/R SUPATMI, lebih lanjut KEMBALI TERDAPAT KETIDAKSESUAIAN TERHADAP OBJEK dimana dalam Letter C Desa Nomor: 808/1735 Persil kelas III dengan luas 0, 655 Ha atas nama **R. SUPARNI sementara** Informasi Data Pembayaran dengan Nomor Objek Pajak 32.05.140.007.006-001.0 yang menerangkan nama wajib pajak adalah **R. SUPATMI**. Fakta tersebut membuktikan bahwa terdapat perbedaan nama yang mengakibatkan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur libel).
- c. Bahwa lebih lanjut dalam **posita angka 11**, Penggugat meminta agar Tergugat menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat atas Penguasaan Tanah milik Penggugat, selanjutnya jika dihubungkan pada **petitum angka 2** pada pokoknya meminta agar Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat dengan rincian yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada yaitu sebesar Rp.1.525.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah). Atas hal tersebut sungguh sangatlah **TIDAK JELAS GUGATAN YANG DIRUMUSKAN PENGGUGAT**, disamping **KETIDAKSESUAIAN TERHADAP KEPEMILIKAN OBJEK (PERBEDAAN NAMA)**, ternyata terdapat **KETIDAKSESUAIAN ANTAR POSITA DAN PETITUM (TIDAK JELAS APA YANG DITUNTUT)**.
- d. Bahwa dalil-dalil tersebut sangatlah saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung dengan posita serta gugatan penggugat didasari dengan itikad tidak baik sehingga **kesemuanya itu merupakan cerminan gugatan penggugat adalah yang kabur /tidak jelas (obscur libel)**.
2. Bahwa pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan**, Edisi Kedua Halaman 58 menyebutkan :

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



“ Untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau (obscur libel) harus memuat unsur yaitu:

- **Dasar Hukum (Rechtelijke Ground).** Memuat penegasan atau penjelasan hubungan penggugat dengan dengan materi.
- **Dasar fakta (Feitelijke Ground).** Memuat penjelasan pernyataan mengenai : fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak tergugat.”

Berdasarkan penjelasan diatas, posita yang dianggap terhindar dan cacat adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar fakta (*Feitelijke Ground*) atau peristiwa dan dasar hukum Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*), hal tersebut kembali dipertegas oleh tidak sinkron petitum tidak didukung dengan posita. (Vide. Surat gugatan penggugat bagian posita angka 2, 3, 4, 5, 6 dan petitum angka 3, 4)

Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua Halaman 449 menyebutkan :

“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Dalil gugatan seperti ini tidak memenuhi syarat formil dan gugatan dianggap tidak jelas.”

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/ Sip/1997 Tanggal 9 Maret 1999 memberikan kaidah hukum :**

“Pettitum suatu gugatan harus didasarkan dan didukung posita atau dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata gugatan yang berkualitas harus dinayatakan tidak dapat diterima”

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/ Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 memberikan kaidah hukum :**

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



*“Karena **petitum gugatan tidak jelas** maka gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima** “.*

➤ **Putusan Mahkamah Agung RI No. 913 K/Pdt/1995 menyatakan:**

“Gugatan Kabur karena mengandung cacat formil karena objek gugatan kabur atau posisi Tergugat tidak jelas”.

3. Bahwa berdasarkan uraian diatas terbukti gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas dibuktikan dengan terdapat ketidaksesuaian antara kepemilikan objek yang didalilkan dan ketidaksesuaian antara posita dan petitum, maka beralasan secara hukum Yang Mulia Majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verklaard*).

C. EKSEPSI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa, dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 1 dan angka 2 menerangkan Penggugat adalah Ahli Waris berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 474.3/041/2004 tertanggal 14 April 2024 atas sebidang tanah kurang lebih seluas 6.550 M² yang terletak di Jl. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah, RT/RW 002/001, Desa Ciranjang, Kec. Ciranjang, Kab. Cianjur, Jawa Barat;
2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, **ahli waris yang lain tidak diikutsertakan sebagai Penggugat didalam Gugatan ini dan Kepala Desa yang** dapat menerangkan Riwayat permasalahan *a quo* pun tidak dijadikan pihak, dengan demikian Gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak memenuhi syarat formil/ cacat formil maka beralasan secara hukum dan beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*).
3. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1642 k/Pdt/2005 menyatakan:

“Dimasukannya seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi lengkap.”



DALAM POKOK PERKARA

Yang terhormat Majelis Hakim,

- Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi sepanjang masih relevan, mohon dianggap dan diberlakukan kembali dalam dalil-dalil jawaban Tergugat sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis) dalam pokok perkara;
- Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat akui kebenarannya.

TENTANG TELAH SAH DAN BERDASARKAN HUKUM TERGUGAT MENEMPATI SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN KURANG LEBIH SELUAS 70 M² YANG TERLETAK DI JL. RAYA CIRANJANG, KP. BUKIT CULAH, RT/RW 002/001, DESA CIRANJANG, KEC. CIRANJANG, KAB. CIANJUR, JAWA BARAT BERDASARKAN KWITANSI PEMBELIAN TERTANGGAL 26 MEI 2004

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah terkait penguasaan sebidang tanah dan bangunan kurang lebih seluas 70 M² yang terletak di Jl. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah, RT/RW 002/001, Desa Ciranjang, Kec. Ciranjang, Kab. Cianjur, Jawa Barat, (**selanjutnya disebut dengan "Objek Perkara"**) dimana Penggugat mengaku tanah tersebut adalah merupakan milik R. Supatmi atau ibu dari Penggugat yang tidak pernah diperjual belikan atau disewakan kepada Tergugat.
2. Bahwa, pada tahun 2004 Tergugat telah membeli Objek Perkara dari salah satu ahli waris sebagaimana tertuang pada Kwitansi tertanggal 26 Mei 2004 yang diterima oleh Tergugat atas pembelian sebidang tanah dengan harga per-meter Rp. 150.000.00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) X (dikali) 70 M² maka total pembayaran sebesar Rp. 10.500.00,00,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh **Drs. OTONG NURDJAMAN** serta saksi **AGUS K.** dan **AI SOLIHAT**;
3. Bahwa pembelian Objek Perkara yang dilakukan Tergugat telah sesuai keadaan yang sebenarnya dimana pada saat itu Tergugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.500.00,00,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dan pihak penjual **Drs. OTONG NURDJAMAN** telah menyerahkan sebidang tanah seluas 70 M² , l.c Objek Perkara. Hal tersebut lazim dilakukan dalam jual beli menurut kondisi masyarakat waktu itu. Maka berdasarkan hal tersebut terpenuhinya syarat-syarat suatu persetujuan

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



yang sah sesuai ketentuan pada pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan
"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) suatu sebab yang tidak terlarang."

**TENTANG TERGUGAT TELAH MENEMPATI OBJEK PERKARA SELAMA
KURANG LEBIH 20 TAHUN SECARA TERUS MENERUS**

4. Bahwa seketika setelah dilakukan pembayaran yaitu tahun 2004 Tergugat menempati objek perkara hingga saat ini, namun pada tanggal 7 Juli 2023 melalui kuasa hukumnya Penggugat mengajukan somasi kepada Tergugat yang pada pokoknya berisi undangan pertemuan untuk menyelesaikan permasalahan aquo namun hasilnya tidak tercapai;
5. Bahwa dalam posita angka 5 gugatan penggugat, secara serta merta menyatakan bahwa R. Suparni tidak pernah melakukan jual beli atau sewa atas objek perkara, nyata-nyata hal tersebut mengada-ngada, FAKTA nya tidak mungkin Penggugat berada diobjek perkara selama kurang lebih selama 20 tahun secara terus menerus tanpa dasar dan alasan yang jelas.

**TENTANG TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM KEPADA PENGGUGAT**

6. Bahwa dalam posita angka 8 gugatan penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karena menempati objek perkara, dalil tersebut haruslah ditolak karena tergugat membeli objek perkara telah sesuai, justru sebaliknya jika Penggugat adalah merupakan ahli waris dari Suparni, MAKA Penggugat dan ahli waris lainnya harus bertanggungjawab kepada Tergugat untuk membantu Tergugat melakukan pengurusan sertifikat karena nyata-nyata Tergugat telah membeli Objek Perkara kepada salah satu ahli waris berdasarkan kwitasnsi tertanggal 26 Mei 2004.
7. *Quad noon*, Penggugat adalah ahli waris dari Suparni selaku pemilik sebidang tanah kurang lebih seluas 6.550 M², yang terletak di Jl. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah, RT/RW 002/001, Desa Ciranjang, Kec. Ciranjang, Kab. Cianjur, Jawa Barat, termasuk diantaranya Objek perkara, maka pertanyaannya apakah benar objek tersebut milik orang tua dari Penggugat?, berikut Tergugat uraikan kegagalan-kegagglannya :

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



Dalam posita angka 1 Penggugat mendalihkan sebaliknya bahwa objek termaksud diatas adalah milik R. SUPARNI/R SUPATMI berdasarkan :

- Salinan letter C Desa Nomor : 808/1735 Persil kelas III dengan luas 0, 655 Ha atas nama **R. SUPARNI**;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 311/156/Pem/2023 tertanggal 7 Juni 2023;
- Informasi Data Pembayaran dengan Nomor Objek Pajak 32.05.140.007.006-001.0 yang menerangkan nama wajib pajak adalah **R. SUPATMI.** “

Dalam Somasi tanggal 7 Juli 2023 Penggugat menyatakan:

“ 1. Bahwa klien kami adalah ahli waris sah dari **R. SUPARNI/R.WIRA**”

8. Bahwa jika point 7 (tujuh) diatas dihubungkan dengan Gugatan Penggugat maka terhadap objek tanah kurang lebih seluas 6.550 M², yang terletak di Jl. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah, RT/RW 002/001, Desa Ciranjang, Kec. Ciranjang, Kab. Cianjur, Jawa Barat adalah terdapat setidaknya-tidaknya 4 (empat) nama yaitu **R. SUPARNI, R SUPATMI, R.WIRA, dan R. SUPARNI.** Fakta tersebut membuktikan bahwa terhadap Objek tanah sebagaimana didalihkan oleh Penggugat terdapat ketidaksesuaian.
9. Bahwa jika dicermati keseluruhan gugatan Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat, gugatan Penggugat disusun tidak berdasarkan bukti melainkan berdasarkan emosi semata sehingga gugatan Penggugat adalah gugatan yang gagal fokus.

DALAM SURAT GUGATAN PENGGUGAT, PENGGUGAT SECARA TIDAK LANGSUNG MENGAKUI JUAL BELI OBJEK PERKARA DIBUKTIKAN DENGAN TIDAK DIMINTAKAN DALAM PETITUM PEMBATALAN JUAL BELI, MELAINKAN PENGGUGAT MEMINTA

10. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat secara tidak langsung Penggugat mengakui jual beli antara Tergugat dengan **Drs. OTONG NURDJAMAN sebagaimana termaksud dalam kwitansi tertanggal 26 Mei 2004**, hal tersebut dapat dibuktikan bahwa dalam petitum gugatan tidak ada pembatalan jual beli yang telah terjadi antara Tergugat dengan **Drs. OTONG NURDJAMAN**, melainkan Tergugat hanya meminta sejumlah uang ganti kerugian yang tidak masuk akal dan berdasar.



TENTANG KERUGIAN MATERIL DAN IMATERIL PENGUGAT HARUSLAH DITOLAK

11. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya maka tuntutan pembayaran ganti kerugian sebesar Rp.1.525.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah) haruslah DITOLAK.

TENTANG DWANGSOM HARUSLAH DITOLAK

12. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya maka tuntutan pembayaran dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan haruslah DITOLAK.

Berdasarkan seluruh uraian yang disertai dengan dasar hukum dan bukti-bukti sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas, maka seluruh dalil-dalil dari Penggugat sama sekali tidak dapat dibuktikan secara hukum. sebaliknya seluruh dalil-dalil yang Tergugat sampaikan diajukan dengan logis, berdasarkan hukum, dan sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi, untuk itu adalah patut dan berdasarkan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verklard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verklard*);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Maka mohon putusan yang seadil –adilnya atas perkara ini. (*ex aequo et bono – narbelijkeheid*)

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya tertanggal 7



Februari 2024 kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tertanggal 15 Februari 2024, dimana untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Kuasa Hukum Tergugat, yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik Tergugat, ternyata dalam jawaban Tergugat tidak mengajukan eksepsi mengenai Kewenangan mengadili Relatif dan absolut, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan bersama-sama pokok perkara;

Menimbang bahwa Kuasa hukum Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari asli Salinan Letter C No.808/1735 An. R.Suparni / R.Wira, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari legelisir Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.2 / 041 / 2004 yang dikeluarkan oleh Walikota Bandung tertanggal 14 April 2024, selanjutnya diberi tanda P-2 (dipending);
3. Fotocopy dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK 3273224108490001 atas nama Nurul Berkati, selanjutnya diberitanda P-3;
4. Fotocopy dari asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 21 Oktober 1970 atas nama R.Supatmi, selanjutnya diberitanda P-4;
5. Fotocopy dari asli Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.808 atas nama R.Supatmi, tanggal 18 Pebruari 1993, selanjutnya diberitanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah, tertanggal 03 September 2007 atas nama Nuru Berkati, selanjutnya diberitanda P-6;
7. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan Tidak sengketa, tertanggal 07 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Riwayat Tanah, tertanggal 07 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 1050062612420001 an. Drs. Otong Nurjaman, tertanggal 07 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy dari print out Informasi Data Pembayaran SPPT an. R.Supatmi dengan No. Objek Pajak 32,05.140.007.006-0001.0 tahun Pajak 1994 s/d tahun 2009, tertanggal 13 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda P-10;

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



11. Fotocopy dari print out Informasi Data Pembayaran SPPT an. R.Supatmi dengan No. Objek Pajak 32,05.140.007.006-0001.0 tahun Pajak 1910 s/d tahun 2017, tertanggal 13 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Perbedaan Data Nomor 474.4/597/KS/III/2024 tanggal 01 Maret 2024, yang selanjutnya diberi tanda P-12;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-12 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, P-9, P-10 dan bukti P-11 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Tergugat mengajukan bukti-bukti suratnya sebagai berikut:

1. Fotocopy dari asli Kwitansi tertanggal 26 Mei 2004 yang diterima oleh Edi Suryadi sejumlah Rp.10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah), yang selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy dari Asli Akta Jual Beli kosong, yang diberi tanda T-2;
3. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan atas nama Amas Sambas tertanggal 27 Februari 2024, yang diberi tanda T-3a;
4. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan atas nama H. Udin H, tertanggal 27 Februari 2024, yang diberi tanda T-3b;
5. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan atas nama H. Ecin Kuraesin, tertanggal 27 Februari 2024, yang diberi tanda T-3c;
6. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan atas nama Nana Suryanah tertanggal 27 Februari 2024, yang diberi tanda T-3d;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat T-1 sampai dengan T-6 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, masing-masing:

Saksi 1. MOHAMAD ARIEF SAFARUDIN;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah Bibi/ Tante Saksi. Dan Saksi tidak kenal dengan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal Drs. Otong Nurdjaman adalah Uwa Saksi yaitu kakak dari ibu Saksi;
- Bahwa Drs. Otong Nurdjaman adalah Pensiunan Dosen ITB;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah dalam gugatan ini tentang tanah milik Ibu Nurul Barkati seluas 70 M2 (tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut milik Penggugat sejak tahun 2004 atau tahun 2005 yang lalu;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut hanya dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tapi Saksi pernah diperlihatkan sertifikat;
- Bahwa yang Saksi ketahui Masalahnya tentang tanah seluas 70 M2 (tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa Letah tanah tersebut di daerah Ciranjang;
- Bahwa Tanah tersebut sekarang yang Saksi ketahui infonya dikuasi oleh Pak Edi;
- Bahwa Yang Saksi ketahui tanah objek sengketa tersebut sebenarnya adalah milik Ibu Nurul Berkati;
- Bahwa Bu Nurul tidak pernah menempati tanah tersebut, sekarang ada bangunannya, dan Saksi tidak tahu siapa yang bangun dan sejak kapan dibangun;
- Bahwa bu Nurul pernah cerita tapi Saksi lupa katanya tanah tersebut dari orang tuanya Bapak Abdul Syukur dan Ibu Supadmi;
- Bahwa Yang Saksi ketahui awalnya tanah tersebut punya kakek diatasnamakan nenek kemudian dikuasai oleh Penggugat dan Saksi juga tidak mengetahui mengapa tanah tersebut kemudian jatuh ketangan Penggugat yang masih adik ibu Saksi;
- Bahwa Penggugat anak ke lima sedangkan ibu Saksi anak ke empat;
- Bahwa terakhir kesana sekitar sepuluh tahun lalu dan terakhir Saksi melihat ada rumah di atas tanah tersebut tapi Saksi tidak tahu milik siapa bangunan tersebut;

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr

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 Terakhir Saksi ketahui tanah tersebut sudah beralih ke Tergugat sekitar bulan Desember 2023;
- Bahwa Saksi tahu dari Sepupu Saksi yaitu anak Bu Nurul katanya ada transaksi jual beli tanah 70 M2 (tujuh puluh meterpersegi) di Ciranjang tanpa diketahui ahliwaris yang lainnya;
- Bahwa Tidak tahu kapan terjadi jual belinya tetapi kalau lihat kwitansinya tahun 2004;
- Bahwa R. Supatmi adalah Nenek dari Ibu Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah yang sebenarnya Saksi hanya sekedar mendengar info tanah tersebut telah dijual tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

Saksi 2. OKIH SUGILAR, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di Ciranjang sejak kecil;
- Bahwa dengan Bu Nurul Saksi tidak begitu kenal sedangkan dengan Tergugat kenal karena masih satu RW;
- Bahwa Setahu Saksi tanah yang ditempati Pak Edi adalah tanahnya Bu Nurul;
- Bahwa diatas tanha tersebut ada rumahnya, tapi bangunan itu Pak Herman yang buat.kemudian dibeli oleh Pa Edi;
- Bahwa Saksi hanya pernah dengar kalau Pa Edi membeli tanah tersebut dari Pa Oman;
- Bahwa awalnya yang Saksi tahu Bu Nurul bilang Ke Pak Yamin, 'Boleh bikin rumah di tanah Saksi, tapi jangan permanen", kemudian Pa Herman langsung bikin rumah di tanah bu Nurul;
- Bahwa batas-batasnya tanah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Ciranjang, Timur berbatasan dengan NIB 01726 / Ciranjang, Selatan bebatasan dengan tanah milik Surjati, dan Barat berbatasan dengan tanah milik Surjati;
- Bahwa Tanahnya bu Nurul luas dan Saksi mengetahui tanah tersebut ada Sebagian yang dijual, tapi tidak tahu siapa yang beli, karena ditanah tersebut sekarang ada bangunan Bank BCA dan ruko-ruko;

Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr

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 tanah yang dijual Bu Nurul dekat dengan rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis siapa yang beli tapi masih orang Cianjur kalo Saksi dengar Bos Akam yang beli;
- Bahwa Saksi hanya mendengar Bu Nurul menjual tanah dari omong-omong tetangga saja;
- Bahwa Waktu itu tanah masih kosong, tapi sekarang sudah ada bangunan Ruko;
- Bahwa sekarang dikuasai Pak Edi dulunya milik Bu Nurul yang dulunya sudah dijual kepada yang lain;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

Saksi 3. H. DEDEN EFENDI, S.H, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Saksi tidak kenal dengan Bu Nurul, Saksi tahunya setelah adanya surat permohonan tidak ada sengketa terhadap sebuah lahan;
- Bahwa Riwayat tanah Leter C Desa 0,655 H ternyata ada sisa 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) yang belum masuk sertifikat;
- Bahwa Waktu itu Pa Edi datang untuk mengurus surat-surat tanah akan tetapi pada saat itu tidak lengkap persyaratan untuk mengurus surat-surat tersebut;
- Bahwa Surat-surat yang tidak lengkap adalah Bukti Transaksi pembelian tanah, KTP Pembeli dan KTP Penjual atau ahli warisnya;
- Bahwa Saksi kemudian menolak dan menyuruh untuk melengkapi terlebih dahulu;
- Bahwa Tanah yang 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) masih milik Bu Nurul dalam leter C atas nama Suparni;
- Bahwa Yang menurus pembayaran pajaknya sebelumnya adalah anaknya atas nama Bu Nurul tapi kalau sekarang Saksi tidak tahu karena yang mengurus lain lagi yaitu Kepala Dusun;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai kepala Desa sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tahun 2002 sampai dengan tahun 2007 Saksi menjabat sebagai kepala Desa kemudian tahun 2018 sampai sekarang tahun 2024 jadi dua periode menjadi Kepala Desa;
- Baha dalam leter C tertulis Suparni sedangkan dalam SPPT atas nama Supatmi, tetapi itu adalah orang yang sama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah dalam Leter C berupa tanah darat dan pada saat itu kosong tidak ada bangunan;
- Bahwa Pak Edi sudah lama tinggal dilahan objek sengketa;
- Bahwa Surat Pernyataan dibuat karena berdasarkan permohonan dari pemilik jadi Pemilik lahan bisa mengajukan permohonan untuk membuat surat pernyataan tersebut;
- Bahwa belum pernah ada peralihan kepemilikan terhadap lahan tersebut;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi yang punya atau pemilik dari lahan tesebut berdasarkan pengajuan permohonan tidak ada sengketa tanah atau lahan tersebut adalah milik Bu Nurul;
- Bahwa Sebelumnya tanah tersebut adalah lahan kosong sekarang ada bangunannya yaitu berupa rumah;
- Bahwa Sekarang ada bangunan Ruko milik Bos Akam juga ada BCA dan lainnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada hubungan apa antara Pa Edi dengan Bos Akam;
- Bahwa Untuk Lahan yang 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) Saksi tidak pernah mendengar di jual;
- Bahwa yang luas 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) ditempati oleh Pak Edi;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Pak Edi tinggal disana tetapi sebelum Saksi menjadi kepala desa Pa Edi sudah tinggal disana;
- Bahwa tanah yang ditempati oleh Pak Edi berdekatan dengan Ruko;
- Bahwa Saksi tidak tahu, dan Saksi baru tahu kalau tanah tersebut adalah milik Bu Nurul tahun 2023 lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya tapi ada diriwayat tanah, Saksi harus melihat dulu catatannya karena takut salah menyebut;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, masing-masing:

Saksi 1. MAMAN SULAEMAN, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Edi sudah lama sejak Pa Edi tinggal di rumah yang sekarang menjadi objek sengketa;

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diberi tahu Pa Edi kalau ia digugat masalah tanah yang kini ditempatinya;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang awalnya rumah tersebut karena dulu keluarga atau orang tua Saksi tinggal disitu dan tanah tersebut milik Bu Nurul, kemudian rumah yang ditempati tersebut dijual;
- Bahwa yang dijual hanya bangunannya oleh bapak Saksi tahun 1998 sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) tetapi tanahnya sebagian milik Dinas Pekerjaan Umum;
- Bahwa Saksi tinggal disitu sejak tahun 1980;
- Bahwa Setahu Saksi tahun 1998, tetapi pada saat itu Saksi tidak ada disitu karena Saksi sudah pindah ke Bandung;
- Bahwa Tergugat menguasai rumah tersebut beli dari keluarga Saksi alm Adang Suherman;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2. ENCEP ONLY, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengugat dan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di Ciranjang sejak kecil;
- Bahwa dengan Bu Nurul Saksi tidak begitu kenal sedangkan dengan Tergugat kenal karena masih satu RW;
- Bahwa Setahu Saksi tanah yang ditempati Pak Edi adalah tanahnya Bu Nurul;
- Bahwa Tanah bu Nurul terletak di dekat tanah Perumka dan Tanah bu Nurul sangat luas;
- Bahwa dari keseluruhan tanah Bu Nurul yang ditempati pak Edi sedikit sekitar 70 M2 (tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa diatas tanah tersebut ada rumahnya, tapi bangunan itu Pak Herman yang buat.kemudian dibeli oleh Pa Edi;

Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr

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 Saksi hanya pernah dengar kalau Pa Edi membeli tanah tersebut dari Pa Oman;
- Bahwa awalnya yang Saksi tahu Bu Nurul bilang Ke Pak Yamin, Boleh bikin rumah di tanah Saksi, tapi jangan permanen”, kemudian Pa Herman langsung bikin rumah di tanah bu Nurul;
- Bahwa batas-batasnya Utara berbatasan dengan Jalan Raya Ciranjang, Timur berbatasan dengan NIB 01726 / Ciranjang, Selatan bebatasan dengan tanah milik Surjati, dan Barat berbatasan dengan tanah milik Surjati;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pa Oman, tapi Pa Edi yang Saksi tahu beli dari Pa Oman;
- Bahwa Yang Saksi tahu tanah tersebut asalnya milik orang tua Bu Nurul;
- Bahwa yang menguasai adalah Pa Edi;
- Bahwa Tanahnya bu Nurul luas dan saya mengetahui tanah tersebut ada Sebagian yang dijual, tapi saya tidak tahu siapa yang beli, karena ditanah tersebut sekarang ada bangunan Bank BCA dan ruko-ruko;
- Bahwa tanah yang dijual Bu Nurul dekat dengan rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis siapa yang beli tapi masih orang Cianjur kalo Saksi dengar Bos Akam yang beli;
- Bahwa Saksi hanya mendengar Bu Nurul menjual tanah dari omong-omong tetangga saja;
- Bahwa Waktu itu tanah masih kosong, tapi sekarang sudah ada bangunan Ruko;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 23 April 2024 dihadiri oleh Kuasa hukum Penggugat, dan Kuasa hukum Tergugat, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Penggugat dan Kuasa hukum Tergugat telah mengajukan kesimpulan (*conslusie*) secara tertulis dalam

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr

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)



persidangan secara *e-litigasi* melalui Sistem Informasi Pengadilan, masing-masing pada tanggal 8 Mei 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat telah mengajukan Eksepsi maka sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. EKSEPSI TENTANG SURAT KUASA PENGGUGAT TERTANGGAL 19 MEI 2023 ADALAH TIDAK SAH MENURUT HUKUM

1. Bahwa Surat Kuasa Khusus antara Penggugat (*principal*) dengan kuasa hukumnya yang dibuat pada tanggal **19 Mei 2023** untuk menghadiri gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil suatu surat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum di persidangan, yang mana tidak adanya identitas para pihak yang berperkara dan tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara yang diperkarakan;
2. Bahwa, dalam buku M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 501 secara tegas menegaskan:
"Surat kuasa tidak memenuhi syarat formil yang digariskan pada Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 jo SEMA No. 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994, surat kuasa khusus harus dengan jelas dan tegas menyebut:
 - *Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;*
 - ***Identitas para pihak yang berperkara;***
 - ***Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; serta***
 - ***Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa";***

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **46/Pdt.G/2023/PN Cjr**



3. Bahwa, berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 Tentang Surat Kuasa Khusus menyatakan:

"Dalam perkara perdata antara misalnya A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat mengenai misalnya soal warisan atau hutang piutang tertentu, jadi pada pokoknya secara singkat harus disebut dengan konkrit yang menjadi perselisihan atau persengketaan antara dua belah pihak yang berperkara di mana diinginkan dengan penambahan bahwa kuasa tersebut dalam perkara tertentu ini dapat memajukan permohonan banding dan kasasi."

➤ Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 288 K/Pdt/1986 tertanggal 22 Desember 1987, menyatakan :

"Surat Kuasa Khusus yang tidak menyebutkan objek gugatan menyebabkan surat kuasa tidak sah".

4. Bahwa, atas hal tersebut diatas semua syarat Surat Kuasa tersebut bersifat kumulatif maka jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi surat kuasa tersebut tidak sah dan cacat formil, demikian terbukti surat kuasa tertanggal 19 Mei 2023 harus dinyatakan tidak sah dan cacat formil sehingga karenanya gugatan Penggugat beralasan secara hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*neit ontvankelijke verklaard*).

B. **EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)**

1. Bahwa gugatan Penggugat antara posita dan petitumnya saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung dengan posita yang berakibat gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscure libel*);

C. **EKSEPSI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa, dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 1 dan angka 2 menerangkan Penggugat adalah Ahli Waris berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 474.3/041/2004 tertanggal 14 April 2024 atas sebidang tanah kurang lebih seluas 6.550 M² yang terletak di Jl. Raya Ciranjang, Kp. Bukit Culah, RT/RW 002/001, Desa Ciranjang, Kec. Ciranjang, Kab. Cianjur, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya telah menanggapi atas eksepsi dari Kuasa hukum Tergugat yang pada pokoknya apa yang didalilkan oleh Tergugat di dalam jawabannya sudah merupakan Pokok Perkara dan bukan merupakan Eksepsi kewenangan Mengadili sebagaimana dimaksud

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 dan sekarang diganti dengan Pasal 2 Jo. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan kemudian dalam pasal 18 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 sebagaimana pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 2004 serta pasal 118 HIR yakni kewenangan secara Absolut Pengadilan, untuk itu eksepsi Tergugat haruslah ditolak dan akan kami jawab didalam pokok perkara;

Bahwa adapun dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat dalam poin A sampai dengan C dalam Eksepsi adalah dalil bantahan yang telah masuk dalam pokok perkara, sehingga Eksepsi Tergugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan ***Eksepsi Tentang Surat Kuasa Penggugat Tertanggal 19 Mei 2023 Adalah Tidak Sah Menurut Hukum***;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan melihat Surat Kuasa Khusus antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa yang dibuat pada tanggal 19 Mei 2023 yang ditandatangani oleh para pihak Khusus bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa selaku Penerima Kuasa mewakili Kepentingan Hukum Pemberi Kuasa selaku Penggugat untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Pada Pengadilan Negeri Cianjur, Majelis Hakim menilai terhadap Surat Kuasa Khusus tersebut ternyata tidak memenuhi syarat formil yang digariskan pada Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994, surat kuasa khusus harus dengan jelas dan tegas menyebut:

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- Identitas para pihak yang berperkara;
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan;
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa terhadap semua syarat diatas bersifat Kumulatif. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, Surat Kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil. Karena dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak menyebutkan identitas para pihak yang berperkara dan tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara yang diperkarakan.

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



Sebagaimana Putusan MA Nomor 1712 K/Pdt/1984 yang menegaskan, Surat Kuasa yang tidak menyebut Pihak atau Subjek maupun Objek Perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 1 Tahun 1971 Sehingga terhadap Eksepsi Tergugat mengenai Surat Kuasa Penggugat tertanggal 19 Mei 2023 adalah tidak sah menurut Hukum sehingga terhadap hal tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) karena Surat Kuasa tidak sah karena mengandung cacat Formil, gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*), maka terhadap pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 162 RBg/136 HIR dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp2.482.500,00. (*Dua juta empat ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah*);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Selasa, tanggal 4 Juni 2024, oleh kami, Hera Polosia Destiny, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Muhamad Iman, S.H. dan Erli Yansah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 13 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Cjr



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

oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dewi Handayani, S.H., Panitera Pengganti, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa hukum Penggugat, dan Kuasa hukum Tergugat melalui prosedur E-Litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Penggugat melalui email: lutfhibagas@rocketmail.com dan Tergugat melalui email: knslawoffice1@gmail.com;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhamad Iman, S.H.

Hera Polosia Destiny, S.H.,M.H

Erli Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,

Dewi Handayani, S.H.

Perincian biaya :

| | |
|-------------------------------|------------------|
| a. Biaya Pendaftaran | : Rp 30.000,00 |
| b. Biaya ATK | : Rp. 100.000,00 |
| c. Biaya Panggilan | : Rp. 52.500,00 |
| d. Biaya PNPB Panggilan | : Rp 20.000,00 |
| e. Biaya Juru Sumpah | : Rp. 50.000,00 |
| f. Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp2.200.000,00 |
| g. Redaksi | : Rp. 10.000,00 |
| h. <u>Materai</u> | : Rp. 10.000.00 |

Jumlah : Rp.2.482.500,00
(Dua juta empat ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah);