



**PUTUSAN**  
**Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. Jamhur Bin H. Alimudin**, berkedudukan di Jalan Dr. Muwardi By Pass Gg. Wakaf, RT002, RW011, Kelurahan Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, **selanjutnya di sebut sebagai Penggugat I ;**

**Asep Mulyadi Bin H. Alimudin**, berkedudukan di Kampung Sukataris, RT002, RW001, Kelurahan Sukataris, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, **selanjutnya disebut sebagai Penggugat II ;**

**Yati Haryati Binti H. Alimudin**, berkedudukan di Kampung Baros Kulon, RT001, RW008, Desa Sukataris, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, **selanjutnya di sebut sebagai Penggugat III;**

**Enang Syamsuddin Bin H. Alimudin**, berkedudukan di Kampung Sarang Sari, RT002, RW003, Desa Sindangasih, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, **Selanjutnya di sebut sebagai Penggugat IV ;**

**Yuningsih Binti H. Alimudin**, berkedudukan di Kampung Sukataris, RT002, RW001, Kelurahan Sukataris, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, **selanjutnya di sebut sebagai Penggugat V;**

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, memberikan kuasa kepada **Iki Dulagin, S.H., M.H., Meka Dedendra, S.H., Abdul Wahid, S.H., M.H., dan Aji Yudo Riyandono, S.H.,** Advokat dari Kantor Hukum Publica Law Firm beralamat di Jalan Kendal Nomor 9 Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 02/SK.Pdt.G-P/H.JAMHUR/XII/2023 tanggal 8 Desember 2023;

**Lawan:**

**Tan Freddy Martin dh Tan Tjin Tex**, beralamat di Jalan HOS. Cokroaminoto Nomor 199, RT001, RW009, Kelurahan Solokpandan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cianjur, untuk **selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;**

**Bupati Kabupaten Cianjur**, berkedudukan di Kantor Bupati Cianjur, Pamoyanan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur 43211, untuk **selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;**

**Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD)**, Sayang Cianjur, berkedudukan di Jalan Rumah Sakit Nomor 1, Cianjur, Kabupaten Cianjur 43216, untuk **selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;**

**Camat Kecamatan Cianjur/PPAT**, Sementara Kecamatan Cianjur, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 40, Pamoyanan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat 43211, untuk **selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;**

**Lurah Kelurahan Bojongherang**, berkedudukan di Jalan Hlzbullah Nomor 2, Bojongherang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur 43216, untuk **selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;**

Dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, memberikan kuasa kepada **Dr. Mokhamad Irfan Sofyan, S.T., S.H., Mkn., Yudi Ismail, S.H., Dindin Solihin, S.H., M.H., Sari Sri Haryati, MS.i., dan Taufiq Ismail, S.H.**, Jabatan sebagai Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah dari Tim Penanganan Perkara Hukum (TPPH) Kabupaten Cianjur, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2024 dan 31 Januari 2024;

**Kantor Wilayah Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cianjur,**

berkedudukan di Jalan Raya Bandung Nomor 61, Sadewata Sabandar, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur 43281, untuk **selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur melalui *e-court* pada tanggal 17 Januari 2024 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KRONOLOGI DAN DUDUK PERKARA

1. Bahwa Para Penggugat merupakan anak kandung dan ahli waris dari seorang laki-laki yang bernama Haji Alimudin alias Abdulloh alias Haji Ali (almarhum);
2. Bahwa Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum) telah meninggal dunia karena sakit pada hari Senin, 16 Februari 1981;
3. Bahwa pada saat Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum) meninggal dunia, selain meninggalkan Para Penggugat sebagai ahli waris, almarhum juga meninggalkan harta warisan berupa tanah darat dan sawah, serta kekayaan lainnya;
4. Bahwa salah satu harta warisan peninggalan almarhum H. Alimudin alias Haji Ali, yaitu sebidang **tanah sawah** hak milik dengan luas  $14.950 m^2$ , yang terletak di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, yang menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo* (selanjutnya disebut **tanah hak milik objek perkara**), dengan bukti hak milik yaitu **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang**, dengan **Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S.** atas nama H. Alimudin alias Haji Ali;
5. Bahwa adapun batas-batas tanah tersebut saat ini adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Engkus, rumah Naih, tanah kosong milik Bapak Ukar dan Gedung Perkantoran RSUD Sayang Cianjur;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kampung, rumah-rumah penduduk dan bangunan RSUD Sayang Cianjur (apotek dan kantin/resto);
  - Sebelah Barat : Bangunan gedung fasilitas dan lahan parkir RSUD Sayang Cianjur;
  - Sebelah Timur : Jalan Kampung;
6. Bahwa saat ini, sebagian atas tanah hak milik objek perkara tersebut dikuasai dan diduduki oleh Tergugat III, sebagian dari tanah objek



perkara yang diduduki Tergugat III, telah dibangun menjadi bangunan fasilitas rumah sakit berupa gedung, lahan parkir, dan jalan;

Bahwa tidak hanya itu sebagian dari total luas tanah hak milik objek perkara yaitu 14.950 m<sup>2</sup>, yaitu seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) telah dibalik namakan dan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003;

7. Bahwa atas tindakan Tergugat III yang menguasai, menduduki dan membangun serta membalik nama-kan sebagian atas tanah hak milik objek perkara, Para Penggugat telah melayangkan keberatan dan menyampaikan protes kepada pihak Tergugat III dan Tergugat II, dan Para Penggugat juga telah menjelaskan kepada Pihak Tergugat III dan Tergugat II bahwa tanah objek perkara tersebut adalah tanah milik Para Penggugat warisan dari almarhum orang tua Para Penggugat;
8. Bahwa maka dalam rangka mengupayakan jalan keluar dan penyelesaian atas sengketa tanah hak milik objek perkara tersebut, antara Para Penggugat, dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V, pernah melakukan musyawarah di Kantor Kelurahan Bojong Herang Kabupaten Cianjur (Tergugat V), hanya saja musyawarah yang difasilitasi dan dimediasi oleh Pihak Tergugat V tersebut berakhir dengan tanpa ada kesepakatan penyelesaian;
9. Bahwa selain upaya musyawarah di Kantor Kelurahan Bojong Herang, Para Penggugat dalam rangka mengupayakan jalan keluar dan penyelesaian atas sengketa tanah objek perkara tersebut, juga pernah mengirimkan Somasi Kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, atas Somasi tersebut pernah dilakukan mediasi dan/atau musyawarah di Ruangannya Kabag Hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, hanya saja mediasi dan/atau musyawarah tersebut juga berakhir tanpa ada kesepakatan penyelesaian;
10. Bahwa karena upaya mediasi dan/atau musyawarah yang sudah diupayakan tidak menemukan jalan keluar dan/atau kesepakatan untuk menyelesaikan persoalan terkait peralihan tanah hak milik objek perkara tersebut, maka Para Penggugat mengajukan gugatan a quo;
11. Bahwa dari proses mediasi dan/atau musyawarah yang dilakukan di Kantor Kelurahan Bojong Herang dan Mediasi di ruangannya Kabag Hukum tersebut, diketahui dan/atau terungkap bahwa dasar Tergugat



III menduduki dan menguasai tanah objek perkara adalah dari hasil membeli dari Tergugat I;

12. Bahwa adapun dasar Tergugat I mengklaim memiliki tanah hak milik objek perkara adalah atas dasar hibah (sebagaimana berdasarkan keterangan yang tertulis dalam sertifikat tanah objek perkara, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang atas nama Tergugat I;
13. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dan penelitian berkas atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang, yang dihadirkan dalam rapat musyawarah di Kantor Kelurahan tersebut, diketahui bahwa terjadinya peralihan hak milik atas tanah objek perkara dari almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali (ayah/bapak Para Penggugat) kepada Tan Freddy Martin dh Tan Tjin Tex (Tergugat I) adalah pada tahun 1985, dengan dasar peralihan hak milik yaitu berdasarkan Akta Hibah Nomor 850/Cj/1984, tanggal 06-11-1984, yang dibuat dihadapan Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kecamatan Cianjur;
14. Bahwa Para Penggugat sudah pernah secara langsung berusaha untuk mengecek kebenaran Akta Hibah Nomor 850/Cj/1984, tanggal 06-11-1984 kepada PPAT Sementara (camat), Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, namun sayangnya pengecekan kebenaran Akta Hibah tersebut tidak dapat dilakukan karena PPAT Sementara atas nama Drs. DUDUNG MULYANA SALEH sudah almarhum atau telah meninggal dunia di Tahun 1988;
15. Bahwa terjadinya peralihan hak milik tanah objek sengketa atas nama almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali (ayah/bapak Para Penggugat) kepada Tan Freddy Martin dh Tan Tjin Tex (Tergugat I) pada tahun 1985, dengan dasar peralihan Akta Hibah Nomor 850/Cj/1984, tanggal 06-11-1984, yang dibuat dihadapan Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kecamatan Cianjur, adalah SESUATU YANG TIDAK MUNGKIN TERJADI DAN/ATAU TIDAK MUNGKIN DILAKUKAN, sebab Haji Alimudin alias Haji Ali (ayah/bapak kandung Para Penggugat) TELAH MENINGGAL DUNIA pada hari Senin, 16 – 02 - 1981 (hari Senin, tanggal enam belas bulan february tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu) atau tepatnya 3 (tiga) tahun 9 (sembilan) bulan sebelum Akta Hibah tersebut dibuat;

Halaman 5 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



**B. PERBUATAN PARA TERGUGAT TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM**

16. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum, baik dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), maupun dalam Ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), secara jelas dan tegas menyatakan bahwa **syarat utama proses hibah-penghibahan dikatakan sah adalah apabila pada saat proses hibah terjadi, dilakukan oleh orang-orang yang masih hidup**, baik itu pihak pemberi hibah, maupun pihak penerima hibah. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“**Penghibahan** adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya **mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.**”

17. Bahwa dalam perkara *a quo*, oleh karena Akta Hibah yang dijadikan dasar hukum peralihan hak milik atas tanah objek sengketa, yaitu Akta Hibah Nomor 850/Cj/1984, tanggal 06-11-1984 dibuat 3 [tiga] Tahun 9 [sembilan] Bulan setelah almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali meninggal dunia, maka secara hukum **DAPAT DIPASTIKAN DAN DINYATAKAN** bahwa **Akta Hibah Nomor 850/Cj/1984, tanggal 06-11-1984**, yang menjadi dasar peralihan hak milik atas tanah objek sengketa tersebut adalah **AKTA HIBAH YANG TIDAK BENAR DAN/ATAU AKTA HIBAH YANG TIDAK SAH** dan/atau **AKTA HIBAH YANG BATAL DEMI HUKUM**;

18. Bahwa oleh karena Akta Hibah yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah hak milik objek perkara, dari hak milik atas nama almarhum ayah/bapak kandung Para Penggugat menjadi hak milik atas nama Tergugat I adalah Akta Hibah yang tidak benar dan/atau Akta Hibah yang tidak sah dan/atau Akta Hibah yang batal demi hukum, maka peralihan hak milik tanah objek sengketa dari hak milik atas nama almarhum ayah/bapak kandung Para Penggugat menjadi hak milik atas nama Tergugat I adalah **TIDAK SAH** dan/atau **BATAL DEMI HUKUM**, serta **TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM** pula;  
Bahwa oleh karena peralihan hak milik tanah objek sengketa dari hak milik atas nama almarhum ayah/bapak kandung Para Penggugat

*Halaman 6 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



menjadi hak milik atas nama Tergugat I adalah **TIDAK SAH** dan/atau **BATAL DEMI HUKUM**, maka perbuatan hukum turunan atau lanjutannya, termasuk **JUAL – BELI** tanah hak milik objek perkara, antara Tergugat I dengan Tergugat III juga adalah **TIDAK SAH** dan/atau **BATAL DEMI HUKUM** serta **TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM**, dan oleh karena itu pula maka serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003 atas nama Tergugat III adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum pula;

19. Bahwa peralihan hak milik tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat III dapat dinyatakan batal demi hukum, **juga** karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Kesepakatan para pihak;
- 2) Kecakapan para pihak;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) **Sebab yang halal.**

Akta hibah yang menjadi dasar dari peralihan hak milik tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah cacat hukum, karena melanggar ketentuan Pasal 1666 KUHPerdata. Hal tersebut menjadi tidak terpenuhinya syarat objektif terkait “sebab yang halal” karena bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Akibatnya perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III atas tanah objek sengketa menjadi batal demi hukum (*null and void*).

#### **C. PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PARA PENGGUGAT**

20. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dinyatakan bahwa:

Pasal 1365 KUHPerdata

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

21. Bahwa menurut Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum*. Depok: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, halaman 17 menjelaskan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan empat (4) syarat sebagai berikut:

*Halaman 7 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



- 1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 4) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Lebih lanjut, menurut Mariam Darus Badruzaman, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, halaman 36, syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum, antara lain:

- 1) harus ada perbuatan, baik yang bersifat positif maupun negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
  - 2) perbuatan itu harus melawan hukum;
  - 3) ada kesalahan (*schuld*).
  - 4) ada kerugian;
  - 5) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
22. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum dan uraian di atas, maka;

**22.1.** Bahwa tindakan Tergugat I, yang melakukan balik nama dan/atau peralihan hak milik atas tanah objek perkara, dari sebelumnya dari hak milik atas nama almarhum ayah/bapak kandung Para Penggugat menjadi hak milik atas nama Tergugat I dengan dasar Akta Hibah yang tidak benar dan/atau Akta Hibah yang tidak sah dan/atau Akta Hibah yang batal demi hukum, sehingga menjadikan Sertifikat Hak Milik Objek Perkara atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum, kemudian dilanjutkan dengan tindakan Tergugat I menjual tanah hak milik objek perkara yang sudah dibalik namanya tersebut kepada Tergugat II dan/atau Tergugat III adalah bentuk **perbuatan melawan hukum** yang **menimbulkan kerugian** bagi Para Tergugat selaku ahli waris dari almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali (ayah/bapak Para Penggugat);

**22.2.** Bahwa oleh karena sertifikat hak milik tanah objek perkara atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga tindakan Tergugat I yang menjual tanah hak milik objek perkara kepada Tergugat III adalah tindakan melawan hukum sehingga tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan



hukum, oleh karenanya maka tindakan Tergugat III yang menguasai dan/atau menduduki, serta membangun di atas tanah hak milik objek perkara tersebut, serta melakukan balik nama atas sebagian tanah hak milik objek sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003 atas nama Tergugat III, adalah bentuk **perbuatan melawan hukum** yang **menimbulkan kerugian** bagi Para Tergugat selaku ahli waris dari almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali (ayah/bapak Para Penggugat);

22.3. Bahwa tindakan Tergugat II yang membiarkan Tergugat III menguasai dan/atau menduduki, serta membangun di atas tanah hak milik objek perkara padahal sudah diberitahukan oleh Para Penggugat adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

22.4. Bahwa tindakan Tergugat VI, yang memproses dan menerbitkan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang** atas nama Tergugat I atas dasar Akte Hibah yang tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum, menjadi atas nama Tergugat I, serta memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Pakai atas sebagian tanah hak milik objek perkara dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003 atas nama Tergugat III, padahal balik nama sertifikat hak milik objek perkara dari atas nama almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali (ayah/bapak Para Penggugat) menjadi atas nama Tergugat I adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum adalah bentuk **perbuatan melawan hukum** yang **menimbulkan kerugian** bagi Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali (ayah/bapak Para Penggugat);

22.5. Bahwa tindakan Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Sementara) yang memproses dan menerbitkan Akta Hibah Nomor 850/Cj/1984, tanggal 06-11-1984, yang dijadikan dasar peralihan hak milik atas tanah objek sengketa dari sebelumnya tanah hak milik atas nama almarhum Haji Alimudin (ayah/bapak Para Penggugat) menjadi atas nama Tan Freddy Martin dh Tan Tjin Tex (Tergugat I) **tanpa diketahui**



dan/atau tanpa disetujui dan/atau tanpa melibatkan oleh Para Penggugat (seluruh ahli waris Haji Alimudin) adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

22.6. Bahwa tindakan Tergugat IV dan Tergugat V yang membuat dan menyetujui, serta menerbitkan Surat Keterangan Bebas Sengketa sebagai dokumen yang disyaratkan untuk proses balik nama kepemilikan atas tanah hak milik objek perkara dari atas nama almarhum Haji Alimudin (ayah/bapak Para Penggugat) menjadi atas nama Tergugat I tanpa diketahui dan/atau tanpa persetujuan dan/atau tanpa melibatkan Para Penggugat (seluruh Ahli Waris dari almarhum Haji Alimudin) adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

#### D. KERUGIAN PARA PENGGUGAT

23. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas tanah hak milik objek perkara, Para Penggugat mengalami kerugian secara materiil dan immateriil, yakni kerugian karena tidak dapat memanfaatkan, menggunakan, atau melakukan tindakan hukum tertentu (misalnya menyewakan dan/atau menjual atas tanah hak milik objek perkara dengan leluasa selayaknya pemilik), sehingga itu artinya tindakan tergugat telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan doktrin di atas;

24. Bahwa adapun kerugian yang dialami dan/atau diderita oleh Para Penggugat adalah sebagai berikut;

##### 24.1. Kerugian Materiil

1. Bahwa kerugian materiil Para Penggugat yang **pertama** adalah kerugian karena tidak dapat memanfaatkan dan/atau menggunakan tanah hak milik objek perkara, semenjak Tahun 2003 sampai dengan saat ini (Tahun 2023), yang jika digunakan untuk digunakan menanam padi, dari 2 (dua) kali panen dalam 1 (satu) tahun maka setiap tahun paling tidak akan menghasilkan uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) maka =  
**Rp. 500.000.000,- x 20 Tahun = Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);**

Halaman 10 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



2. Bahwa selain itu, kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah karena tidak dapat melakukan tindakan hukum tertentu atas tanah hak milik objek perkara tersebut, yaitu karena tanah hak milik objek perkara yang merupakan harta warisan dari almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali selaku ayah/bapak Para Penggugat, maka dalam rangka memberi manfaat lebih besar bagi seluruh ahli waris, atas tanah tersebut Para Penggugat berencana untuk menjualnya, yang hasil penjualannya akan dibagi untuk seluruh ahli waris, dengan harga jual pasaran yaitu;

**Rp. 3.500.000,- x 14.950 m<sup>2</sup> = Rp. 52.325.000.000,- (lima puluh dua miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)**

Bahwa atas rencana penjualan atas tanah hak milik objek perkara ini, sudah beberapa kali ada calon pembeli yang tertarik dan setuju dengan harganya, hanya saja ketika akan dilanjutkan transaksi jual-beli selalu gagal dengan alasan aspek legalitas tanah yang masih bermasalah ini;

#### **24.2. Kerugian Immateriil**

Bahwa kerugian imateriil yang dialami oleh Para Penggugat karena kehilangan waktu, tenaga dan biaya untuk mengurus perkara ini sejak lama sampai dengan hari ini, yang jika dirupiahkan sebesar; **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);**

Bahwa jika di total semua kerugian yang diderita dan/atau dialami oleh Para Tergugat, yaitu sebesar kerugian materiil + kerugian immateriil = **Rp. 67.325.000.000,- (enam puluh tujuh miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);**

25. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak dapat memanfaatkan, menggunakan, atau melakukan tindakan hukum tertentu (misalnya menyewakan dan/atau menjual atas tanah hak milik objek perkara) dengan leluasa selayaknya pemilik, **terjadi semenjak tanah hak milik objek perkara dikuasai dan diduduki di bangun dan dimanfaatkan oleh Tergugat III**, maka Para Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk membayar kerugian yang dialami dan/atau diderita oleh Para Penggugat di atas.

#### **E. PERMOHONAN SITA JAMINAN PUTUSAN SERTA MERTA DAN PUTUSAN PROVISI**



26. Bahwa dalam rangka menjamin Gugatan Para Penggugat berarti dan/atau tidak *illusionir*, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo, untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah hak milik objek perkara yaitu tanah hak milik objek perkara sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojongherang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S.** beserta bangunan dan/atau apapun yang ada di atasnya;

Bahwa permohonan ini Para Penggugat ajukan dalam rangka memastikan tidak terjadi lagi peralihan hak milik atas tanah objek perkara, sebagaimana yang sudah terjadi sebelumnya, yaitu beralihnya sebagian hak milik objek perkara seluas 5.000 m<sup>2</sup> oleh Tergugat III;

27. Bahwa tujuan permohonan sita jaminan diajukan, selain sebagaimana diuraikan di atas, adalah juga dalam rangka untuk menghindari munculnya kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat, karenanya adanya perubahan atas bentuk, posisi dan situasi serta kondisi fisik atas tanah hak milik objek perkara dikarenakan aktivitas Para Tergugat, untuk itu Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim melalui putusan provisi untuk memerintahkan kepada Para Tergugat dan/atau para kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, agar sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht van gewisjde*) **untuk tidak melakukan tindakan apapun** di atas tanah objek perkara;

28. Menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat apabila Tergugat II dan tergugat III lalin menjalankan isi putusan perkara aquo;

29. Bahwa karena gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang akurat dan otentik yang sulit disangkal, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cianjur agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verset), banding, atau kasasi (*uit vorbaar bij voorraad*);

30. Bahwa karena gugatan ini timbul akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka layak jika Para



Tergugat dijatuhkan hukuman untuk membayar biaya yang timbul akibat dari perkara ini.

## F. PETITUM

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan di atas, maka Para Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

### DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan Memerintahkan Para Tergugat dan/atau para kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, agar sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht van gewisdje*) untuk tidak melakukan tindakan apapun di atas tanah, terhadap, dan sehubungan dengan tanah objek perkara yaitu **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S;**

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan tanah Hak Milik objek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama Haji Alimudin alias Haji Ali [Almarhum] adalah milik dan peninggalan almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali selaku ayah/bapak kandung dari Para Penggugat;
4. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S dari atas nama Haji Alimudin bin Haji Ali (almarhum) menjadi atas nama **TAN FREDDY MARTIN dh TAN TJIN TEX** (Tergugat I) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama **TAN FREDDY MARTIN dh TAN TJIN TEX** (Tergugat I) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan dan menetapkan jual – beli atas tanah hak milik objek perkara antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah tidak sah dan/atau batal demi



hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya

7. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 m<sup>2</sup>, di atas tanah hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang telah mendapat hak dari padanya dan/atau menguasai tanah objek perkara agar segera menyerahkan kembali tanah objek perkara seluruhnya kepada Para Penggugat dengan tanpa pembebanan berupa hak apapun juga dan bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan;
9. Menghukum dan menetapkan Tergugat III untuk membayar langsung dan seketika kerugian materiil dan immateriil yang dialami dan/atau diderita oleh Para Penggugat, dengan rincian;

#### **Kerugian Materiil**

1. Kerugian materiil karena Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan/atau menggunakan tanah hak milik objek perkara, semenjak Tahun 2003 sampai dengan saat ini (tahun 2023, yang jika digunakan untuk digunakan menanam padi, dari 2 [dua] kali panen dalam 1 [satu] tahun maka setiap tahun paling tidak akan menghasilkan uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) maka = **Rp. 500.000.000,- x 20 Tahun = Rp. 10.000.000.000,-** (terbilang sepuluh miliar rupiah);
2. Kerugian materiil karena tidak dapat melakukan tindakan hukum tertentu atas tanah hak milik objek perkara tersebut, yaitu tidak dapat menjual tanah hak milik objek perkara padahal sudah beberapa kali ada calon pembeli yang tertarik dan setuju dengan harga jualnya, yang hasil penjualannya akan dibagi untuk seluruh ahli waris, dengan harga jual yaitu; **Rp. 3.500.000,-/meter x 14.950 m<sup>2</sup> = Rp. 52.325.000.000,-** (terbilang lima puluh dua miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)

#### **Kerugian Immateriil**

Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat karena kehilangan waktu, tenaga dan biaya untuk mengurus perkara ini sejak lama sampai dengan hari ni, yang jika dirupiahkan sebesar; **Rp. 5.000.000.000,-** ((terbilang lima miliar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehingga total semua kerugian yang diderita dan/atau dialami oleh Para Tergugat, yaitu sebesar kerugian materiil + kerugian immateriil = **Rp. 67.325.000.000,-** (terbilang **enam puluh tujuh miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah**);

10. Menghukum Tergugat VI untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojongherang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum);
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah hak milik objek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S;
12. Menghukum dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah setiap harinya) kepada Para Penggugat apabila tergugat III [lalai] menjalankan isi putusan perkara aquo;
13. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk patuh dan tunduk atas putusan perkara a quo;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan verset, banding, atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

## ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat II sampai dengan Tergugat V hadir Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk itu, sedangkan Tergugat I dan Tergugat VI tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil dengan patut demikian menurut Dashboard Berita Acara Panggilan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr tanggal 17 Januari 2024, 31 Januari 2024 dan tanggal 15 Februari 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat II sampai dengan Tergugat V hadir Kuasanya sedangkan Tergugat I dan Tergugat VI tidak hadir di persidangan padahal telah dipanggil secara patut, maka perkara ini diputus secara *contradictoir* sehingga Tergugat I dan Tergugat VI tunduk pada putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 15 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eri Yansah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Maret 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 II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sampai dengan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI :

### A. EKSEPSI TIDAK BERWENANG MENGADILI / *EXCEPTIE VAN ONBEVEGHEID SECARA ABSOLUT*;

#### a. Perkara *A Quo* Merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

1. Bahwa sebagaimana diketahui bersama kekuasaan kehakiman (judicial Power) yang berada di bawah Mahkamah Agung dilaksanakan oleh beberapa lingkungan peradilan, diantaranya Peradilan Umum, Peradilan Agama & peradilan Tata Usaha Negara, hal mana kesemua lingkungan peradilan tersebut secara konstitusional bertindak menyelenggarakan peradilan guna menegakan hukum dan keadilan (to enforce the truth and justice) yang masing – masing memiliki kewenangan mengadili tertentu (diversity jurisdiction) sehingga menciptakan terjadinya kewenangan absolut / yurisdiksi absolut pada masing – masing lingkungan sesuai dengan subject matter of jurisdiction (masing – masing lingkungan peradilan hanya berwenang mengadili sebatas kasus yang dilimpahkan Undang – Undang kepadanya);
2. Bahwa adapun apabila memperhatikan kepada isi gugatan Nomor : 4/PDT.G / 2024 / PN.CJR maka telah jelas & terang yang menjadi dasar alasan Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I s.d. Tergugat II (Para Tergugat), sehubungan dengan telah adanya tindakan / perbuatan hukum peralihan hak terhadap objek atas tanah antara Tergugat I dengan Tergugat III yang berlokasi di Kelurahan Bojongherang berdasarkan Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 m<sup>2</sup> (empat belas ribu

Halaman 16 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M2, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang, dimana dalam gugatan a quo tersebut khususnya pada PETITUM POINT 5 dan POINT 7 HALAMAN 14 PADA BAGIAN POKOK PERKARA, PARA PENGGUGAT TELAH MENYAMPAIKAN DALAM PETITUMNYA YAITU SEBAGAI BERIKUT:

- Menyatakan Sertifikat Hak milik (SHM) NOMOR 412/Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama TAN FREDDMARTIN dan TAN TJIN TEX (tergugat I) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya; (Vide. Petitum Point 5 Halaman 14 pada bagian Pokok Perkara);
- Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 m2, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya. (Vide. Petitum Point 7 Halaman 14 pada bagian Pokok Perkara);

Hal mana menurut Para Penggugat penerbitan Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 m<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M2, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang a quo tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang telah merugikan pihak dari Para Penggugat, karena objek tanah a quo tersebut merupakan tanah milik Para Penggugat (quod non) sehingga pada bagian petitum gugatannya (Vide PETITUM POINT

*Halaman 17 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



5 dan POINT 7 HALAMAN 14 PADA BAGIAN POKOK PERKARA Gugatan Nomor : 4 / PDT.G /2024 / PN.CJR) Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya berupa : "Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 m<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M2, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang".

3. Bahwa mengingat yang menjadi pangkal (permulaan) timbulnya sengketa diantara Para Penggugat dengan Tergugat I s.d. Tergugat VI itu diakibatkan oleh adanya "Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 m<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M2, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang" sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan demikian permasalahan yang terjadi diantara Para Penggugat dengan Tergugat I s.d. Tergugat VI (Para Tergugat) ini haruslah dikategorikan sebagai suatu Sengketa Tata Usaha Negara, bukan Perdata Umum karena:

a. Bahwa Penerbitan "SERTIFIKAT NOMOR. 412 KELURAHAN BOJONGHERANG, SURAT UKUR TANGGAL 21-12-1982 NOMOR: 1161/1982. SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (EMPAT BELAS RIBU SEMBILAN RATUS LIMA PULUH METER PERSEGI) ATAS NAMA HAJI ALIMUDIN ALIAS HAJI ALI YANG DITERBITKAN OLEH TERGUGAT VI SERTA SERTIFIKAT HAK PAKAI NOMOR 27/BOJONG HERANG TAHUN 2003 ATAS NAMA TERGUGAT III SELUAS 5.000 M2, DI ATAS TANAH HAK MILIK SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 412/DESA BOJONG HERANG" a quo tersebut bersifat hukum

Halaman 18 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



publik bukan perdata, terlebih lagi penerbitan Sertifikat tersebut yang dianggap menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat a quo pada dasarnya merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan hak & kewajiban terhadap subjek hukum, sehingga penerbitan Sertifikat a quo tersebut patut dikategorikan sebagai suatu KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009;

- b. Bahwa adapun terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara haruslah DIKATEGORIKAN SEBAGAI SUATU SENGKETA TATA USAHA NEGARA, hal ini mengacu kepada Pasal 1 ayat 10 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi : “Sengketa Tata Usaha adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara...” Hal mana yang berwenang untuk mengadili perkara / sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini mengacu kepada ketentuan Pasal 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi : “Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha Negara”;
4. Bahwa apabila mengacu kepada point 1 s.d. point 3 di atas, maka dalam Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. adalah

*Halaman 19 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



termasuk dalam kewenangan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, karena:

- a. Bahwa berdasarkan kepada ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menyatakan bahwa :  
“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku”;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (5) Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman yang menyatakan bahwa :  
“Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan”;
- c. Bahwa berdasarkan penjelasan umum pada alinea ke-5 (lima) Undang – undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah menyampaikan bahwa “warga masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan dan/atau tindakan badan dan/atau pejabat Administrasi Pemerintahan”;
- d. Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang – undangan Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- e. Bahwa selain itu pula, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili

*Halaman 20 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang berbunyi :

- (1) Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- (2) Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili sengketa tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;
- (3) Dalam hal peraturan perundang – undangan mengatur secara khusus upaya administrasi maka yang berwenang mengadili sengketa tindakan pemerintahan adalah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan Tingkat Pertama;

5. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal – hal sebagaimana di atas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (5) Undang – undang Nomor : 48 Tahun 2009 serta sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) , ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) menyebutkan bahwa “PENGADILAN YANG BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI, MEMUTUS DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TATA USAHA NEGARA ADALAH PERADILAN TATA USAHA NEGARA”, sehingga dengan demikian sudah sepatutnyalah Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I s.d. Tergugat VI harusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri Cianjur, mengingat Pengadilan Negeri Cianjur jelas tidak mempunyai kewenangan (kompetensi) untuk mengadili terhadap sengketa Tata Usaha Negara atau mengadili terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan

*Halaman 21 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 134 HIR Jo. 136 HIR Jo. Pasal 132 Rv, maka mohon kiranya Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar kiranya berkenan menyatakan:

- 1) Menerima Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;
  - 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa Dan memutus perkara a quo;
  - 3) Menolak gugatan Para Penggugat;
  - 4) Membebankan Biaya perkara kepada Para Penggugat;
- b. Perkara A Quo Merupakan Kewenangan Pengadilan Agama;
- Bahwa Para Tergugat apabila memperhatikan kepada isi gugatan Nomor : 4/PDT.G / 2024 / PN.CJR, maka gugatan a quo tersebut selain kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara juga merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama karena :
1. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum yang telah didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya terdapat suatu peristiwa hukum yang telah dilewatkan oleh pihak Para Penggugat dan peristiwa hukum tersebut merupakan suatu peristiwa hukum yang sangat penting karena akan mempengaruhi terhadap gugatan a quo tersebut yaitu :
    - a) Bahwa dalam gugatan a quo tersebut perlu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sampaikan bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang tercatat pada Tergugat VI dan Tergugat V bahwa krologi perkara a quo tersebut berdasarkan sebagaimana yang tercatat dalam SERTIFIKAT NOMOR. 412 KELURAHAN BOJONGHERANG, SURAT UKUR TANGGAL 21-12-1982 NOMOR: 1161/1982. SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (EMPAT BELAS RIBU SEMBILAN RATUS LIMA PULUH METER PERSEGI) ATAS NAMA HAJI ALIMUDIN ALIAS HAJI ALI YANG DITERBITKAN OLEH TERGUGAT VI, yaitu:
      - (1) Bahwa Alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982 . SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu

Halaman 22 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;

(2) Bahwa pada tanggal 1 Februari 1983, Sertifikat berubah oleh BPN (Tergugat VI) menjadi atas nama Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI, dengan nama ahli waris adalah sebagai berikut :

1. Nyi. HAJI HODIJAH BINTI PANDI;
2. Nyi. HAJI JUHRIYYAH Binti ENCUM
3. Nyi. HAJI AISYAH
4. Nyi. DADAY
5. Nyi. ENUNG
6. Nyi. UYUN YUNINGSIH
7. Nyi. ADAH
8. HAJI JAMHUR
9. DIDIN
10. Nyi. YANI
11. ASEP
12. Nyi. YATI
13. ENANG
14. Nyi. HENHEN
15. Nyi. OOO

(3) Bahwa dari ke-15 (lima belas) Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (sebagaimana point 2 di atas) hal ini telah didasarkan kepada Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 4-3-1981, Nomor. 153/Pm.042.2/1981, yang dibuat oleh kepala Desa Muka yang diketahui oleh Camat Cianjur dan dikuatkan oleh Bupati KDH Tk.II-Cianjur tanggal 11-3-1981 Nomor. 18/I/1981;

(4) Bahwa kemudian pada tanggal 1 Februari 1983 Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN dengan Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor. 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);



- (5) Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- (6) Bahwa lalu kemudian pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :
- Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
  - Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya).
- b) Bahwa berdasarkan kronologi rangkaian peristiwa hukum tersebut (Vide. Sebagaimana huruf a point 2 di atas), maka telah jelas & terang bahwa munculnya sengketa a quo tersebut ini lebih didasarkan kepada adanya peralihan hak dari Para Waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang Jumlahnya 15 (lima belas) orang kepada 1 (satu) orang Ahli Waris yaitu atas nama HAJI ASIAH. Dan HAJI ASIAH kemudian melakukan peralihan hak atas objek tanah sengketa a quo tersebut kepada TAN TJIN HIAN dan lalu kemudian TAN TJIN HIAN memberikan hibah kepada TAN FREDDY MARTIN berdasarkan Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur;
- c) Bahwa atas dasar adanya pemberian hibah dari TAN TJIN HIAN kepada TAN TJIN HIAN berdasarkan Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur, maka pihak Tergugat I (Sdr. TAN FREDDY MARTIN) telah melakukan pelepasan hak atas tanah (yang sekarang menjadi objek

*Halaman 24 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa) kepada Tergugat III (yang pada waktu itu diwakili oleh Hj. Ratu Tri Yulia Herawati selaku Direktur RSUD Sayang Kabupaten Cianjur) berdasarkan kepada adanya Akta Notaris Nomor : 141 tanggal 10 November 2016 yang dilaksanakan dihadapan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn;

2. Bahwa berdasarkan kepada kronologis sebagaimana telah diuraikan di atas, maka pada hakekatnya yang menimbulkan keadaan Para Penggugat menjadi merasa dirugikan bukanlah diakibatkan oleh adanya tindakan dan/atau perbuatan dari Para Tergugat yang TELAH MELAKUKAN PERALIHAN HAK / JUAL BELI TANAH ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT III, NAMUN sebenarnya timbulnya keadaan kerugian yang dirasakan Para Penggugat itu lebih diakibatkan oleh adanya perbuatan dari pihak HAJI ASIAH yang merupakan salah satu Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang telah melakukan peralihan hak atas tanah tersebut (yang sekarang menjadi objek sengketa) kepada Sdr. TAN TJIN HIAN;
3. Bahwa apabila kita mencermati terhadap adanya kronologis rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, maka dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Huruf B tentang Rumusan Kamar Perdata Umum angka 3 telah mengatur secara tegas bahwa "SENGKETA HAK MILIK SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM KETENTUAN PASAL 50 AYAT (2) UNDANG-UNDANG NOMOR 3 TAHUN 2006 TENTANG PERADILAN AGAMA MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN AGAMA SEPANJANG SENGKETA KEPEMILIKAN TERSEBUT TIMBUL AKIBAT DARI TRANSAKSI PERTAMA YANG DILAKUKAN OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS DENGAN PIHAK LAIN. DALAM HAL SENGKETA KEPEMILIKAN YANG TIMBUL AKIBAT DARI TRANSAKSI KEDUA DAN SETERUSNYA, MAKA SENGKETA KEPEMILIKAN TERSEBUT MERUPAKAN KEWENANGAN PERADILAN UMUM UNTUK MEMUTUS DAN MENGADILI";
4. Bahwa selain itu pula, terkait hal ini telah dipertegas pula dengan ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989

Halaman 25 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



Tentang Peradilan Agama yang pada pokoknya telah menyampaikan bahwa "APABILA TERJADI SENGKETA HAK MILIK SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (1) YANG SUBJEK HUKUMNYA ANTARA ORANG-ORANG YANG BERAGAMA ISLAM, OBJEK SENGKETA TERSEBUT DIPUTUS OLEH PENGADILAN AGAMA BERSAMA-SAMA PERKARA SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 49". Sehingga sangat mendasarkan apabila "SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA (SEMA) NOMER 4 TAHUN 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN, PADA HURUF B RUMUSAN KAMAR PERDATA UMUM ANGKA 3 MENGATUR : SENGKETA HAK MILIK SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM KETENTUAN PASAL 50 AYAT (2) UNDANG UNDANG NOMER 3 TAHUN 2006 TENTANG PERADILAN AGAMA MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN AGAMA SEPANJANG SENGKETA PEMILIKAN TERSEBUT TIMBUL AKIBAT DARI TRANSAKSI PERTAMA YANG DI LAKUKAN OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS DENGAN LAIN. DALAM HAL SENGKETA KEPEMILIKAN YANG DI TIMBUL AKIBAT DARI TRANSAKSI KEDUA DAN SETERUS NYA, MAKA SENGKETA KEPEMILIKAN TERSEBUT MERUPAKAN KEWENANGAN PERADILAN UMUM UNTUK MEMUTUS DAN MENGADILI".

Karena berdasarkan kepada fakta hukumnya, bahwa :

- 1) Tergugat II s.d. Tergugat V berpendapat dalam perkara a quo sengketa ini adalah timbul akibat dari transaksi pertama yang di lakukan oleh pihak HAJI ASIAH (yang tidak dimasukan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo tersebut) yang merupakan salah satu Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI dengan Sdr. TAN TJIN HIAN, (sebagai Pemberi Hibah kepada Tergugat I) sehingga apabila dihubungkan dengan ketentuan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan demikian menurut hukum yang berwenang mengadili perkara a quo adalah pengadilan agama;
- 2) Tergugat II s.d. Tergugat V berpendapat bahwa menurut ketentuan Pasal 134 Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)

*Halaman 26 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



maupun pasal 132 Hezien Inlandsch Reglement (R.v) terhadap kewenangan absolut mengadili : dapat diajukan oleh Tergugat melalui eksepsi atau karena jabatannya (ex-officio) hakim harus menyatakan diri tidak berwenang meskipun tidak diajukan eksepsi, setiap saat selama persidangan berlangsung.

5. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal – hal sebagaimana di atas, maka berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Huruf B tentang Rumusan Kamar Perdata Umum angka 3 dan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama serta menurut ketentuan Pasal 134 Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) maupun pasal 132 Hezien Inlandsch Reglement (R.v), sehingga dengan demikian sudah sepatutnyalah Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I s.d. Tergugat VI harusnya diajukan di Pengadilan Agama bukan di Pengadilan Negeri Cianjur, mengingat Pengadilan Negeri Cianjur jelas tidak mempunyai kewenangan (kompetensi) untuk mengadili terhadap sengketa a qua tersebut, maka mohon kiranya Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar kiranya berkenan menyatakan:

- 1) Menerima Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa Dan memutus perkara a quo;
- 3) Menolak gugatan Para Penggugat;
- 4) Membebaskan Biaya perkara kepada Para Penggugat;

Bahwa namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa & memutus Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. berpendapat lain, maka bersama ini pula kami sampaikan pula EKSEPSI PROSESUAL DI LUAR KOMPETENSI atas gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. sebagai berikut :

**B. DALAM EKSEPSI PROSESUAL DI LUAR EKSEPSI KOMPETENSI :**

**A. GUGATAN ERROR IN PERSONA.**

*Halaman 27 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Bahwa setelah memperhatikan kepada keseluruhan dalil gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR., maka terlihat bahwa formulasi gugatan yang diajukan Para Penggugat telah mengandung cacat error in persona yang disebabkan oleh hal – hal sbb :

a. Diskualifikasi in Person;

Bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat ataupun pihak yang dijadikan sebagai Tergugat adalah harus orang yang benar – benar memiliki kedudukan ataupun kapasitas yang tepat menurut hukum, apabila terdapat kekeliruan maka jelas hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi Cacat Formil dalam hal error in persona. Adapun dalam Gugatan PMH Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. ini, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melihat terdapat beberapa hal yang mengindikasikan Gugatan a quo tersebut telah memenuhi unsur CACAT FORMIL dalam hal ERROR IN PERSONA, karena yang bertindak sebagai Penggugat dalam Gugatan PMH Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR., bukanlah pihak yang berhak atau tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk menggugat hal ini didasarkan kepada alasan–alasan sbb :

1. Bahwa apabila memperhatikan kepada dalil posita point 4 halaman 3 dalam gugatan yang pada intinya telah para penggugat telah menyampaikan bahwa, “salah satu harta warisan peninggalan Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yaitu sebidang tanah sawah hak milik dengan luas 14.950 M2, yang terletak di Desa Bojongherang Kec. Cianjur Kab. Cianjur yang menjadi objek perkara dalam gugatan a quo, dengan bukti hak milik yaitu sertifikat hak milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojongherang denga nasal persil konversi Milik Adat Daf.C.151.Per.22.S atas nama H. Alimudin alias Haji Ali”, hal mana yang mendasari Para Penggugat menyatakan diri sebagai pihak pemilik atas tanah objek sengketa a quo lebih didasarkan kepada adanya klaem sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;
2. Bahwa akan tetapi kesemua dokumen (surat maupun akta) yang dijadikan dasar / alas hak Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, bukan merupakan dokumen yang mutlak menegaskan / menunjukan bahwa Para Penggugat adalah

*Halaman 28 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



pihak pemilik yang sah atas tanah seluas 14.950 M2 a quo,  
karena :

- a) Bahwa objek sengketa yang telah disengketakan oleh Para Penggugat adalah objek tanah yang sudah dilakukan peralihan hak / Jual Beli Tanah antara TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT III, berdasarkan kepada adanya Akta Notaris Nomor : 141 tanggal 10 November 2016 yang dilaksanakan dihadapan Notaris KUSNADI, S.H., M.H.M K.Kn;
- b) Bahwa sejak objek sengketa a quo tersebut beralih hak menjadi aset milik Pemerintah Kabupaten Cianjur maka objek sengketa a quo tersebut sudah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Pemerintah Kabupaten Cianjur;
- c) Bahwa selain itu pula, apabila mendasarkan kepada fakta hukum berdasarkan kronologi yang tercapat pada Tergugat IV, maka dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :
  - 1) Bahwa Alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982 . SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;
  - 2) Bahwa pada tanggal 1 Februari 1983, Sertifikat berubah oleh BPN (Tergugat VI) menjadi atas nama Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI, dengan nama ahlli waris adalah sebagai berikut:
    1. Nyi. HAJI HODIJAH BINTI PANDI
    2. Nyi. HAJI JUHRIYYAH Binti ENCUM
    3. Nyi. HAJI AISYAH
    4. Nyi. DADAY
    5. Nyi. ENUNG
    6. Nyi. UYUN YUNINGSIH
    7. Nyi. ADAH
    8. HAJI JAMHUR
    9. DIDIN
    10. YANI
    11. ASEP
    12. Nyi. YATI

Halaman 29 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



13. ENANG

14. Nyi. HENHEN

15. Nyi. OOO

3) Bahwa dari ke-15 (lima belas) Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (sebagaimana point 2 di atas) hal ini telah didasarkan kepada Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 4-3-1981, Nomor. 153/Pm.042.2/1981, yang dibuat oleh kepala Desa Muka yang diketahui oleh Camat Cianjur dan dikuatkan oleh Bupati KDH Tk.II-Cianjur tanggal 11-3-1981 Nomor. 18/I/1981;

4) Bahwa kemudian pada tanggal 1 Februari 1983 Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN dengan Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor. 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

5) Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

6) Bahwa lalu kemudian pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :

- Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima



puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya);

- d) Bahwa berdasarkan kronologi dan rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, maka telah jelas & terang bahwa munculnya sengketa a quo tersebut ini lebih didasarkan kepada adanya peralihan hak dari Para Waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang Jumlahnya 15 (lima belas) orang kepada 1 (satu) orang Ahli Waris yaitu atas nama HAJI ASIAH. Dan HAJI ASIAH kemudian melakukan peralihan hak atas objek tanah sengketa a quo tersebut kepada TAN TJIN HIAN dan lalu kemudian TAN TJIN HIAN memberikan hibah kepada TAN FREDDY MARTIN berdasarkan Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur dan lalu kemudian pihak TAN FREDDY MARTIN melakukan peralihan hak atas objek tanah a quo tersebut dengan pihak Tergugat III;
- e) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dari serangkaian peristiwa perbuatan hukum a quo tersebut telah secara sah dan meyakinkan bahwa proses peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut telah dilakukan "levering" atau dengan kata lain penyerahan hak milik secara yuridis serta telah menimbulkan Hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak yaitu antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Bahwa selain itu pula, dari serangkaian peristiwa perbuatan hukum di atas, Pihak Tergugat III dapat dikategorikan sebagai pihak Pembeli yang beritikad baik yang tentunya harus dilindungi oleh Undang – undang sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata;
- f) Bahwa akan tetapi apabila merujuk kepada bunyi dalil posita point 4 halaman 3 dalam gugatan, hal mana yang mendasari Para Penggugat menyatakan diri sebagai pihak pemilik atas tanah objek sengketa a quo lebih didasarkan kepada adanya klaem sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (padahal dalam sertifikat a quo tersebut bukan atas nama dari para penggugat). Sehingga

*Halaman 31 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



dengan demikian adanya klaem tersebut Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang jelas – jelas berdasarkan kepada fakta hukum yang ada objek yang disengketakan tersebut telah dilakukan peralihan hak / Jual Beli Tanah antara pihak TERGUGAT I dengan pihak TERGUGAT III. Dan sejak adanya peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut objek sengketa a quo tersebut telah dikuasa / ditempati sampai saat ini oleh Tergugat III. Serta objek sengketa a quo tersebut telah terdaftar dan tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) sebagai Aset milik Pemerintah Kabupaten Cianjur;

- g) Bahwa di sisi lain sebagaimana diketahui bersama alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah harusnya dibuktikan dengan sertifikat tanah (sebagai suatu surat tanda bukti hak atas tanah), hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangatlah tidak beralasan apabila tanpa didasarkan kepada sertifikat tanah Para Penggugat telah mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 14.950 M2 (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) a quo. Sehingga dengan mendasarkan kepada hal – hal di atas maka jelas KEDUDUKAN PENGUGGAT BUKANLAH PEMILIK YANG MUTLAK ATAS TANAH SELUAS 14.950 M2 YANG TERLETAK DI KELURAHAN BOJONGHERANG KECAMATAN CIANJUR, dan oleh karena itu Para Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk memperlakukan maupun menuntut ganti rugi atas tanah seluas 14.950 M2 a quo;
3. Bahwa disisi lain kesemua dokumen surat maupun akta sebagaimana diuraikan di atas juga tidak dapat dijadikan sebagai dasar alasan Para Penggugat untuk mengklaim bahwa tanah seluas 14.950 M2 itu adalah tanah yang digunakan sebagai RSUD SAYANG CIANJUR, adalah milik dari para penggugat, sehingga dengan demikian Para Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang tidak

*Halaman 32 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk memperlakukan maupun menuntut ganti rugi terkait dengan objek tanah yang telah diklaim oleh para penggugat tersebut;

4. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal – hal di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona sehubungan pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu. Dan hal tersebut sejalan dengan adanya Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang telah menyatakan bahwa : “Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

b. Keliru menarik Pihak Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*).

Bahwa semestinya yang ditarik sebagai pihak Tergugat I dan Tergugat II oleh Para Penggugat dalam Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. adalah “HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) sebagai Tergugat I dan Sdr. TAN TJIN HIAN (sebagai pemberi hibah kepada Tergugat I) sebagai Tergugat II” bukanlah TAN FREDDY MARTIN (sebagai Tergugat I) dan Bupati Cianjur (sebagai Tergugat II), hal ini dikarenakan :

- a. Bahwa pada hakekatnya yang menimbulkan keadaan Para Penggugat menjadi merasa dirugikan bukanlah diakibatkan oleh adanya tindakan Tan Freddy Martin dan Bupati Cianjur yang telah diposisikan sebagai Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi hal ini lebih diakibatkan oleh adanya PERBUATAN HUKUM yang telah dilakukan oleh HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) yang telah melakukan peralihan hak atas tanah a quo tersebut kepada Sdr. TAN TJIN HIAN (sebagai pemberi hibah kepada Tergugat I), karena sebenarnya timbulnya keadaan kerugian yang dirasakan Para Penggugat itu lebih diakibatkan oleh adanya perbuatan hukum tersebut yang telah melakukan yaitu :

- HAJI ASIAH.

Halaman 33 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat a quo tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi). (bahwa proses peralihan hak tersebut dilakukan oleh HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) kepada TAN TJIN HIAN;

• Sdr. TAN TJIN HIAN

Bahwa pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :

- Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya).

Sehingga dengan adanya perbuatan hukum a quo tersebut yang telah dilakukan oleh HAJI ASIAH terindikasi telah berdampak kepada timbulnya kerugian bagi Para Penggugat yang telah menganggap tanah yang telah dilakukan proses PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH ANTARA HAJI ASIAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN) adalah tanah milik dari para penggugat (quod non), sehingga dengan demikian sepatutnya pihak yang secara langsung mengakibatkan timbulnya / melahirkan adanya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat bukanlah Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III melainkan oleh HAJI ASIAH. (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI).



- b. Bahwa di sisi lain dengan adanya klaem dari pihak Para Penggugat yang telah mengklaem sebagai bagian dari ahli waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI dan masih menganggap sebagai pemilik terhadap objek sengketa a quo tersebut, juga tidak secara langsung mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat, karena:
- Bahwa objek sengketa yang telah disengketakan oleh Para Penggugat adalah objek tanah yang sudah dilakukan peralihan nama antara Para Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (termasuk di dalam Para Penggugat) kepada salah satu Ahli Waris lainnya yaitu HAJI ASIAH. Hal tersebut sebagaimana dalam fakta hukumnya bahwa Pada tanggal 1 Februari 1983Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor : 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- c. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal - hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili perkara a quo menyatakan bahwa gugatan mengandung error in persona sehubungan dengan adanya kekeliruan dalam menarik pihak Tergugat (gemis aanhoeda nigheid);
- c. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consortium).
- a. Bahwa di sisi lain apabila Pihak salah satu Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yaitu HAJI ASIAH (yang telah melakukan proses PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN) tidak dijadikan sebagai pihak dalam Gugatan Nomor 4/PDT.G/2024/PN.CJR, maka secara otomatis gugatan a quo juga harus dianggap sebagai suatu gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium) mengingat sebagaimana telah diuraikan di atas timbulnya/lahirnya permasalahan a quo tersebut yang dialami Para Penggugat lebih diakibatkan oleh adanya tindakan / perbuatan yang salah satunya dilakukan oleh HAJI ASIAH

*Halaman 35 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



yang telah melakukan proses PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN;

- b. Bahwa kemudian selain HAJI ASIAH yang harus dimasukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo tersebut, juga Sdr. TAN TJIN HIAN harus pula dimasukkan oleh Para Tergugat sebagai pihak dari Tergugat dalam perkara a quo, karena Sdr. TAN TJIN HIAN lah yang telah menghibahkan objek sengketa a quo tersebut kepada pihak Tergugat I dan atas dasar hibah tersebut Pihak Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah a quo (tanah yang sekarang menjadi objek sengketa) kepada pihak Tergugat III. Bahwa adapun pemberian hibah dari Sdr. TAN TJIN HIAN kepada Tergugat I didasarkan kepada adanya Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, tertanggal 6 Nopember 1984 yang dibuat oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur;
- c. Bahwa selain itu pula, dengan tidak dijadikan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo tersebut, maka gugatan a quo dapat dikatakan sebagai Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consortium*) karena dalam proses peralihan hak atas tanah (yang sekarang menjadi objek sengketa) antara PIHAK TERGUGAT I DENGAN PIHAK TERGUGAT III perbuatan hukum pelepasan haknya dilakukan dihadapan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. dengan Nomor Akta 141 tertanggal 10 November tahun 2024. Maka sudah sangat jelas dan terang bahwa gugatan a quo harus dianggap sebagai suatu gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- d. Bahwa sehingga dengan demikian dikarenakan salah satu Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yaitu HAJI ASIAH (yang telah melakukan proses PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN) tidak ditarik sebagai Pihak dalam gugatan serta Sdr. TAN TJIN HIAN (selaku pemberi hibah kepada Pihak Tergugat I) dan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. (sebagai pihak yang telah menerbitkan Nomor Akta 141 tertanggal 10 November tahun 2024 tentang pelepasan hak antara Tergugat I dan Tergugat

Halaman 36 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



III), maka dengan mengacu kepada telah adanya Putusan MA No. 186/R/Pdt/1984 Jo. Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984 Jo. Putusan MA No. 621 K/Sip/1975 yang kesemuanya telah memberikan contoh dikabulkannya exception plurium litis consortium (orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap) maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur juga menyatakan bahwa gugatan a quo telah mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium karena gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

## B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL.

Bahwa setelah memperhatikan kepada keseluruhan dalil gugatan Nomor 4/PDT.G/2024/PN.CJR, maka formulasi gugatan yang diajukan Para Penggugat telah mengandung obscure libel yang diakibatkan oleh adanya hal - hal sebagai berikut :

### a. Error Objecto.

1. Bahwa sebagaimana diketahui apabila objek tanah yang disengketakan a quo sebagaimana dalam dalil posita para penggugat sebagian sudah bersertifikat dan sebagian lagi belum bersertifikat (Vide Posita point 6 halaman 4), maka dalam posita gugatan mutlak diharuskan penyebutan batas – batas objek tanah a quo demi terpenuhinya kejelasan objek yang disengketakan, akan tetapi apabila memperhatikan kepada keseluruhan isi gugatan Nomor 4/PDT.G/2024/PN.CJR, ternyata pihak para penggugat hanya menjelaskan batas-batas terhadap tanah dengan luas 14.950 M<sup>2</sup> (Vide. Posita point 5 halaman 4) sedangkan tanah dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> tidak ada satupun dalil posita yang menerangkan mengenai batas – batas letak objek tanah dengan luas 5.000 M<sup>2</sup> yang termasuk disengketakan oleh Para Penggugat a quo;
2. Bahwa sehingga dengan demikian, dikarenakan dalam dalil posita gugatan Point 6 Halaman 4 tidak mencantumkan batas – batas letak objek tanah, maka hal ini semakin menunjukkan bahwa gugatan para penggugat obscure libel (kabur) dalam hal Error Objecto karena terdapat adanya perbedaan luas objek tanah dalam perkara a quo tersebut;

*Halaman 37 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



3. Bahwa berdasarkan point 1 (satu) di atas, maka sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan obscur libel dalam hal Error Objecto, hal ini sejalan dengan adanya Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1559K/Pdt/1983 Dan Putusan MA Nomor : 1149 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak Dan batas – batas tanah sengketa dinyatakan kabur Dan berakibat gugatan tidak dapat diterima";

b. Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas.

Bahwa selain tidak adanya kejelasan letak / batas tanah objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, di sisi lain kedudukan / hak Para Penggugat atas objek tanah yang disengketakan pun masih mengandung kekaburan / ketidakjelasan karena : di satu sisi Para Penggugat telah mengklaim sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang anggapan Para Penggugat dengan bagian dari ahli waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 14.950 M<sup>2</sup> dengan mendasarkan kepada hal– hal yang telah kami uraikan pada bagian eksepsi error in persona halaman di atas, akan tetapi di sisi lain nyatanya apabila merujuk kepada dalil posita point 1 halaman 3 dalam gugatan (pihak para penggugat pun telah mengakui secara tegas dalam dalil gugatannya) justru telah menunjukkan bahwa posisi Para Penggugat atas tanah seluas 14.950 M<sup>2</sup> hanyalah sebagai pihak Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI saja, dan kondisinya saat ini tanah objek sengketa a quo sudah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) sebagai aset dari Pemerintah Kabupaten Cianjur, dan hal ini didasarkan atas adanya peralihan hak / Jual Beli Tanah antara Tergugat I dengan Tergugat III (hal ini didasarkan kepada akta pelepasan hak Nomor 141 tertanggal 10 November tahun 2024 yang dilakukan dihadapan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. antara Tergugat I dengan Tergugat III), sehingga dengan demikian dikarenakan dalil gugatan Para Penggugat tidak menunjukkan kejelasan secara pasti mengenai hak Para Penggugat atas objek yang disengketakan, maka jelas gugatan harus dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna, hal ini sejalan dengan adanya Yurisprudensi Putusan MA No.565K/Sip/1973, yang pada

*Halaman 38 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah berperkara tidak jelas.

c. Menggabungkan Gugatan Yang Tunduk Pada Kompetensi Absolut Yang Berbeda.

Bahwa formulasi gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR telah mengandung kekaburan (obscuur) sehubungan dengan adanya penggabungan tuntutan yang tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda, dimana di satu sisi Para Penggugat mempermasalahkan mengenai hak milik atas tanah seluas 14.950 M<sup>2</sup> (yang tidak jelas keberadaannya sebagaimana telah diuraikan pada bagian Eksekpsi di atas), namun di sisi lain Para Penggugat juga telah mempermasalahkan penerbitan Sertifikat Hak milik (SHM) NOMOR 412/Desa Bojong Herang dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M<sup>2</sup>, dimana Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya; yang notabene permasalahan a quo tersebut seharusnya secara absolut menjadi kewenangan peradilan TUN, sehingga dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

d. Posita & Petitum Mengandung Saling Pertentangan.

Bahwa di satu sisi apabila merujuk kepada seluruh dalil posita dalam gugatan pihak para penggugat hanya mendalilkan secara khusus terhadap objek sengketa yaitu Sertifikat Hak milik (SHM) NOMOR 412/Desa Bojong Herang, AKAN TETAPI di sisi lain pada dalil petitum point 7 halaman 14 Para Penggugat justru menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M<sup>2</sup> tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya; sehingga dengan demikian jelas telah menunjukkan adanya saling pertentangan / kontradiksi antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya. Karena pihak para penggugat dalam keseluruhan dalil posita gugatannya hanya mendalilkan secara khusus terhadap objek sengketa yaitu

*Halaman 39 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Sertifikat Hak milik (SHM) NOMOR 412/Desa Bojong Herang SEDANGKAN DALAM DALIL PETITUMNYA PIHAK PARA PENGGUGAT MEMINTA KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO AGAR Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M2 tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

e. Dalam hal sita Jaminan

- 1) Bahwa pada petitum point 11 halaman 15 dalam gugatan, Para Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (covservatoir beslagh) atas tanah yang terletak di Kelurahan Bojongherang Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur seluas 14.950 M<sup>2</sup> yang sekarang berdiri BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, akan tetapi apabila memperhatikan kepada dalil seluruh dalil posita Para Penggugat, maka alasan sita yang diajukan Para Penggugat ternyata hanya didasarkan kepada suatu kekhawatiran atau persangkaan secara subjektif tanpa didukung dengan data dan fakta tentang adanya langkah – langkah Tergugat III untuk melakukan hubungan hukum yang merugikan Para Penggugat baik berupa memindahtangankan tanah objek sengketa selama proses pemeriksaan berlangsung ataupun perbuatan hukum lainnya, hal ini ditunjukan dengan tidak adanya satupun posita Para Penggugat yang menunjukkan INDIKASI OBJEKTIF tentang adanya upaya dari Tergugat III atas tanah objek sengketa a quo, sehingga menurut Pasal 227 HIR dan Pasal 720 Rv, alasan itu baru objektif apabila didukung fakta atau petunjuk yang nyata, paling tidak Para Penggugat seharusnya dapat menjelaskan tentang adanya daya upaya Para Tergugat yang konkret untuk menghilangkan harta kekayaannya;
- 2) Bahwa di sisi lain terhadap tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR tidaklah dapat dijadikan sebagai objek sita jaminan, karena objek tanah tersebut telah tercatat sebagai asset Daerah (Kabupaten Cianjur), sehingga objek a quo tidak bisa dijadikan sebagai

Halaman 40 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



objek sitaan, karena dalam ketentuan Pasal 50 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, yang telah mengatur bahwa : "Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- 1) Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;
  - 2) Uang yang harus disetor pada pihak ketiga kepada negara/daerah;
  - 3) Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;
  - 4) Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
  - 5) Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan".
- 3) Bahwa selain itu objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR pun pada dasarnya merupakan sarana penunjang pelaksanaan tugas & fungsi Pemerintahan dalam memberikan pelayanan dan pemenuhan kepentingan umum masyarakat Kabupaten Cianjur khususnya di bidang Kesehatan sehingga Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merasa berkeberatan apabila sarana publik tersebut dijadikan sebagai objek sitaan;
- 4) Bahwa dengan mendasarkan kepada hal - hal di atas maka sangat beralasan hukum apabila Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR diangkat dari objek sitaan karena objek a quo merupakan barang milik daerah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 50 Undang– Undang Nomor 1 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas maka Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V (para Tergugat) mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menerima eksepsi Para Tergugat dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

*Halaman 41 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V mohon apa yang disampaikan dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V;
3. Bahwa Para Penggugat telah keliru apabila gugatan Nomor : 4/PDT.G / 2024 / PN.CJR telah diajukan kepada Pengadilan Negeri Cianjur, karena:
  - 1) Bahwa apabila memperhatikan kepada isi gugatan Nomor : 4/PDT.G / 2024 / PN.CJR tersebut, khususnya pada PETITUM POINT 5 dan POINT 7 HALAMAN 14, PARA PENGGUGAT TELAH MENYAMPAIKAN DALAM PETITUMNYA YAITU SEBAGAI BERIKUT :
    - Menyatakan Sertifikat Hak milik (SHM) NOMOR 412/Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama TAN FREDDMARTIN dh TAN TJIN TEX (tergugat I) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya; (Vide. Petitun Point 5 Halaman 14 pada bagian Pokok Perkara);
    - Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 m<sup>2</sup>, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya. (Vide. Petitun Point 7 Halaman 14 pada bagian Pokok Perkara)

Hal mana menurut Para Penggugat penerbitan Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 m<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M<sup>2</sup>, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor

*Halaman 42 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



412/Desa Bojong Herang a quo tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang telah merugikan pihak dari Para Penggugat, karena objek tanah a quo tersebut merupakan tanah milik Para Penggugat (quod non) sehingga pada bagian petitum gugatannya (Vide PETITUM POINT 5 dan POINT 7 HALAMAN 14 PADA BAGIAN POKOK PERKARA Gugatan Nomor : 4 / PDT.G /2024 / PN.CJR) Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya berupa : “Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M<sup>2</sup>, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang”.

2) Bahwa mengingat yang menjadi pangkal (permulaan) timbulnya sengketa diantara Para Penggugat dengan Tergugat I s.d. Tergugat VI itu diakibatkan oleh adanya “Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 m<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M<sup>2</sup>, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang” sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan demikian permasalahan yang terjadi diantara Para Penggugat dengan Tergugat I s.d. Tergugat VI (Para Tergugat) ini haruslah dikategorikan sebagai suatu Sengketa Tata Usaha Negara, bukan Perdata Umum karena :

a. Bahwa Penerbitan “SERTIFIKAT NOMOR. 412 KELURAHAN BOJONGHERANG, SURAT UKUR TANGGAL 21-12-1982 NOMOR: 1161/1982. SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (EMPAT BELAS RIBU SEMBILAN RATUS LIMA PULUH METER PERSEGI) ATAS NAMA HAJI ALIMUDIN ALIAS HAJI ALI YANG DITERBITKAN OLEH TERGUGAT VI SERTA SERTIFIKAT HAK PAKAI NOMOR

*Halaman 43 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



27/BOJONG HERANG TAHUN 2003 ATAS NAMA TERGUGAT III SELUAS 5.000 M2, DI ATAS TANAH HAK MILIK SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 412/DESA BOJONG HERANG” a quo tersebut bersifat hukum publik bukan perdata, terlebih lagi penerbitan Sertifikat tersebut yang dianggap menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat a quo pada dasarnya merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan hak & kewajiban terhadap subjek hukum, sehingga penerbitan Sertifikat a quo tersebut patut dikategorikan sebagai suatu KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009;

- b. Bahwa adapun terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara haruslah DIKATEGORIKAN SEBAGAI SUATU SENKETA TATA USAHA NEGARA, hal ini mengacu kepada Pasal 1 ayat 10 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang– Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang– Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi : “Sengketa Tata Usaha adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara....” Hal mana yang berwenang untuk mengadili perkara / sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini mengacu kepada ketentuan Pasal 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi : “Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha Negara”.

*Halaman 44 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



- 3) Bahwa apabila mengacu kepada point 1 s.d. point 3 di atas, maka dalam Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. adalah termasuk dalam kewenangan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, karena :
- a. Bahwa berdasarkan kepada ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menyatakan bahwa:  
“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku”;
  - b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (5) Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman yang menyatakan bahwa:  
“Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan”;
  - c. Bahwa berdasarkan penjelasan umum pada alinea ke-5 (lima) Undang – undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah menyampaikan bahwa “warga masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan dan/atau tindakan badan dan/atau pejabat Administrasi Pemerintahan”;
  - d. Bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang – undangan Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
  - e. Bahwa selain itu pula, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang berbunyi :

*Halaman 45 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



- (1) Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- (2) Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili sengketa tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;
- (3) Dalam hal peraturan perundang – undangan mengatur secara khusus upaya administrasi maka yang berwenang mengadili sengketa tindakan pemerintahan adalah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan Tingkat Pertama;

Bahwa dengan mendasarkan kepada hal – hal sebagaimana di atas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (5) Undang – undang Nomor : 48 Tahun 2009 serta sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) , ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) menyebutkan bahwa “PENGADILAN YANG BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI, MEMUTUS DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TATA USAHA NEGARA ADALAH PERADILAN TATA USAHA NEGARA”, sehingga dengan demikian sudah sepatutnyalah Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I s.d. Tergugat VI harusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri Cianjur, mengingat Pengadilan Negeri Cianjur jelas tidak mempunyai kewenangan (kompetensi) untuk mengadili terhadap sengketa Tata Usaha Negara atau mengadili terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara;

- 4) Bahwa mengingat yang menjadi pangkal (permulaan) timbulnya sengketa diantara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VIII itu salahsatunya diakibatkan oleh adanya

*Halaman 46 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



penerbitan "SERTIFIKAT HAK MILIK / SHM NOMOR : 1640 / SAWAHGEDE LUAS 5444 M2 PRODUK TANGGAL 16 / 9 / 2002 (YANG DIKUASAI MAN / TERGUGAT IV) Jo. SHM NOMOR : 1640 / SAWAHGEDE 8 AGUSTUS 2019" sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan demikian permasalahan yang terjadi diantara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VIII haruslah dikategorikan sebagai suatu Sengketa Tata Usaha Negara, bukan Perdata Umum karena :

- a. Bahwa Penerbitan "SERTIFIKAT HAK MILIK / SHM NOMOR : 1640 / SAWAHGEDE LUAS 5444 M2 PRODUK TANGGAL 16 / 9 / 2002 (YANG DIKUASAI MAN / TERGUGAT IV) Jo. SHM NOMOR : 1640 / SAWAHGEDE 8 AGUSTUS 2019" a quo tersebut bersifat hukum publik bukan perdata, terlebih lagi penerbitan Sertifikat tersebut yang dianggap menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat a quo pada dasarnya merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan hak & kewajiban terhadap subjek hukum, sehingga penerbitan Sertifikat a quo tersebut patut dikategorikan sebagai suatu KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009;
- b. Bahwa adapun terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara haruslah DIKATEGORIKAN SEBAGAI SUATU SENKETA TATA USAHA NEGARA, hal ini mengacu kepada Pasal 1 ayat 10 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang– Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang–Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi : "Sengketa Tata Usaha adalah Sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara...." Hal mana yang berwenang untuk

*Halaman 47 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



mengadili perkara / sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini mengacu kepada ketentuan Pasal 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi : “Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha Negara”. Bahwa selain itu pula terdapat ketentuan lain sebagaimana yang telah diatur dalam :

- 1) Pasal 1 angka 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah menyatakan bahwa : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku”;
- 2) Pasal 25 ayat (5) Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman yang menyatakan bahwa : “Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan”;
- 3) Penjelasan umum pada alinea ke-5 (lima) Undang – undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah menyampaikan bahwa “warga masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan dan/atau tindakan badan dan/atau pejabat Administrasi Pemerintahan”;
- 4) Dalam perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan

*Halaman 48 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Undang – undangan Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

5) Selain itu pula, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang berbunyi :

a) Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

b) Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili sengketa tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

c) Dalam hal peraturan perundang – undangan mengatur secara khusus upaya administrasi maka yang berwenang mengadili sengketa tindakan pemerintahan adalah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan Tingkat Pertama;

5) Bahwa dengan mendasarkan kepada hal – hal sebagaimana di atas, serta terlebih lagi berdasarkan kepada fakta hukum yang ada bahwa terhadap adanya Gugatan Nomor : 16/Pdt.G / 2021 / PN.CJR merupakan suatu gugatan yang hampir sama yang pernah digugat oleh para penggugat dalam perkara perdata Nomor : 18/Pdt.G/2009/PN.CJ, dimana Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur pada acara Putusan Sela tertanggal 30 Juli 2009 dalam amar putusannya Majelis Hakim menyatakan bahwa "Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang untuk mengadili perkara Nomor : 18 / Pdt.G / 2009 / PN.CJ "; maka berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (5) Undang – undang Nomor : 48 Tahun 2009 serta sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) , ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 2

*Halaman 49 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) menyebutkan bahwa "PENGADILAN YANG BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI, MEMUTUS DAN MENYELESAIKAN SENGKETA TATA USAHA NEGARA ADALAH PERADILAN TATA USAHA NEGARA", sehingga dengan demikian sudah sepatutnyalah Gugatan Nomor : 16/Pdt.G / 2021 / PN.CJR yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri Cianjur, mengingat Pengadilan Negeri Cianjur jelas tidak mempunyai kewenangan (kompetensi) untuk mengadili terhadap sengketa Tata Usaha Negara atau mengadili terhadap permasalahan yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa Para Penggugat telah keliru apabila menyatakan diri sebagai pemilik yang atas objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, karena:
  - a. Bahwa objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, bukan merupakan objek tanah yang dimiliki & dikuasai oleh Para Penggugat, namun objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, a quo tercatat sebagai asset Pemerintah Kabupaten Cianjur, hal ini dibuktikan dengan adanya :
    - 1) SERTIFIKAT HAK PAKAI NOMOR 27/BOJONG HERANG TAHUN 2003 DENGAN LUAS 5.000 M2; DAN
    - 2) AKTA PELEPASAN HAK NOMOR 141 TERTANGGAL 10 NOVEMBER TAHUN 2024 YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS KUSNADI, S.H., M.H., M.KN. ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT III;
  - b. Bahwa terhadap adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III ini, telah didasarkan kepada adanya peristiwa hukum sebagai berikut :
    - 1) Bahwa Alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982.SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus



lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;

2) Bahwa pada tanggal 1 Februari 1983, Sertifikat berubah oleh BPN (Tergugat VI) menjadi atas nama Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI, dengan nama ahli waris adalah sebagai berikut :

1. Nyi. HAJI HODIJAH BINTI PANDI
2. Nyi. HAJI JUHRIYYAH Binti ENCUM
3. Nyi. HAJI AISYAH
4. Nyi. DADAY
5. Nyi. ENUNG
6. Nyi. UYUN YUNINGSIH
7. Nyi. ADAH
8. HAJI JAMHUR
9. DIDIN
10. Nyi. YANI
11. ASEP
12. Nyi. YATI
13. ENANG
14. Nyi. HENHEN
15. Nyi. OOO

3) Bahwa dari ke-15 (lima belas) Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (sebagaimana point 2 di atas) hal ini telah didasarkan kepada Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 4-3-1981, Nomor. 153/Pm.042.2/1981, yang dibuat oleh kepala Desa Muka yang diketahui oleh Camat Cianjur dan dikuatkan oleh Bupati KDH Tk.II-Cianjur tanggal 11-3-1981 Nomor. 18/I/1981;

4) Bahwa kemudian pada tanggal 1 Februari 1983 Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN dengan Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor. 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

5) Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual



Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

6) Bahwa lalu kemudian pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :

- Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya).

7) Bahwa berdasarkan kronologi dan rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, maka telah jelas & terang bahwa munculnya sengketa a quo tersebut ini lebih didasarkan kepada adanya peralihan hak dari Para Waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang Jumlahnya 15 (lima belas) orang kepada 1 ( satu) orang Ahli Waris yaitu atas nama HAJI ASIAH. Dan HAJI ASIAH kemudian melakukan peralihan hak atas objek tanah sengketa a quo tersebut kepada TAN TJIN HIAN dan lalu kemudian TAN TJIN HIAN memberikan hibah kepada TAN FREDDY MARTIN berdasarkan Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur dan lalu kemudian pihak TAN FREDDY MARTIN melakukan peralihan hak atas objek tanah a quo tersebut dengan pihak Tergugat III;

8) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dari serangkaian peristiwa perbuatan hukum a quo tersebut telah secara sah dan meyakinkan bahwa proses peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut telah dilakukan "levering" atau dengan kata lain penyerahan hak milik secara yuridis serta telah menimbulkan Hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak yaitu antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Bahwa selain itu pula, dari serangkaian peristiwa perbuatan hukum di atas, Pihak Tergugat III dapat dikategorikan sebagai pihak Pembeli yang beritikad baik

*Halaman 52 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



yang tentunya harus dilindungi oleh Undang – undang sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata;

- 9) Bahwa akan tetapi apabila merujuk kepada bunyi dalil posita point 4 halaman 3 dalam gugatan, hal mana yang mendasari Para Penggugat menyatakan diri sebagai pihak pemilik atas tanah objek sengketa a quo lebih didasarkan kepada adanya klaem sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (padahal dalam sertifikat a quo tersebut bukan atas nama dari para penggugat). Sehingga dengan demikian adanya klaem tersebut Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang jelas – jelas berdasarkan kepada fakta hukum yang ada objek yang disengketakan tersebut telah dilakukan peralihan hak / Jual Beli Tanah antara pihak TERGUGAT I dengan pihak TERGUGAT III. Dan sejak adanya peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut objek sengketa a quo tersebut telah dikuasa / ditempati sampai saat ini oleh Tergugat III. Serta objek sengketa a quo tersebut telah terdaftar dan tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) sebagai Aset milik Pemerintah Kabupaten Cianjur.
5. Bahwa selanjutnya terhadap adanya dalil posita point 13 dan point 15 halaman 5 dalam gugatan, maka perlu kami sampaikan hal – hal sbb :
  - a. Bahwa dalil posita Para Penggugat pada point 13 dan point 15 halaman 5 adalah suatu dalil yang sangat menyesatkan dan tidak mendasarkan kepada fakta hukum yang sebenarnya, karena:  
Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, yang dibuat oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur tertanggal 14 Mei 1983 BUKAN DIHIBAHKAN OLEH Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI KEPADA Sdr. TAN FREDDY MARTIN SEBAGAIMANA YANG TELAH PARA PENGGUGAT DALILKAN PADA POSITA point 13 dan point 15 halaman 5, akan tetapi Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, yang dibuat oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur tertanggal 14 Mei 1983 PROSES HIBAHNYA DIBERIKAN OLEH Sdr. TAN TJIN HIAN KEPADA Sdr. TAN FREDDY MARTIN. (BUKTIAKTA HIBAH AKAN DIBUKTIKAN DALAM PEMERIKSAAN BUKTI SURAT);

*Halaman 53 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



- b. Bahwa dengan mendasarkan kepada dalil – dalil di atas (Vide. dalil posita point 13 dan point 15 halaman 5) maka sudah sepatutnya apabila posita point 4 angka 4.4 halaman 11 dalam gugatan dan dalil Petitum point 5 halaman 17 patut diabaikan dan mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa terhadap adanya PETITUM POINT 5 dan POINT 7 HALAMAN 14, dalam gugatan yang pada pokoknya menyatakan agar Majelis Hakim yang memeriksa & mengadili perkara a quo tidak sah dan/atau batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya berupa : “Sertifikat Hak milik (SHM) NOMOR 412/Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas mama TAN FREDDMARTIN dh TAN TJIN TEX dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 m2, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S atas nama Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum)”., maka perlu kami sampaikan hal – hal sbb :
  - a. Bahwa sudah sepatutnya dalil petitum Para Penggugat a quo diabaikan oleh Yang Mulia Majelis Hakim karena sebagaimana telah diketahui bersama yang mempunyai kompetensi mengadili terhadap sengketa yang timbul sebagai akibat dari adanya penerbitan keputusan tata usaha Negara menjadi lingkup yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara bukan diajukan di Pengadilan Negeri Cianjur;
  - b. Bahwa dengan mendasarkan kepada dalil – dalil sebagaimana di atas, maka sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili perkara a quo menyatakan PETITUM POINT 5 dan POINT 7 HALAMAN 14, dalam gugatan ditolak atau setidaknya tidak diterima.
7. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak dengan tegas terhadap kesemua dalil posita pada Huruf C dan Huruf D dari halaman 7 s.d. halaman 12 dalam gugatan, yang pada pokoknya telah menuduh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (PMH) yang merugikan Para Penggugat sehingga Para Tergugat harus mengganti kerugian yang

*Halaman 54 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



dirasakan Para Penggugat sebesar Rp. 67.325.000.000,- hal ini didasarkan kepada alasan – alasan sbb :

- a. Bahwa tidak ada satupun unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, adapun terkait dengan adanya tindakan / perbuatan hukum melalui adanya Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, yang dibuat oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur tertanggal 14 Mei 1983, maka jelas hal tersebut tidaklah dapat dikatakan sebagai suatu PMH yang merugikan Para Penggugat karena berdasarkan kepada fakta hukumnya bahwa perbuatan hukum a quo tidak secara langsung mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat, hal ini mengingat:  
Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, yang dibuat oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur tertanggal 14 Mei 1983 BUKAN DIHIBAHKAN OLEH Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI KEPADA Sdr. TAN FREDDY MARTIN SEBAGAIMANA YANG TELAH PARA PENGGUGAT DALILKAN PADA POSITA point 13 dan point 15 halaman 5, akan tetapi Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, yang dibuat oleh --- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur tertanggal 14 Mei 1983 PROSES HIBAHNYA DIBERIKAN OLEH Sdr. TAN TJIN HIAN KEPADA Sdr. TAN FREDDY MARTIN. (BUKTIAKTA HIBAH AKAN DIBUKTIKAN DALAM PEMERIKSAAN BUKTI SURAT).
- b. Bahwa di sisi lain sebenarnya pihak yang telah secara nyata (secara langsung) menimbulkan adanya keadaan kerugian yang dirasakan Para Penggugat justru lebih diakibatkan oleh adanya tindakan pihak dari HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) yang telah melakukan perbuatan hukum dengan pihak TAN TJIN HIAN (pihak yang telah menghibahkan obyek tanah a quo kepada pihak Tergugat I) terhadap tanah a quo, sehingga dengan demikian tindakan perbuatan hukum a quo sepatutnya dikategorikan sebagai suatu PMH yang merugikan Para Penggugat;  
Sehingga atas hal tersebut maka jelas pertanggungjawaban terhadap timbulnya rasa kerugian Para Penggugat harus dibebankan kepada

Halaman 55 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



pihak HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) yang telah melakukan perbuatan hukum dengan pihak TAN TJIN HIAN bukan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

- c. Bahwa dengan berdasarkan kepada hal di atas maka tidaklah relevan apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk membayar ganti kerugian Materil maupun kerugian Immateril sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya.
8. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak dengan tegas terhadap posita Huruf C halaman 12 s.d. halaman 13 dalam gugatan, karena :
- a. Bahwa tanah yang di atasnya berdiri Bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, bukan tanah milik Para Penggugat bahkan sama sekali tidak dalam penguasaan / digunakan oleh Para Penggugat sekalipun sehingga tidak relevan apabila Para Penggugat mengajukan sita jaminan atas tanah a quo;
- b. Bahwa disisi lain secara de facto maupun de jure tanah a quo tanah a quo berada dalam penguasaan Para Tergugat, bahkan apabila merujuk kepada ketentuan Pasal 50 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, maka terhadap tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, a quo tidak dapat dilakukan sita, mengingat dalam Pasal 50 Undang – Undang a quo telah mengatur bahwa : "Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :
- 1) Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;
  - 2) Uang yang harus disetor pada pihak ketiga kepada negara/daerah;
  - 3) Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;
  - 4) Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
  - 5) Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan".
- c. Bahwa selain itu objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, pun pada dasarnya merupakan sarana penunjang pelaksanaan tugas & fungsi

*Halaman 56 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Pemerintahan dalam memberikan pelayanan dan pemenuhan kepentingan umum masyarakat Kabupaten Cianjur khususnya di bidang Kesehatan sehingga Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merasa berkeberatan apabila sarana publik tersebut dijadikan sebagai objek sitaan.

9. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada petitum point 14 halaman 16 dalam gugatan yang pada intinya mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), hal ini mengingat:
  - a. Bahwa Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan sebagaimana yang telah Para Tergugat uraikan pada bagian eksepsi di atas, sehingga apabila mengacu kepada Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, MA juga mencoba memasukan syarat formil gugatan sebagai syarat yang perlu diperhatikan dalam pengabulan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, hal mana diperingatkan agar hakim sebelum menjatuhkan putusan yang demikian, harus meneliti dengan seksama apakah gugatan yang diajukan tidak mengandung cacat formil;
  - b. Adapun selain itu apabila mengacu kepada SEMA No. 13 Tahun 1964 (10 Juli 1964) dimana SEMA ini mempertegas dan memperingatkan kembali insntruksi MA tanggal 15 Februari 1950, No.348K/5216/M;
    - 1) agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);
    - 2) bahkan sedapat mungkin jangan mengabulkannya, meskipun memenuhi syarat;
    - 3) namun apabila sempat dikabulkan, hendaknya putusan itu jangan dilaksanakan atau ditunda pelaksanaan sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata).
  - c. Kemudian SEMA Nomor 03 Tahun 1978 (1 April 1978) telah memberikan penegasan diantaranya menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun syarat– syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG terpenuhi;

Halaman 57 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



- d. Selanjutnya berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, antara lain menyatakan:

"Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut : antara lain Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan";

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

- e. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, antara lain menyatakan:

"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut".

Sehingga dengan mengacu kepada hal – hal di atas, maka sudah sepatutnya dalil yang diajukan Penggugat pada point 14 halaman 16 dalam gugatan ditolak dan diabaikan oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dengan ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili gugatan Nomor 4/PDT.G/2024/PN CJR, agar menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima & menyatakan dalil – dalil yang dikemukakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah sah dan beralasan hukum;



2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Para Penggugat bukan pemilik yang sah atas tanah yang di atasnya berdiri Bangunan RSUD Sayang Cianjur;
4. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;
5. Membebaskan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ganti rugi dan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya tertanggal 30 April 2024 kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tertanggal 07 Mei 2024, dimana untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Kuasa Hukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V, 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 dan Replik Penggugat serta jawaban dan Duplik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, ternyata dalam jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Eksepsi mengenai kewenangan absolut:
  - Kewenangan pengadilan tata usaha negara;
  - Kewenangan pengadilan agama;
- B. Eksepsi mengenai kompetensi:
  - Gugatan error in persona;
  - Keliru menarik kurang pihak;
  - Gugatan kurang pihak;
- C. Eksepsi gugatan obscur libel:
  - Error objecto;
  - Hak atas Objek tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, Majelis Hakim telah memutuskan dalam Putusan Sela Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr yang diucapkan pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2024 dengan putusan sebagai berikut:



Mengadili

1. Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai kewenangan absolut, dan eksepsi Tergugat III mengenai kewenangan relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur berwenang mengadili perkara Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr ;
3. Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Kematian Nomor. 474/41/Pelum/2021, atas nama Haji Alimudin (Alias Abdulloh Bin Haji Ali) yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Muka, Kabupaten Cianjur, tertanggal 19 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P - 1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 153/Pm.042.2/1981, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur, tertanggal 4 Maret 1981, selanjutnya diberi tanda P -2;
3. Fotokopi dari fotokopi, Buku Tanah Nomor Hak: M.412, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Desa Bojongherang, dengan luas 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Cianjur tertanggal 1 Februari 1983, selanjutnya diberi tanda P -3;
4. Fotokopi dari fotokopi, Undangan Nomor: 145/97/Um/2020, yang diterbitkan oleh Lurah Bojongherang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur tertanggal 4 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Tanda Penduduk NIK: 3203011111680013, atas nama Asep Mulyadi yang diterbitkan tanggal 23 Agustus 2019, selanjutnya di beri tanda P - 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Tanda Penduduk NIK: 3203075011700016, atas nama Yati Haryati yang diterbitkan tanggal 3 November 2012, selanjutnya di beri tanda P - 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Kelahiran Nomor: 3203-LT-07092023-0190, atas nama Siti Rukoyah yang diterbitkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Cianjur, tertanggal 8 September 2023, selanjutnya di beri tanda P - 7;

Halaman 60 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



8. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Tanda Penduduk NIK: 3203074911730003, atas nama Siti Rukoyah yang diterbitkan tanggal 31 Oktober 2012, selanjutnya di beri tanda P – 8;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3 dan P-4, yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dipersidangan, masing-masing:

Saksi 1. **DUDUN**

- Bahwa saksi dapat mengetahui tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut adalah milik H. Alimudin karena Tanah yang saat ini berada di sebelah RSUD Sayang tersebut dahulu adalah tanah milik dari Kakek saksi sejak tahun 1965 dan di sebelah tanah milik Kakek saksi tersebut terdapat tanah milik dari H. Alimudin yang saat ini menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengenal H. Alimudin;
- Bahwa saksi kenal atau tahu dengan H. Alimudin oleh karena rumah dari Kakek saksi tersebut letaknya dekat dengan rumah H. Alimudin;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa H. Alimudin memiliki tanah di dekat lokasi RSUD Sayang;
- Bahwa saksi mengetahui H. Alimudin memiliki tanah di dekat lokasi RSUD Sayang tersebut oleh karena tempat didirikannya bangunan RSUD Sayang yang baru tersebut dahulunya adalah tanah dari Kakek saksi dan tepat di sebelah tanah milik Kakek saksi tersebut terdapat tanah milik H. Alimudin;
- Bahwa saksi mengetahui H. Alimudin memiliki tanah di lokasi tersebut sudah sejak sekitar tahun 1964 atau tahun 1965;
- Bahwa pada tahun 1964 atau tahun 1965 tersebut saksi masih menjadi pelajar sekolah dasar;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah milik H. Alimudin tersebut akan tetapi tanah tersebut cukup luas dan pada waktu pertama kali saksi datang ke lokasi, pada waktu itu tanah tersebut masih berbentuk sawah;
- Bahwa pada saat saksi pernah bekerja sebagai satpam di RSUD Sayang, yang saksi ketehui adalah bahwa tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut adalah tanah milik H. Alimudin dan saksi tidak mengetui apakah tanah tersebut sudah dijual atau belum;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut telah dijual;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar atau mengetahui tentang adanya gugatan atau klaim dari seseorang yang mengakui tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut adalah miliknya;
- Bahwa saksi bekerja sebagai satpam di RSUD Sayang Cianjur sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah yang tercatat atas nama H. Alimudin tersebut menjadi objek jual beli dan yang saksi tahu bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik H. Alimudin;
- Bahwa sejak dahulu saksi juga sudah mengetahui bahwa tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut adalah milik H. Alimudin oleh karena tanah dari H. Alimudin tersebut letaknya bersebelahan dengan tanah milik Kakek saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya peristiwa jual beli atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan para ahli waris dari Sdr. H. Alimudin tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang sertifikat atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut pernah dihibahkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui di mana lokasi dari tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut akan tetapi saksi pernah mendengar bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah tanah yang saat ini terdapat plang di atasnya;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan H. Alimudin semasa ia masih hidup oleh karena rumahnya yang dekat dengan rumah dari Kakek saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun berapa H. Alimudin meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa orang istri yang dimiliki oleh H. Alimudin semasa hidupnya;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang ada hubungan apa antara H. Alimudin dengan Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang ada hubungan sebagai apakah di antara Para Penggugat ini;
- Bahwa bekerja di RSUD Sayang Cianjur, saksi tidak pernah mendengar nama Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu dan bisa menunjukkan di mana lokasi dari tanah milik H. Alimudin tersebut;

Halaman 62 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



## Saksi 2. IDAH ROSIDAH

- Bahwa saksi mengetahui orang yang bernama H. Alimudin karena dahulu Ibu saksi pernah menggarap sawah yang berada di sekitar lokasi tanah milik H. Alimudin dan saksi sering mengantarkan pisang ke rumah H. Alimudin;
- Bahwa tanah milik H. Alimudin tersebut luas sekali dan perkiraan saksi luasnya sekitar satu hektar setengah akan tetapi saksi tidak pernah mengukur luas dari tanah milik H. Alimudin tersebut;
- Bahwa saksi memiliki kios/ warung yang berdiri sejak tahun 2014 yang berada di sekitar lokasi RSUD Sayang tepatnya di tanah milik H. Alimudin;
- Bahwa saat ini kios/ warung tersebut masih ada di lokasi tersebut;
- Bahwa saksi pernah meninggalkan Kabupaten Cianjur tepatnya pada tahun 1981 dan baru kembali ke Kabupaten Cianjur pada tahun 2008;
- Bahwa saksi baru membuat warung tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui H. Alimudin tersebut memiliki ahli waris yaitu, 1. H. Jamhur, 2. Hj. Aisyah, 3. Kodar, 4. Asep, 5. Enang, 6. Bik Ati, 7. Yani dan 8. Kol;
- Bahwa iya benar nama-nama tersebut merupakan ahli waris dari H. Alimudin yang saksi ketahui;
- Bahwa sejak tahun 1970 sampai dengan saksi datang ke pengadilan sebagai saksi, tidak pernah ada orang yang mengkalim bahwa tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut adalah sebagai miliknya dan bukan tanah H. Alimudin dan tidak pula ada orang yang mengatakan bahwa ia telah membeli tanah tersebut dari ahli waris H. Alimudin;
- Bahwa ahli waris H. Alimudin ada yang sering datang ke warung milik saksi yaitu Penggugat dan Yani;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut masih dimiliki oleh H. Alimudin dan oleh karena itu saksi berani mendirikan warung di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mendirikan warung di atas tanah tersebut atas seizin dari ahli waris H. Alimudin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang peristiwa jual beli oleh ahli waris dari H. Alimudin dengan pihak RSUD Sayang terhadap objek tanah tersebut;
- Bahwa untuk tanah yang merupakan milik H. Alimudin, saksi mengetahui bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa saksi tahu nama ahli waris dari H. Alimudin adalah Hj. Aisyah yang biasa disebut dengan nama Hj. Nyai dan bukanlah H. Asiah dan juga saksi tidak pernah melihat sertipikat tersebut sebelumnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti surat nomor TII,TIII,TIV dan TV – 7 sebelumnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi ahli waris dari H. Alimudin yang Saksi kenal adalah, 1. Hj. Aisyah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang apakah nama Hj. Asiah yang saksi sebutkan dengan nama yang tertera di dalam sertipikat tersebut merupakan orang yang sama atau bukan;
- Bahwa Ahli waris dari H. Alimudin yang saksi ketahui adalah, 1. H. Jamhur, 2. Teh Ada, 3. Hj. Nyai, 4. Yati, 5. Enang, 6. Yani;
- Bahwa Hj. Nyai tersebut merupakan nama lain dari Hj. Aisyah atau Hj. Odah;
- Bahwa di lapangan tempat Saksi berjualan tersebut terdapat suatu plang;
- Bahwa saksi tidak pernah menerima surat teguran dari pihak RSUD Sayang Cianjur;
- Bahwa ketika itu saksi berjualan di perbatasan RSUD Sayang Cianjur akan tetapi pada waktu itu saksi diminta untuk pindah dengan alasan bahwa akan digunakan untuk membangun jalan belakang dan oleh karena itu saksi kemudian berjualan di atas tanah milik H. Alimudin;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk pindah pada waktu itu adalah IKI yang sepengetahuan saksi adalah orang yang bekerja di RSUD Sayang;
- Bahwa saksi pernah mendapatkan teguran oleh pihak RSUD Sayang;
- Bahwa saksi mendapatkan teguran tersebut sebelum terjadinya pandemi akibat virus corona;
- Bahwa yang saksi jual di warung saksi tersebut adalah mie instan, kopi dan susu dan lain sebagainya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut pernah dihibahkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui di mana lokasi dari tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa semasa hidupnya saksi sering bertemu dengan H. Alimudin;
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun berapa H. Alimudin meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat I adalah cucu dari H. Alimudin;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa orang saudara yang dimiliki oleh Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang ada hubungan sebagai apakah di antara Para Penggugat ini;
- Bahwa saksi tahu dan bisa menunjukkan di mana lokasi dari tanah milik H. Alimudin tersebut;

Halaman 64 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV merupakan anak dari H. Alimudin;
- Bahwa Penggugat I ini merupakan anak dari H. Alimudin;
- Bahwa Ibu dari Penggugat I ini adalah Khadijah;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan Ahli, yang di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

Ahli **DEDE FIRMAN KARIM Ama.Pd.S.E., M.M.**

- Bahwa sudah ada program yang telah Ahli susun untuk disebarakan kepada masyarakat terkait dengan edukasi, ekonomi dan ekologi dalam bentuk buku tentang membangun administrasi pertanahan yang berbasis peta digital untuk pedesaan dan juga membangun web base bernama Protades (Program Pertanahan Desa Digital);
- Bahwa tujuan dari digitalisasi pertanahan adalah untuk mempermudah baik instansi pemerintah dalam memberikan layanannya dan memberikan pelayanan prima bagi masyarakat agar masyarakat mudah mendapatkan informasi terkait dengan pertanahan yang dimilikinya dikarenakan saat ini Kementerian Agraria atau Badan Pertanahan Nasional yang saat ini juga telah mengembangkan layanan Sentuh Tanahku dan juga Bumi ATR/BPN yang sudah bisa di akses oleh masyarakat;
- Bahwa Ahli telah memiliki akun yang telah terverifikasi dan memiliki akses kepada layanan Sentuh Tanahku dan juga Bumi ATR/BPN;
- Bahwa Administrasi Pertanahan adalah serangkaian proses yang berkaitan dengan pola administrasi yang meliputi perencanaan, pengaturan, pemanfaatan, pengawasan dan penilaian serta layanan yang terkait dengan hak-hak atas tanah dengan tujuannya adalah untuk memastikan adanya kepastian hukum di dalam aplikasi terdapat beberapa komponen utama diantara adalah layanan pendaftaran tanah, penanganan sengketa, pengawasan, pengendalian, penataan ruang, penilaian, pengukuran, pengolahan data dan pelayanan informasi bagi masyarakat;
- Bahwa terkait dengan layanan Sentuh Tanahku, Bumi ATR/BPN dan Satu Peta, Tidak setiap orang memiliki kemampuan membaca peta digital meskipun setiap orang dapat mendaftarkan diri agar terverifikasi sebagai pengguna layanan Sentuh Tanahku dan Bumi ATR/BPN;
- Bahwa Ahli mampu untuk membaca peta-peta digital tersebut;
- Bahwa setiap orang yang telah memiliki akun Sentuh Tanahku, Bumi ATR/BPN dan Satu Peta dan terverifikasi, bisa melihat nomor hak, tergantung

Halaman 65 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/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)



dengan jenis haknya tentang apa kemudian selain itu dapat juga melihat nomor identifikasi bidang, bisa juga melihat luasan objek, selain itu bisa dilihat pula letak koordinat atas suatu objek, terkait posisi juga bentuk dan luas ukurannya;

- Bahwa data lebih detail terkait objek tanah pada suatu sertipikat tersebut dapat dilihat ketika seseorang memiliki akun terverifikasi pada program Sentuh Tanahku atau Bumi ATR/BPN;
- Bahwa terkait dengan objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412, tercatat dan tertulis di dalam peta pada layanan Bumi ATR/BPN adalah bidang tanah yang tidak terdefinisi, apa artinya, tidak terdefinisi tersebut menerangkan bahwa terhadap bidang tanah tersebut tidak jelas kepemilikannya saat itu, tidak jelas batasannya dan tidak jelas luasannya, pada layanan peta Bumi ATR/BPN tercatat disana objek tanah tersebut tidak terdefinisi dengan luas bidang 9.647 (sembilan ribu enam ratus empat puluh tujuh) meter persegi sedangkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 tercatat dengan luas 9.950 (sembilan ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi, ketika perbedaan luas tersebut terjadi, maka akan menyebabkan bentuk dan ukuran dan dampak lainnya adalah kurangnya jumlah titik koordinat. Selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Pakai Nomor 27 yang dahulu statusnya pernah tercatat saat ini statusnya menjadi tidak terdefinisi tetapi terpetakan, di mana status tersebut dapat menjadi tidak terdefinisi oleh karena, 1. Adanya pelepasan hak, 2. Adanya penghapusan dan 3. Karena adanya sengketa, kemudian terkait dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 27 luasannya adalah 5.000 (lima ribu) meter persegi, dan setelah dilakukan analisa antara Sertipikat Hak Milik Nomor 412 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 27 tidak terletak pada satu hamparan berdasarkan peta digital milik Badan Pertanahan Nasional dengan adanya jarak 587 (lima ratus delapan puluh tujuh) meter persegi sehingga ada perbedaan data fisik dengan data yuridis, menurut analisa Ahli akibat atau dampak dari adanya perbedaan tersebut menyebabkan sertipikat tersebut menjadi tidak memiliki jaminan atas hak tanah serta kepastian hukum;
- Bahwa dari Sabang sampai dengan Merauke dan Miangas sampai dengan Pulau Rote kecuali di Timor Leste, Ahli bisa membaca peta bidang dan letak objek tersebut dapat ditemukan;
- Bahwa terkait dengan administrasi pertanahan dan atas objek yang telah terdaftar telah terbit sertipikat atas objek tersebut akan tetapi data fisik dan yuridisnya tidak sah, menurut Ahli itu tidak sah akan tetapi yang berwenang

*Halaman 66 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



untuk menyatakan bahwa sertipikat tersebut adalah tidak sah adalah pengadilan;

- Bahwa tanah negara, terdiri atas 1. Tanah yang belum dilekati hak apapun dan 2. Ada tanah negara yang telah dilekati hak, terhadap objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang saat ini statusnya telah terdefinisi atau dapat dikatakan tidak jelas pemilikannya namun dahulu tanah tersebut pernah terdaftar, maka menurut Ahli seharusnya tanah tersebut kembali ke asal konversinya yang berupa letter C, karena letter C desa masih merupakan alas hak yang di akui namun apabila terhadap tanah tersebut dilekati hak pakai dan waktu hak pakai tersebut telah habis dan tidak diperpanjang, maka apabila saat ini statusnya tidak terdefinisi, maka seharusnya atas objek tanah tersebut dikembalikan kepada negara melalui bank tanah;
- Bahwa menurut analisa administrasi pertanahan yang Ahli pahami, apabila atas objek tanah tersebut sudah tidak terdaftar maka akan kembali ke konversi asalnya misalnya letter C, apabila tanah tersebut berasal dari pembelian bukan pengakuan maka akan kembali ke dasar warkahnya misalnya keputusan Kantor Wilayah, atau keputusan Menteri tergantung dengan tingkatan dan levelnya;
- Bahwa menurut catatan yang tercatat pada aplikasi Bumi ATR/BPN, status kepemilikan bagi Pemerintah Daerah adalah hak pakai dan bukan hak milik, dan terhadap objek tanah yang berupa hak guna usaha atau hak pakai yang objek tanahnya berasal dari sertipikat hak milik seharusnya secara prosedur jangan dilakukan pelepasan atau penghapusan tetapi seharusnya dilakukan pemecahan atau pemisahan agar sebagian dari objek tanah yang telah dipecah sertipikatnya tersebut dapat berdiri sendiri;
- Bahwa aplikasi Sentuh Tanahku dan aplikasi Bumi ATR/BPN ini mulai di operasikan mulai dari tahun 2017;
- Bahwa aplikasi Sentuh Tanahku dan aplikasi Bumi ATR/BPN ini tidak hanya dapat melakukan akses pada sertipikat hak diterbitkan pada tahun 1981 tetapi juga pada sertipikat hak yang diterbitkan tahun 1961 asalkan terhadap objek tanah tersebut sudah dilakukan plotting dan terpetakan di Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa aplikasi Sentuh Tanahku dan aplikasi Bumi ATR/BPN tidak dapat melakukan akses terhadap objek tanah yang belum terpetakan di Badan Pertanahan Nasional;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk aplikasi Sentuh Tanahku, itu sangat terbatas yaitu hanya dapat mengakses peta bidang, nomor sertipikat dan lokasi;
- Bahwa sepanjang yang Ahli ketahui aplikasi Sentuh Tanahku dan aplikasi Bumi ATR/BPN tidak pernah bermasalah;
- Bahwa selama ini dengan akun yang Ahli miliki, Ahli hanya melakukan akses terhadap informasi 1. tentang sampai dimana proses suatu pendaftaran tanah (tracking) dan 2. Ahli menggunakan aplikasi tersebut untuk melihat informasi tentang jenis hak apa yang terdapat pada suatu objek dan berapa nomor haknya akan tetapi masih ada banyak informasi lainnya yang tersedia di dalam kedua aplikasi tersebut;
- Bahwa setelah Ahli melihat gambar peta bidang pada produk Badan Pertanahan Nasional yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor 27 dan membandingkannya dengan gambar pada peta digital ditemukan bahwa 99 (sembilan puluh sembilan) persen gambar peta objek pada kedua dokumen tersebut identik;
- Bahwa yang memiliki kewenangan untuk melakukan pembaharuan data pada aplikasi Sentuh Tanahku dan aplikasi Bumi ATR/BPN adalah pihak Badan Pertanahan Nasional berdasarkan permohonan dari pemegang hak;
- Bahwa untuk dapat melakukan pembaharuan data harus terlebih dahulu ada permohonan dari pemegang hak;
- Bahwa apabila tidak ada permohonan dari pemegang hak, maka tidak akan dilakukan pembaharuan data atas objek tanah tersebut pada aplikasi Sentuh Tanahku dan aplikasi Bumi ATR/BPN;
- Bahwa berdasarkan data yang Ahli lihat pada peta digital aplikasi Bumi ATR/BPN, status objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 saat ini adalah tidak terdefinisi atau tidak jelas kepemilikan, letak, luas dan batasannya hal ini dapat terjadi karena beberapa faktor yaitu, 1. Karena adanya pelepasan, atau 2. Karena adanya penghapusan atau karena tidak adanya permohonan untuk pembaharuan data;
- Bahwa untuk sampai pada tahap terpetakan atas suatu objek tanah yang sebelumnya telah terdaftar, maka masyarakat dapat menggunakan layanan Sentuh Tanahku atau datang langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pemulihan data yang disebut dengan pemeliharaan pendaftaran tanah melalui pengecekan sertipikat;
- Bahwa atas objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412, sebelumnya sudah pernah terdaftar, maka nya atas objek tersebut telah terbit nomor hak, nomor identifikasi bidang tanah dan surat ukur dan dari aplikasi Bumi

Halaman 68 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATR/BPN sudah terpetakan tetapi statusnya berubah berdasarkan keterangan yang terdapat di peta digital menjadi tidak terdefinisi tetapi sudah terpetakan;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V mengajukan bukti-bukti suratnya sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Hibah Nomor. 850/Cj./1984. Antara Tan Tjin Hian sebagai pihak pertama dan Tan Freddy Marten sebagai pihak kedua yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cianjur tertanggal 6 Nopember 1984, selanjutnya diberi tanda TII,TIII,TIV dan TV - 1;
2. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor. 412, Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Cianjur tertanggal 1 Februari 1983, selanjutnya diberi tanda TII,TIII,TIV dan TV - 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Agenda Akta Jual Beli dari Bulan Mei 1983 sampai dengan bulan Desember 1984, pada Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV - 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Milik Nomor 412, Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur tanggal 21 Desember 1982, Nomor 1161/1982 dengan luas objek 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi atas nama pemegang hak Tan Freddy Martin, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV - 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Pakai Nomor 27, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur Kelurahan Bojongherang dengan luas objek 5.000 (lima ribu meter persegi) atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Cianjur yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tertanggal 28 Desember 2010, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV - 5;
6. Fotokopi dari fotokopi, Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor 141 yang di buat oleh Tan Freddy Martin sebagai pihak pertama dan Hajjah Ratu Tri Yulia sebagai pihak kedua di hadapan Kusnadi, S.H., M.H., M.Kn, Notaris Kabupaten Cianjur tertanggal 10 November 2016, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV - 6;
7. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 163/Pm.042.2/1981 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur tertanggal 4 Maret 1981, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV - 7;

Halaman 69 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



8. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Daftar BMD Pada Pengguna Barang Aset Tetap – Tanah (Intrakomptabel) Pemerintah Kabupaten Cianjur Tahun 2023, tertanggal 31 Desember 2023, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV – 8;
9. Fotokopi sesuai aslinya, Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor 141 yang di buat oleh Tan Freddy Martin sebagai pihak pertama dan Hajjah Ratu Tri Yulia sebagai pihak kedua di hadapan Kusnadi, S.H., M.H., M.Kn, Notaris Kabupaten Cianjur tertanggal 10 November 2016, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV – 9;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T II,T III,T IV,T V-2, T II,T III,T IV,T V-6 dan T II,T III,T IV,T V-7 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya tanpa di bawah sumpah, masing-masing:

**Saksi 1. ASEP SOPYAN**

- Bahwa saksi bertugas di Kantor Kecamatan Cianjur sejak tahun 2012 dan saat ini saksi menjabat sebagai Staf PPAT Kecamatan Cianjur;
- Bahwa berdasarkan arsip yang ada pada saksi dan berdasarkan buku register pembuatan akta pada Kantor Kecamatan Cianjur, tercatat telah ada Akta Hibah Nomor 850/CJ./1984, pada hari Selasa, 6 November 1984, di dalam akta hibah tersebut tercatat bahwa Tan Tjin Han bertindak selaku pemberi hibah kepada Tan Freddy Martin selaku penerima hibah dengan dasar adalah Sertipikat Hak Milik Nomor M. 412 dengan luas 14.950 (empat belas ribu lima ratus sembilan puluh lima) meter persegi;
- Bahwa proses hibah atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut, bukan terjadi dari Sdr. H. Alimudian kepada Tergugat I;
- Bahwa hanya terdapat 1 (satu) buah buku agenda untuk mencatat kejadian seperti waris, jual-beli, hibah atas tanah dan lain-lain yang terdapat di Kantor Kecamatan Cianjur;
- Bahwa nama buku yang mencatat tentang adanya peristiwa seperti pewarisan, jual-beli, hibah atas tanah dan lain-lain adalah buku register akta;
- Bahwa saksi membawa buku tersebut pada sidang hari ini;
- Bahwa buku register akta tersebut sama dengan bukti TII, TIII, TIV dan TV-III, yaitu buku agenda akta jual beli;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada data lain yang terselip di luar data yang terdapat di dalam buku tersebut;
- Bahwa Saksi yakin tidak ada data yang terselip di luar data yang terdapat di dalam buku tersebut;
- Bahwa pada buku agenda tersebut tidak ada akta peralihan hak dari seluruh ahli waris Sdr. H. Alimudin kepada Sdri. Hj. Asiah sebagai salah satu ahli waris dari Sdr. H. Alimudin;
- Bahwa tidak ada data pada buku agenda yang mencatat adanya transaksi jual beli atau akta pengikatan jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang dilakukan oleh Sdri. Hj. Asiah kepada Sdr. Tan Tjin Hian, oleh karena berdasarkan arsip yang kami miliki terjadinya jual beli atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang dilakukan oleh Sdri. Hj. Asiah kepada Sdr. Tan Tjin Hian dilakukan dihadapan Notaris Ratna Komala pada tahun 1983 sehingga jual beli tersebut tidak tercatat di Kantor Kecamatan Cianjur;
- Bahwa tidak ada data/ dokumen terjadinya jual beli atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang dilakukan oleh Sdri. Hj. Asiah kepada Sdr. Tan Tjin Hian yang dimiliki oleh Kantor Kecamatan Cianjur;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke lokasi tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 412 tersebut;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 412 tersebut terletak di Rumah Sakit Umum Daerah Sayang Cianjur akan tetapi tidak tahu lokasi pastinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dalam rentang waktu dari tahun 1983 sampai dengan saat ini, ada berapa proses peristiwa peralihan hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang terjadi di Kantor Kecamatan Cianjur;
- Bahwa di dalam buku agenda akta jual beli tersebut hanya tercatat peralihan hak atas dasar akta hibah Nomor 850/Cj./1984 saja;
- Bahwa di Kantor Kecamatan Cianjur dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2024 tidak ada data peralihan hak atas tanah yang menjadi objek pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 2003, Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur ada melakukan pembelian tanah dari Tergugat I atas objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412;
- Bahwa peristiwa jual beli antara Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur dengan Tergugat I tersebut tidak ada tercatat di Kantor Kecamatan Cianjur;
- Bahwa sejak Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 yang diterbitkan tahun 1984 sampai dengan tahun 2024 tidak pernah tercatat adanya peralihan hak atas

Halaman 71 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 di Kantor Kecamatan Cianjur, oleh karena yang memiliki kewenangan untuk membuat akta terkait peralihan hak tersebut bukan hanya pada Kantor Kecamatan Cianjur melainkan ada juga pihak Notaris/PPAT yang juga memiliki kewenangan tersebut;

- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak yang melakukan klaim atas tanah yang menjadi objek pada Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 tersebut;
- Bahwa menurut pengetahuan saksi gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat tersebut ada kaitannya dengan Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984, karena objek gugatan tersebut adalah tanah yang terdapat di dalam Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984;
- Bahwa terhadap objek tanah pada Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 sudah diterbitkan sertipikat hak miliknya dengan Nomor 412 yang terletak di Kelurahan Bojongherang yang saat ini telah menjadi wilayah Rumah Sakit Umum Daerah Sayang;
- Bahwa peristiwa hibah pada Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 terjadi antara Sdr. Tan Tjin Hian kepada Sdr. Tan Freddy Martin;
- Bahwa pihak yang mempermasalahkan atas objek tanah yang terdapat pada Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 tersebut adalah para ahli waris dari Sdr. H. Alimudin yaitu Penggugat I dan kawan-kawan dengan pihak Tergugat III dan pihak Tergugat IV mengetahui adanya sengketa tersebut oleh karena pihak Tergugat IV juga menerima relaas panggilan sidang untuk perkara tersebut;
- Bahwa pada Buku Agenda Akta Jual Beli di Kecamatan Cianjur, tercatat nama Tergugat I sebagai pemilik terakhir yang tercatat atas objek tanah yang terdapat pada Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984;
- Bahwa dokumen yang pernah dibuat oleh pihak Kecamatan Cianjur atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa adalah Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984;
- Bahwa data adanya peristiwa hibah yang dilakukan pada tahun 1984 tersebut tercatat di Kantor Kecamatan Cianjur;
- Bahwa pada tahun 1984, saksi belum bekerja di Kantor Kecamatan Cianjur karena pada tahun 1984, saksi masih berusia 2 (dua) tahun;
- Bahwa yang membuat dokumen Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 adalah atas nama Sdr. Drs. Dudung Mulyana Saleh;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saat ini Sdr. Drs. Dudung Mulyana Saleh tersebut masih hidup;



- Bahwa berdasarkan dokumen Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 objek tanah tersebut adalah milik Sdr. Tan Tjin Hian atas dasar kepemilikan Sertipikah Hak Milik Nomor 412 Bojongherang yang di beli dari Sdr. Hj. Asiah berdasarkan akta jual beli dilakukan di hadapan notaris;
- Bahwa berdasarkan dokumen Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 objek tanah tersebut adalah milik Sdr. Tan Tjin Hian atas dasar kepemilikan Sertipikah Hak Milik Nomor 412 Bojongherang yang dibeli dari Sdr. Hj. Asiah berdasarkan akta jual beli dari notaris;
- Bahwa Kantor Kecamatan Cianjur tidak memiliki dokumen jual beli dari Sdri. Asiah kepada Sdr. Tan Tjin Hian atas objek tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, oleh karena dokumen jual beli tersebut dilakukan di hadapan notaris dan Kantor Kecamatan Cianjur menerbitkan Akta Hibah Nomor 850/Cj./1984 atas dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang pada waktu itu tercatat pemiliknya adalah Sdr. Tan Tjin Han;
- Bahwa yang terakhir tercatat sebagai pemilik objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 adalah Sdr. Tan Tjin Hian;
- Bahwa sebelum tercatat atas nama Sdr. Tan Tjin Han sebagai pemiliknya, nama Sdr. H. Alimudin tercatat sebagai pemilik objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412;
- Bahwa sebelum nama Sdr. Tan Tjin Hian tercatat sebagai pemegang hak atas objek tanah tersebut, tercatat nama Sdri. Hj. Asiah dan sebelumnya tercatat seluruh Ahli Waris dari Sdr. H. Alimudin sebagai pemegang hak di mana sebelum para ahli waris tersebut tercatat bahwa pemegang atas objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 adalah Sdr. H. Alimudin;
- Bahwa sebelum nama Sdr. Tan Tjin Hian tercatat sebagai pemegang hak atas objek tanah tersebut, tercatat nama Sdri. Hj. Asiah dan sebelumnya tercatat seluruh Ahli Waris dari Sdr. H. Alimudin sebagai pemegang hak di mana sebelum para ahli waris tersebut tercatat bahwa pemegang atas objek tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 adalah Sdr. H. Alimudin;
- Bahwa Kantor Kecamatan Cianjur tidak memiliki data tentang akta pembagian warisan dari para ahli waris Sdr. H. ALimudin kepada Sdri. Hj. Asiah;
- Bahwa setelah saksi melihat dokumen bukti TII, TIII, TIV dan TV-VII, saksi melihat terdapat nama Sdr. Hj. Aisyah pada dokumen tersebut;

**Saksi 2. DEDED SUBHAN, S.E.**

- Bahwa saksi bertugas di Kantor Kelurahan Bojongherang sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2021;



- Bahwa pada waktu bertugas di Kantor Kelurahan Bojongherang saksi menjabat mulai dari staf kolektor Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan Kepala Seksi Pemerintahan di Kantor Kelurahan Bojongherang;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat I datang dengan membawa surat pernyataan waris dan mengajukan permohonan untuk penerbitan silsilah tanah dan permohonan tersebut di tolak oleh karena tanah tersebut sudah memiliki alas hak dalam bentuk sertipikat hak milik;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat I pernah meminta untuk dibuatkan silsilah tanah atas letter C dari tanah yang saat menjadi objek sengketa dan juga surat yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam keadaan sengketa namun permintaan dari Penggugat I tersebut ditolak oleh karena atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut sudah ada sertipikat hak miliknya;
- Bahwa saksi tidak dapat memberikan dokumen yang diminta oleh Penggugat I tersebut oleh karena ketika terhadap tanah tersebut sudah memiliki tanda bukti kepemilikan yang sah berupa hak berupa sertipikat hak milik dan saksi takut apabila dokumen yang di minta oleh Penggugat I dikabulkan permintaannya akan terjadi kasus sertipikat ganda;
- Bahwa apabila untuk objek tanah yang lain mungkin saksi masih bisa untuk mengeluarkan akan tetapi ketika objek tersebut sudah bersertipikat dan sudah berbeda pemilikannya, maka kami tidak dapat mengeluarkan dokumen yang diminta Penggugat I tersebut;
- Bahwa alasan tidak dapat diberikannya salinan dari letter C tersebut oleh karena atas tanah tersebut sudah berubah status kepemilikannya dan telah terbit sertipikat hak miliknya;
- Bahwa saksi tidak memiliki dasar hukumnya akan tetapi ada kekhawatiran saksi sehingga dokumen tersebut tidak dapat diberikan;
- Bahwa peristiwa datangnya Penggugat I ke Kantor Kelurahan Bojongherang untuk meminta salinan letter C tersebut terjadi pada tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2020 di Kantor Kelurahan Bojongherang pernah terjadi proses mediasi yang melibatkan Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada transaksi atau peristiwa peralihan hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang terjadi di Kantor Kelurahan Bojongherang;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan Ahli, yang di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

*Halaman 74 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Ahli **Dr. Anita Kamilah, S.H., M.H.**

- Bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, yang mana di dalamnya terdapat data fisik yaitu data-data yang berkaitan dengan tanah seperti di mana letak tanah, di mana batas-batas nya serta berapa luas tanah tersebut, kemudian data yuridis adalah data yang terkait dengan hak-hak apa Ahli melekat di dalam hak atas tanah;
- Bahwa merujuk pada pasal 1866 KUHPerdata disebutkan berkaitan dengan macam-macam alat bukti diantaranya: 1. Bukti tulisan, 2. Saksi, 3. Persangkaan, 4. Pengakuan dan 5. Sumpah, apabila merujuk pada ketentuan tersebut, maka akta itu memiliki urutan sebagai alat bukti yang tertinggi, kemudian akta tersebut terbagi menjadi, 1. Akta otentik dan 2. Akta di bawah tangan dan sertipikat merupakan suatu akta otentik karena sertipikat itu dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu yang tentunya di dalam pembuatan suatu sertipikat sudah terlebih dahulu dilakukan penelitian hingga lahirnya suatu sertipikat hak atas tanah;
- Bahwa ketika seseorang memegang sertipikat hak atas tanah, itu didasari oleh beberapa alas hak, salah satu diantaranya adalah akta jual beli, ketika berbicara tentang jual beli, maka yang menjadi dasar hukumnya adalah Pasal 1457 KUHPerdata, di mana dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli, di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas tanah namun karena objek jual belinya adalah tanah, maka ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata tersebut tidak secara absolut mengatur tentang jual beli oleh karena ketentuan tentang hukum tanah itu di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lazim disebut sebagai UUPA, oleh karena itulah kemudian tidak hanya berlaku ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata saja tapi harus juga melibatkan ketentuan-ketentuan hukum lainnya, di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang kemudian dijabarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 menerangkan bahwa setiap perbuatan hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah (jual beli) harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu adapun pejabat yang diberikan wewenang tersebut adalah Notaris/PPAT dan selanjutnya Notaris/PPAT tersebut akan membuat akta otentik, akta otentik inilah yang akan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik haknya karena memiliki derajat sebagai alat bukti;

*Halaman 75 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



- Bahwa setelah membaca sekilas bukti TII, TIII, TIV dan TV-4, terdapat beberapa rangkaian peristiwa hukum di dalam sertipikat tersebut mulai dari pemilikan hak atas tanah dari pewaris, diikuti peralihan hak akibat adanya kematian dari pewaris kepada ahli warisnya, kemudian dari para ahli waris tersebut mengalihkan haknya kepada salah satu ahli waris, kemudian dari salah satu ahli waris tersebut melakukan penjualan atau peralihan kepada salah seorang dalam bentuk alas hak jual beli, kemudian pembeli tersebut memberikan hibah kepada seseorang tertentu, dari uraian tersebut terdapat data fisik dan data yuridis yang juga telah disampaikan di dalam sertipikat tersebut;
- Bahwa jual beli menurut Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara, adalah perjanjian di mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga tanah, karena yang menjadi objek adalah tanah, maka tidak cukup hanya diberlakukan KUHPerdara saja tetapi harus juga memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dan setiap perjanjian apapun harus memenuhi syarat sah nya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang syaratnya adalah 1. Ada kesepakatan di antara para pihak, 2. Ada nya kecakapan untuk melakukan perjanjian, 3. Objeknya harus tertentu dan 4. Kausanya harus halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang selain itu di dalam perjanjian terdapat 1 (satu) azas yaitu itikad baik, di dalam Pasal 1338 KUPerdara itu dituliskan bahwa setiap perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, itikad baik tersebut merupakan sendi yang terdapat di dalam perjanjian, itikad baik dapat dilihat dari 2 (dua) sudut pandang, 1. Dari segi subjektif (ada keyakinan dari pembeli bahwa penjual adalah pemilik hak atas tanah) dan 2. dari segi objektif (bahwa jual beli itu dilakukan dengan itikad baik bila tahapan-tahapan dalam proses jual beli tersebut itu dipenuhi, ketika kemudian itikad baik tersebut sudah dilibatkan, maka pembeli yang beritikad baik akan dilindungi;
- Bahwa Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah di atur sebagai alat bukti dalam Pasal 37 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dalam peraturan tersebut disebutkan pertama sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, kemudian dalam hal suatu bidang tanah yang sudah disertipikatkan secara sah atas nama orang atau badan

*Halaman 76 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



hukum yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, maka merujuk pada ketentuan di atas pihak lain yang merasa memiliki hak atas objek tanah tersebut tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan pemegang sertipikat atau kepada Kantor Badan Pertanahan, maka menggaris bawa ketentuan tersebut itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara merupakan sendi dijunjung tinggi dalam suatu perjanjian;

- Bahwa Ahli merupakan Ahli Hukum Perdata, akan tetapi di bidang perdata itu Ahli juga memengang/ mengampu mata kuliah di bidang Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Perdata;
- Bahwa hukum agraria itu termasuk ke dalam rumpun hukum perdata walaupun tidak secara langsung berkolerasi dengan hukum perdata karena ada keterkaitan dengan bidang-bidang yang bersifat administrasi;
- Bahwa untuk melihat mana yang bobotnya lebih besar, harus dilihat berdasarkan kasus per kasus, karena yang Ahli coba sampaikan di dalam hukum agraria dari mulai teori secara umum, pengertian sampai dengan terbitnya suatu sertipikat itu harus melalui suatu pembahasan sehingga antara satu dengan yang lainnya itu seiring;
- Bahwa untuk menulis sudah ada di dalam tesis dan jurnal-jurnal karena dosen itu harus lebih fokus pada bidang yang di ampu dan juga sudah ada buku-buku yang berkaitan dengan bidang hukum agraria juga sudah ada yang di tulis salah satu di antara nya adalah buku yang berjudul “bangun guna serah mengapa harus memiliki hak atas tanah di lihat dari perspektif hukum agraria, hukum perjanjian dan hukum publik”;
- Bahwa data fisik adalah data yang terdapat di dalam sertipikat yang menentukan mengenai letak, nomor sertipikat dan luas dari suatu objek tanah, sedangkan data yuridis adalah data yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah seperti contohnya ada pemberian hak atas tanah yang kemudian terjadi peralihan misalnya karena ada kematian dan pewarisan maupun karena terjadinya jual-beli ataupun hibah, data yuridis tersebut kemudian menentukan tentang hak-hak apa yang ada di dalam suatu sertipikat;
- Bahwa pada waktu kami di minta oleh pihak Tergugat II, kami biasa terlebih dahulu meminta dokumen-dokumen terkait apa yang mendasari adanya gugatan, agar Ahli dapat membuat legal opinion, maka Ahli sudah melihat dokumen-dokumen pendukung tersebut;



- Bahwa yang memiliki kewenangan untuk menentukan apakah suatu sertifikat itu sah atau tidak adalah bukan pada Ahli tetapi kemudian kompetensi tersebut di milik oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
- Bahwa sebagai pengampu mata kuliah, yang digunakan untuk menentukan suatu akta itu sah atau tidak, dasar rujukan kami adalah peraturan perundang-undangan, suatu akta dinyatakan sah apabila ia di buat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, kemudian untuk akta itu juga sudah sudah memiliki ketentuan-ketentuan yang ditentukan di dalam undang-undang, meskipun telah ditentukan terkait apakah suatu akta itu dapat dibatalkan atau tidak itu merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
- Bahwa apabila dari parameter-parameter tersebut tidak terpenuhi, maka pihak yang merasa dirugikan atas keberadaan dari suatu akta dapat melakukan upaya hukum terhadap keberadaan akta tersebut;
- Bahwa ketika ada ketentuan-ketentuan yang ada di dalam undang-undang itu tidak terpenuhi, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum ke pengadilan;
- Bahwa konsekuensinya adalah apabila terhadap akta tersebut diajukan gugatan ke pengadilan, maka akan ditentukan berdasarkan putusan hakim;
- Bahwa ketika parameter-parameter dalam pembuatan suatu yang sebelumnya telah ditentukan tidak dipenuhi, maka kedudukan akta sebagai akta otentik dapat turun kedudukannya menjadi akta di bawah tangan;
- Bahwa Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena telah ditentukan oleh undang-undang, apabila ada tahapan-tahapan yang tidak terpenuhi, maka kedudukan suatu akta otentik tersebut akan menjadi turun kedudukannya;
- Bahwa ketika suatu akta di buat secara tidak benar, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta upaya pembatalan atas akta tersebut;
- Bahwa Konsekuensi hukumnya adalah akta otentik yang sebelumnya memiliki kedudukan yang utama sebagai alat bukti, dengan adanya tidak terpenuhi syarat-syarat tersebut, peringkat akta tersebut tidak lagi menjadi akta otentik dan tidak memiliki kedudukan sebagai akta yang sempurna;
- Bahwa ketika ada kesesuaian antara data fisik dengan data yuridis yang ada di dalam suatu sertifikat, maka kedudukan sertifikat tersebut akan turun;
- Bahwa untuk dapat melihat suatu pembeli tersebut beritikad baik atau tidak, yang menjadi parameternya adalah Pasal 1338 KUHPerdara, yang

*Halaman 78 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, terdapat itikad baik tersebut terdapat 2 (dua) pandangan, yang pertama memang sulit untuk melihat itikad baik karena hal tersebut merupakan keyakinan yang ada pada diri seseorang tetapi paling tidak seseorang dikatakan beritikad baik apabila ia memiliki pemahaman bahwa pihak penjual merupakan pemilik dari suatu barang atau benda yang betul-betul kepemilikannya tetapi tidak cukup sampai di situ saja karena secara objektif itikad baik tersebut dapat terlihat misalnya dalam jual beli tanah, akan di lihat dari bagaimana riwayat tanah tersebut, apakah di atas tanah tersebut terdapat sengketa atau tidak kemudian apakah sertipikat atas tanah tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang dan lain sebagainya, apabila hal tersebut telah dilakukan maka menurut pendapat Ahli orang tersebut dapat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik;

- Bahwa terkait dengan jual beli, apabila si pembeli merasa bahwa tanah tersebut bukan milik si penjual, ada beberapa pihak yang harus di temui, misalnya notaris, notaris sebagai pejabat yang diberikan wewenang dapat melakukan klarifikasi atas tanah tersebut, bila pada tanah tersebut terdapat suatu permasalahan, maka ia dapat menyampaikan bahwa ia tidak dapat melakukan proses untuk peralihan hak atas tanah, maka sampai dengan terbitnya suatu sertipikat tersebut merupakan suatu rangkaian yang melibatkan banyak pihak tidak hanya penjual dan pembeli saja;
- Bahwa pendapat Ahli, seorang pembeli yang beritikad baik apabila ia mengetahui bahwa atas tanah tersebut terdapat suatu sengketa, maka sebagai pembeli yang baik ia tidak akan membeli tanah tersebut;
- Bahwa ada 2 (dua) sudut pandang terkait dengan hal tersebut, pertama secara subjektif adalah kita sendiri yang menilai, di mana kita merasa bahwa penjual adalah sebagai pemilik barang maka kita dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, selanjutnya yang kedua secara objektif tidak hanya menilai dari posisi kita sendiri tetapi juga melihat terhadap adanya fakta-fakta secara objektif, artinya melihat secara objektif apakah terhadap benda yang menjadi objek terdapat cacat, misalnya terhadap objek tersebut sedang menjadi objek sengketa, maka hal tersebut dapat menjadi alasan bagi pembeli yang beritikad baik untuk tidak melanjutkan pembelannya;
- Bahwa di dalam setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat, cakap, kausa yang halal dan objek tertentu, apabila syarat pertama dan syarat kedua atau salah satu syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi, maka pihak yang dirugikan

*Halaman 79 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



dalam perjanjian tersebut dapat mengajukan upaya hukum permohonan pembatalan perjanjian akan tetapi apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat ketiga dan keempat atau salah satu dari syarat objektif tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

- Bahwa terkait alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, ada 3 (tiga) kekuatan yang di miliki oleh alat bukti, 1. Kekuatan pembuktian lahiriah, 2. Kekuatan pembuktian formal dan 3. Kekuatan pembuktian materil, terkait dengan akta notaris berdasarkan undang-undang akta tersebut sudah merupakan akta otentik sehingga dihubungkan dengan pembuktian lahiriah, maka akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sampai dapat dibuktikan sebaliknya;
- Bahwa Ahli memiliki kepercayaan sebagai pengawas notaris daerah bahwa notaris akan dengan sangat hati-hati untuk kemudian dapat mengeluarkan suatu sertipikat hak atas tanah;
- Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 412 yang telah Ahli lihat, dari awal pemilik hak atas tanah atas objek di dalam sertipikat tersebut adalah Sdr. H. Alimudin, selanjutnya dengan meninggal dunia nya Sdr. H. Alimudin kemudian terjadi peralihan karena pewarisan dari pewaris kepada para ahli waris yang berjumlah 15 (lima belas) orang setelah itu hak atas tanah tersebut beralih dari para ahli waris tersebut kepada salah seorang ahli waris yaitu Sdri. Hj. Asiah selanjutnya kembali terjadi peralihan karena peristiwa jual beli dari Sdr. Hj. Asiah kepada Sdr. Tan Tjin Hian dan kemudian menghibahkan tanah yang menjadi objek dari Sertipikat Hak Milik Nomor 412 kepada Sdr. Tan Freddy Martin dan terakhir objek dari Sertipikat Hak Milik Nomor 412 telah beralih kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur karena adanya pelepasan hak;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 412 tersebut merupakan produk dari Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa secara umum untuk melakukan suatu peralihan hak atas tanah, pertama para pihak misalnya dalam hal jual beli harus terlebih dahulu melakukan persetujuan jual beli kemudian, kemudian atas persetujuan tersebut akan diajukan kepada notaris untuk memeriksa terhadap data fisik objek tanah seperti apakah si penjual adalah pemilik hak atas tanah atau apakah atas tanah tersebut tidak sedang tersengketa atau beban-beban lainnya, apabila terkait dengan objek tersebut tidak ada permasalahan, maka notaris akan membuatkan akta jual beli, kemudian akta jual beli tersebut akan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 80 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



- Bahwa oleh karena Ahli bukan praktisi, terkait dengan pertanyaan tersebut dapat ditanyakan kepada Badan Pertanahan Nasional dan terkait dengan mekanisme tersebut dapat dibaca pada peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah dan sebelumnya Ahli telah memberikan gambaran secara umum tahapan pengurusan balik nama atas suatu sertipikat hak milik atas tanah;
- Bahwa dasar yang dapat dipergunakan oleh Badan Pertanahan untuk melakukan perubahan/ pencoretan nama di sertipikat harus dilakukan atas dasar alas hak yang membenarkannya di antara nya adalah 1. Karena Jual-Beli, 2. Pewarisan, 3. Tukar-menukar, 4. Pelepasan misalnya karena hibah dan 5. Karena pemasukan di dalam suatu misalnya badan usaha, maka atas dasar-dasar hubungan hukum tersebut pihak Badan Pertanahan Nasional dapat melakukan perubahan/ pencoretan tersebut;
- Bahwa ada 2 (dua) pendapat terkait dengan hal tersebut, yang pertama bisa dengan dasar bahwa tidak ada pihak lain yang merasa keberatan tentang hal tersebut, namun yang kedua apabila terdapat pihak lain yang merasa keberatan, maka dapat ditentukan melalui putusan pengadilan;
- Bahwa berkaca pada kasus di dalam perkara ini, bila melihat ketentuan Pasal 1338 Ayat (1), (2) dan (3) KUHPerdara kemudian Pasal 1320 KUHPerdara, pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara disana terdapat syarat adanya kesepakatan kemudian merujuk pada Pasal 1338 Ayat (1), (2) dan (3), di dalam ketentuan tersebut semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya dan tidak dapat dicabut kembali kecuali dengan persetujuan seluruh pihak dan dilakukan dengan itikad baik, dan juga terkait asas kebebasan berkontrak dimana setiap orang boleh membuat perjanjian apa saja, berisi dan tentang apa saja salah satu diantaranya "dengan memberikan orang tertentu suatu hak";
- Bahwa pendapat Ahli adalah berlandaskan pada Pasal 1320 KUHPerdara, di mana telah terjadi kesepakatan se-iyanya dan se-kata, apa yang diharapkan pihak yang satu, diharapkan juga oleh pihak kedua dan sekiranya ada pihak yang tidak setuju dapat melakukan permohonan pembatalan;
- Bahwa dalam Pasal 1315 KUHPerdara tentang asas kepribadian perjanjian, maka terhadap para ahli waris yang merasa dirugikan dapat melakukan upaya hukum kepada ahli waris yang telah menerima peralihan hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan Kuasa Hukum

*Halaman 81 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



Tergugat VI telah mengajukan kesimpulan (*conclusie*) secara elektronik kepada Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 20 Agustus 2024, sementara Kuasa Tergugat sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan tidak mengunggah dokumen kesimpulan ke Sistem Informasi Pengadilan;

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 PROVISI

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan permohonan sita jaminan putusan serta merta dan putusan provisi agar Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

- Bahwa dalam rangka menjamin Gugatan Para Penggugat berarti dan/atau tidak *illusionir*, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo, untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah hak milik objek perkara yaitu tanah hak milik objek perkara sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412 / Desa Bojongherang**, dengan **Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S.** beserta bangunan dan/atau apapun yang ada di atasnya;

Bahwa permohonan ini Para Penggugat ajukan dalam rangka memastikan tidak terjadi lagi peralihan hak milik atas tanah objek perkara, sebagaimana yang sudah terjadi sebelumnya, yaitu beralihnya sebagian hak milik objek perkara seluas 5.000 m<sup>2</sup> oleh Tergugat III;

- Bahwa tujuan permohonan sita jaminan diajukan, selain sebagaimana diuraikan di atas, adalah juga dalam rangka untuk menghindari munculnya kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat, karenanya adanya perubahan atas bentuk, posisi dan situasi serta kondisi fisik atas tanah hak milik objek perkara dikarenakan aktivitas Para Tergugat, untuk itu Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim melalui putusan provisi untuk memerintahkan kepada Para Tergugat dan/atau para kuasanya atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, agar sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht van gewisjde*) **untuk tidak melakukan tindakan apapun** di atas

Halaman 82 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 181 ayat (1) Hir atau Pasal 191 ayat (1) RBg menyatakan bahwa Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau bandingan, jika didasarkan pada suatu hak (titel) otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti, begitu pula dalam suatu tuntutan provisional yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan (*bezitrecht*);

Menimbang bahwa Putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara. Putusan provisi atas permohonan Penggugat agar dilakukan suatu tindakan sementara, yang apabila putusan provisi dikabulkan dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding. Pengertian "putusan sementara" adalah putusan provisi akan berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hal penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar. (Mahkamah Agung RI, Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007, Cetakan 2009, hal. 87-88);

Menimbang, bahwa menurut doktrin pada dasarnya tuntutan provisionil adalah tuntutan sementara yang bersifat segera dan mendesak yang dimintakan oleh salah satu pihak berperkara kepada hakim yang menangani perkara agar selama proses persidangan masih berlangsung salah satu pihak dijatuhkan hukuman untuk melakukan sesuatu perbuatan atau salah satu pihak tidak melakukan suatu upaya terhadap obyek perkara sehingga dengan adanya penjatuhan putusan provisionil maka obyek perkara dalam keadaan status *quo*. (Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditra Bakti, 1009, hal. 217);

Menimbang, bahwa terdapat beberapa Yurisprudensi yang menyangkut Putusan Provisionil antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, yang menyatakan bahwa bahwa tuntutan provisionil



yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh, tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschill*) tidak dapat diterima.”;

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1976 yang menyatakan bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak.”;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak mengandung sifat penting dan mendesak serta tidak terdapat alasan yang cukup bagi Majelis Hakim untuk mengeluarkan putusan provisional;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo*, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan putusan provisional, sehingga tuntutan Provisional Penggugat tersebut patut dinyatakan di tolak;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan gugatan Para Penggugat, Jawaban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam surat Jawabannya, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan eksepsi, sehingga secara hukum terhadap eksepsi yang diajukan tersebut, haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. Eksepsi mengenai kewenangan absolut:**

- Kwenangan pengadilan tata usaha negara;
- Kwenangan pengadilan agama;

#### **B. Eksepsi mengenai kompetensi:**

- Gugatan error in persona;
- Keliru menarik kurang pihak;
- Gugatan kurang pihak;

#### **C. Eksepsi gugatan obscuur libel:**

- Error objecto;
- Hak atas Objek tidak jeles;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

#### **Ad. 1. Tentang Kompetensi Absolut;**

- Kwenangan pengadilan tata usaha negara;
- Kwenangan pengadilan agama;

Menimbang bahwa terkait eksepsi kompetensi absolut, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dan telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 21 Mei 2024 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai kewenangan absolut, dan eksepsi Tergugat III mengenai kewenangan relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur berwenang mengadili perkara Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr ;
3. Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggukhan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang bahwa dengan demikian, terhadap eksepsi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi karena telah diputus melalui putusan sela ;

#### **Ad.2. Eksepsi mengenai kompetensi:**

- Gugatan error in persona;
- Keliru menarik kurang pihak;
- Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa secara teoritis pada umumnya eksepsi diklasifikasikan dalam dua golongan, yaitu:

- a. Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*), yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, atau berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara;
- b. Eksepsi Materil (*Materiele Exceptie*), yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materil;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*), adalah Eksepsi *Error In Persona*. Adapun bentuk atau jenis Eksepsi *Error In Persona*, meliputi peristiwa sebagai berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *diskualifikasi in person*, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;



- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedanigheid*);
- c. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mendalilkan pada pokoknya :

- **Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas**, bahwa setelah memperhatikan kepada keseluruhan dalil gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR., maka terlihat bahwa formulasi gugatan yang diajukan Para Penggugat telah mengandung cacat error in persona yang disebabkan oleh hal – hal sbb :

- a. Diskualifikasi in Person;

Bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat ataupun pihak yang dijadikan sebagai Tergugat adalah harus orang yang benar – benar memiliki kedudukan ataupun kapasitas yang tepat menurut hukum, apabila terdapat kekeliruan maka jelas hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi Cacat Formil dalam hal error in persona. Adapun dalam Gugatan PMH Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. ini, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melihat terdapat beberapa hal yang mengindikasikan Gugatan a quo tersebut telah memenuhi unsur CACAT FORMIL dalam hal ERROR IN PERSONA, karena yang bertindak sebagai Penggugat dalam Gugatan PMH Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR., bukanlah pihak yang berhak atau tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk menggugat hal ini didasarkan kepada alasan – alasan sbb :

1. Bahwa apabila memperhatikan kepada dalil posita point 4 halaman 3 dalam gugatan yang pada intinya telah para penggugat telah menyampaikan bahwa, “salah satu harta warisan peninggalan Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yaitu sebidang tanah sawah hak milik dengan luas 14.950 M2, yang terletak di Desa Bojongherang Kec. Cianjur Kab. Cianjur yang menjadi objek perkara dalam gugatan a quo, dengan bukti hak milik yaitu sertifikat hak milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojongherang dengan asal persil konversi Milik Adat Daf.C.151.Per.22.S atas nama H. Alimudin alias Haji Ali”, hal mana yang mendasari Para Penggugat menyatakan diri sebagai pihak pemilik atas tanah objek sengketa a quo lebih didasarkan kepada adanya klaem sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;
2. Bahwa akan tetapi kesemua dokumen (surat maupun akta) yang dijadikan dasar / alas hak Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, bukan merupakan dokumen yang mutlak menegaskan / menunjukan bahwa Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah pihak pemilik yang sah atas tanah seluas 14.950 M<sup>2</sup> a quo, karena :

- a) Bahwa objek sengketa yang telah disengketakan oleh Para Penggugat adalah objek tanah yang sudah dilakukan peralihan hak / Jual Beli Tanah antara TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT III, berdasarkan kepada adanya Akta Notaris Nomor : 141 tanggal 10 November 2016 yang dilaksanakan dihadapan Notaris KUSNADI, S.H., M.H.M K.Kn;
- b) Bahwa sejak objek sengketa a quo tersebut beralih hak menjadi aset milik Pemerintah Kabupaten Cianjur maka objek sengketa a quo tersebut sudah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Pemerintah Kabupaten Cianjur;
- c) Bahwa selain itu pula, apabila mendasarkan kepada fakta hukum berdasarkan kronologi yang tercatat pada Tergugat IV, maka dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :
  - 1) Bahwa Alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982 . SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;
  - 2) Bahwa pada tanggal 1 Februari 1983, Sertifikat berubah oleh BPN (Tergugat VI) menjadi atas nama Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI, dengan nama ahlli waris adalah sebagai berikut: Nyi. HAJI HODIJAH BINTI PANDI, Nyi. HAJI JUHRIYYAH Binti ENCUM, Nyi. HAJI AISYAH, Nyi. DADAY, Nyi. ENUNG, Nyi. UYUN YUNINGSIH, Nyi. ADAH, HAJI JAMHUR, DIDIN, YANI, ASEP, Nyi. YATI, ENANG, Nyi. HENHEN dan Nyi. OOOY;
  - 3) Bahwa dari ke-15 (lima belas) Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (sebagaimana point 2 di atas) hal ini telah didasarkan kepada Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 4-3-1981, Nomor. 153/Pm.042.2/1981, yang dibuat oleh kepala Desa Muka yang diketahui oleh Camat Cianjur dan dikuatkan oleh Bupati KDH Tk.II-Cianjur tanggal 11-3-1981 Nomor. 18/I/1981;
  - 4) Bahwa kemudian pada tanggal 1 Februari 1983 Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN dengan Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor. 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas

Halaman 87 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

- 5) Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- 6) Bahwa lalu kemudian pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :
  - Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
  - Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya);
- d) Bahwa berdasarkan kronologi dan rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, maka telah jelas & terang bahwa munculnya sengketa a quo tersebut ini lebih didasarkan kepada adanya peralihan hak dari Para Waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang Jumlahnya 15 (lima belas) orang kepada 1 (satu) orang Ahli Waris yaitu atas nama HAJI ASIAH. Dan HAJI ASIAH kemudian melakukan peralihan hak atas objek tanah sengketa a quo tersebut kepada TAN TJIN HIAN dan lalu kemudian TAN TJIN HIAN memberikan hibah kepada TAN FREDDY MARTIN berdasarkan Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur dan lalu kemudian pihak TAN FREDDY MARTIN melakukan peralihan hak atas objek tanah a quo tersebut dengan pihak Tergugat III;
- e) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dari serangkaian peristiwa perbuatan hukum a quo tersebut telah secara sah dan meyakinkan bahwa proses peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut telah dilakukan "levering" atau dengan kata lain penyerahan hak milik secara yuridis serta telah menimbulkan Hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak yaitu antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Bahwa selain itu pula, dari serangkaian peristiwa perbuatan hukum di atas, Pihak Tergugat III dapat dikategorikan sebagai pihak Pembeli yang beritikad



baik yang tentunya harus dilindungi oleh Undang – undang sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata;

- f) Bahwa akan tetapi apabila merujuk kepada bunyi dalil posita point 4 halaman 3 dalam gugatan, hal mana yang mendasari Para Penggugat menyatakan diri sebagai pihak pemilik atas tanah objek sengketa a quo lebih didasarkan kepada adanya klaem sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (padahal dalam sertifikat a quo tersebut bukan atas nama dari para penggugat). Sehingga dengan demikian adanya klaem tersebut Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang jelas – jelas berdasarkan kepada fakta hukum yang ada objek yang disengketakan tersebut telah dilakukan peralihan hak / Jual Beli Tanah antara pihak TERGUGAT I dengan pihak TERGUGAT III. Dan sejak adanya peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut objek sengketa a quo tersebut telah dikuasa / ditempati sampai saat ini oleh Tergugat III. Serta objek sengketa a quo tersebut telah terdaftar dan tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) sebagai Aset milik Pemerintah Kabupaten Cianjur;
- g) Bahwa di sisi lain sebagaimana diketahui bersama alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah harusnya dibuktikan dengan sertifikat tanah (sebagai suatu surat tanda bukti hak atas tanah), hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangatlah tidak beralasan apabila tanpa didasarkan kepada sertifikat tanah Para Penggugat telah mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 14.950 M2 (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) a quo. Sehingga dengan mendasarkan kepada hal – hal di atas maka jelas KEDUDUKAN PENGUGGAT BUKANLAH PEMILIK YANG MUTLAK ATAS TANAH SELUAS 14.950 M2 YANG TERLETAK DI KELURAHAN BOJONGHERANG KECAMATAN CIANJUR, dan oleh karena itu Para Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk mempermasalahkan maupun menuntut ganti rugi atas tanah seluas 14.950 M2 a quo;
3. Bahwa disisi lain kesemua dokumen surat maupun akta sebagaimana diuraikan di atas juga tidak dapat dijadikan sebagai dasar alasan Para Penggugat untuk mengklaim bahwa tanah seluas 14.950 M2 itu adalah tanah yang digunakan sebagai RSUD SAYANG CIANJUR, adalah milik dari para penggugat, sehingga dengan demikian Para Penggugat haruslah

*Halaman 89 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



dinyatakan sebagai pihak yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk mempermasalahkan maupun menuntut ganti rugi terkait dengan objek tanah yang telah diklaim oleh para penggugat tersebut;

4. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal – hal di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona sehubungan pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu. Dan hal tersebut sejalan dengan adanya Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang telah menyatakan bahwa : “Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa perihal dalil eksepsi tersebut diatas Para Penggugat telah membantah dalam repliknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada bagian Eksepsi Gugatan *Error in Persona* dalam Jawaban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V pada intinya menyatakan, Para Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan dikarenakan kedudukan Para Penggugat bukanlah pemilik yang mutlak atas tanah objek perkara *a quo* ;
2. Bahwa sebagaimana pernyataan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Eksepsinya terkait Gugatan *Error in Persona (Diskualifikasi in Person)*, Para Penggugat memahaminya bahwa pernyataan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kualifikasi untuk mempermasalahkan maupun menuntut ganti rugi atas tanah objek perkara seluas 14.950 m2 *a quo* hanya karena tidak adanya “**nama**” Para Penggugat yang tertera di dalam surat maupun akta (SHM Nomor 412/Desa Bojongherang dengan asal Persil Konversi Milik Adat Daf.C.151.Per.22.S atas nama H. Alimudin alias Haji Ali), hanya dipersoalan “**nama**” yang tertera saja, bukan persoalan lainnya. Hal tersebut menunjukkan jika Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V jelas tidak memahami apa yang dimaksud dengan *legal standing*;

- **Keliru menarik Pihak Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*).**

Bahwa semestinya yang ditarik sebagai pihak Tergugat I dan Tergugat II oleh Para Penggugat dalam Gugatan Nomor : 4 / PDT.G / 2024 / PN.CJR. adalah “HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) sebagai Tergugat I dan Sdr.



TAN TJIN HIAN (sebagai pemberi hibah kepada Tergugat I) sebagai Tergugat II" bukanlah TAN FREDDY MARTIN (sebagai Tergugat I) dan Bupati Cianjur (sebagai Tergugat II), hal ini dikarenakan :

a. Bahwa pada hakekatnya yang menimbulkan keadaan Para Penggugat menjadi merasa dirugikan bukanlah diakibatkan oleh adanya tindakan Tan Freddy Martin dan Bupati Cianjur yang telah diposisikan sebagai Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi hal ini lebih diakibatkan oleh adanya PERBUATAN HUKUM yang telah dilakukan oleh HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) yang telah melakukan peralihan hak atas tanah a quo tersebut kepada Sdr. TAN TJIN HIAN (sebagai pemberi hibah kepada Tergugat I), karena sebenarnya timbulnya keadaan kerugian yang dirasakan Para Penggugat itu lebih diakibatkan oleh adanya perbuatan hukum tersebut yang telah melakukan yaitu :

- HAJI ASIAH.

Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat a quo tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi). (bahwa proses peralihan hak tersebut dilakukan oleh HAJI ASIAH (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI) kepada TAN TJIN HIAN;

- Sdr. TAN TJIN HIAN

Bahwa pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :

- Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya).

Sehingga dengan adanya perbuatan hukum a quo tersebut yang telah dilakukan oleh HAJI ASIAH terindikasi telah berdampak kepada timbulnya kerugian bagi Para Penggugat yang telah menganggap tanah yang telah dilakukan proses



PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH ANTARA HAJI ASIAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN) adalah tanah milik dari para penggugat (quod non), sehingga dengan demikian sepatutnya pihak yang secara langsung mengakibatkan timbulnya / melahirkan adanya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat bukanlah Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III melainkan oleh HAJI ASIAH. (yang merupakan salah satu ahli waris dari 15 (lima belas) ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI).

b. Bahwa di sisi lain dengan adanya klaem dari pihak Para Penggugat yang telah mengklaem sebagai bagian dari ahli waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI dan masih menganggap sebagai pemilik terhadap objek sengketa a quo tersebut, juga tidak secara langsung mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat, karena:

Bahwa objek sengketa yang telah disengketakan oleh Para Penggugat adalah objek tanah yang sudah dilakukan peralihan nama antara Para Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (termasuk di dalam Para Penggugat) kepada salah satu Ahli Waris lainnya yaitu HAJI ASIAH. Hal tersebut sebagaimana dalam fakta hukumnya bahwa Pada tanggal 1 Februari 1983 Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor : 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

c. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal - hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili perkara a quo menyatakan bahwa gugatan mengandung error in persona sehubungan dengan adanya kekeliruan dalam menarik pihak Tergugat (gemis aanhoeda nigheid);

- **Gugatan Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consortiu);**

a. Bahwa di sisi lain apabila Pihak salah satu Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yaitu HAJI ASIAH (yang telah melakukan proses PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN) tidak dijadikan sebagai pihak dalam Gugatan Nomor 4/PDT.G/2024/PN.CJR, maka secara otomatis gugatan a quo juga harus dianggap sebagai suatu gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium) mengingat sebagaimana telah diuraikan di atas timbulnya/lahirnya permasalahan a quo tersebut yang dialami Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat lebih diakibatkan oleh adanya tindakan / perbuatan yang salah satunya dilakukan oleh HAJI ASIAH yang telah melakukan proses PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN;

- b. Bahwa kemudian selain HAJI ASIAH yang harus dimasukan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo tersebut, juga Sdr. TAN TJIN HIAN harus pula dimasukan oleh Para Tergugat sebagai pihak dari Tergugat dalam perkara a quo, karena Sdr. TAN TJIN HIAN lah yang telah menghibahkan objek sengketa a quo tersebut kepada pihak Tergugat I dan atas dasar hibah tersebut Pihak Tergugat I telah melakukan peralihan hak atas tanah a quo (tanah yang sekarang menjadi objek sengketa) kepada pihak Tergugat III. Bahwa adapun pemberian hibah dari Sdr. TAN TJIN HIAN kepada Tergugat I didasarkan kepada adanya Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, tertanggal 6 Nopember 1984 yang dibuat oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur;
- c. Bahwa selain itu pula, dengan tidak dijadikan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo tersebut, maka gugatan a quo dapat dikatakan sebagai Gugatan Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consortium) karena dalam proses peralihan hak atas tanah (yang sekarang menjadi objek sengketa) antara PIHAK TERGUGAT I DENGAN PIHAK TERGUGAT III perbuatan hukum pelepasan haknya dilakukan dihadapan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. dengan Nomor Akta 141 tertanggal 10 November tahun 2024. Maka sudah sangat jelas dan terang bahwa gugatan a quo harus dianggap sebagai suatu gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium);
- d. Bahwa sehingga dengan demikian dikarenakan salah satu Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yaitu HAJI ASIAH (yang telah melakukan proses PERALIHAN HAKNYA / JUAL BELI TANAH DENGAN Sdr. TAN TJIN HIAN) tidak ditarik sebagai Pihak dalam gugatan serta Sdr. TAN TJIN HIAN (selaku pemberi hibah kepada Pihak Tergugat I) dan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. (sebagai pihak yang telah menerbitkan Nomor Akta 141 tertanggal 10 November tahun 2024 tentang pelepasan hak antara Tergugat I dan Tergugat III), maka dengan mengacu kepada telah adanya Putusan MA No. 186/R/Pdt/1984 Jo. Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984 Jo. Putusan MA No. 621 K/Sip/1975 yang kesemuanya telah memberikan contoh dikabulkannya exception plurium litis consortium

Halaman 93 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/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)



(orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap) maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur juga menyatakan bahwa gugatan *a quo* telah mengandung *error in persona* dalam bentuk plurium litis consortium karena gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa perihal dalil eksepsi tersebut diatas Para Penggugat telah membantah dalam repliknya dalam hal Keliru menarik pihak dan gugatan kurang pihak menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V pada Jawabannya yang intinya menyatakan bahwa semestinya yang ditarik sebagai pihak Tergugat I dan Tergugat II oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah Haji Asiah (yang merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum H. Alimudin alias Haji Ali) dan Sdr. Tan Tjin Hian (sebagai pemberi hibah kepada Tan Freddy Martin [Tergugat 1]);
- Bahwa sebagaimana sudah kami jelaskan sebelumnya, dibagian jawaban atas Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang berkaitan dengan kompetensi absolut kewenangan Peradilan Agama, bahwa sebelum Para Penggugat mendaftarkan perkara *a quo*, Para Penggugat telah terlebih dahulu memeriksa **Buku Agenda Tanah yang ada di Kecamatan Cianjur (Tergugat IV) mulai Tahun 1981 sampai dengan Tahun 1984** dalam rangka memastikan **tidak ada Akta Jual-Beli dan/atau Akta Hibah dan/atau Akta Peralihan Hak dan/atau Akta Persetujuan Peralihan Hak dari Para Penggugat selaku ahli waris kepada pihak manapun** terkait tanah hak milik objek perkara, serta **tidak ada sengketa waris** terkait tanah hak milik objek perkara. Bahwa atas dasar tersebut, maka untuk itu Para Penggugat mensomir Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk membuktikan;
  1. Adanya sengketa waris menyangkut tanah hak milik objek perkara;
  2. Adanya Jual-Beli dan/atau Akta Hibah dan/atau Akta Peralihan Hak dan/atau Akta Persetujuan Peralihan Hak dari Para Penggugat selaku ahli waris kepada pihak manapun terkait tanah hak milik objek perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut diatas tentang **Gugatan Penggugat *Error In Persona*** pada dasarnya merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI antara lain sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/SIP/1973 tanggal 10 Desember 1973 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subyektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurinya;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Nomor 128/Pdt/1999/PT.Mdn Jo. Nomor 35/Pdt.G/1998/PN.Mdn di mana Mahkamah Agung Republik Indonesia menguatkan pertimbangan dan Putusan *Judex Factie* sebagai berikut: "...Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat";

Menimbang, bahwa mengenai siapa-siapa yang seharusnya diajukan sebagai Tergugat dan bagaimana peran masing-masing dalam perkara *aquo*, menurut Majelis Hakim hal tersebut haruslah dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut adalah harus didukung oleh bukti-bukti sehingga untuk mempertimbangkan point eksepsi *a quo* Majelis Hakim patut memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam tahap pembuktian;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat norma yang mewajibkan Penggugat untuk melibatkan pihak sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai Gugatan Penggugat *Error In Persona* tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut diatas tentang **keliru menarik pihak Tergugat** dan **Gugatan kurang pihak** setelah mencermati surat gugatan dalam perkara *a quo* berpendapat bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V karena menurut Para Penggugat, penguasaan Terperkara oleh

Halaman 95 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr



Tergugat III terhadap obyek sengketa dalam perkara a quo adalah hal yang melawan hukum karena obyek sengketa adalah milik Para Penggugat dari harta warisan peninggalan almarhum H. Alimudin alias Haji Ali, yang terletak di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, yang menjadi objek perkara dalam gugatan a quo (selanjutnya disebut **tanah hak milik objek perkara**), dengan bukti hak milik yaitu **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang**, dengan **Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S.** atas nama H. Alimudin alias Haji Ali berupa **tanah sawah** hak milik dengan luas  $14.950 m^2$ , tersebut dalam posita gugatannya, dengan demikian menurut Majelis Hakim pokok permasalahan yang terjadi adalah antara Para Penggugat dengan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berkaitan dengan penguasaan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah berkaitan dengan penguasaan Tergugat III atas obyek sengketa yang didalilkan Para Penggugat merupakan milik Para Penggugat, maka Majelis Hakim menilai bahwa pihak-pihak dalam perkara ini adalah Para Penggugat dan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dengan demikian gugatan dalam perkara a quo tidaklah kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tentang **keliru menarik pihak Tergugat** dan **Gugatan kurang pihak** ini tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

### **Ad.3. Eksepsi gugatan obscur libel:**

- Error objecto;
- Hak atas Objek tidak jelas;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

#### a. Error Objecto.

1. Bahwa sebagaimana diketahui apabila objek tanah yang disengketakan a quo sebagaimana dalam dalil posita para penggugat sebagian sudah bersertifikat dan sebagian lagi belum bersertifikat (Vide Posita point 6 halaman 4), maka dalam posita gugatan mutlak diharuskan penyebutan batas – batas objek tanah a quo demi terpenuhinya kejelasan objek yang disengketakan, akan tetapi apabila memperhatikan kepada keseluruhan isi gugatan Nomor 4/PDT.G/2024/PN.CJR, ternyata pihak para penggugat hanya menjelaskan batas-batas terhadap tanah dengan luas  $14.950 M^2$  (Vide. Posita point 5 halaman 4) sedangkan tanah dengan luas  $5.000 M^2$



tidak ada satupun dalil posita yang menerangkan mengenai batas – batas letak objek tanah dengan luas 5.000 M2 yang termasuk disengketakan oleh Para Penggugat a quo;

2. Bahwa sehingga dengan demikian, dikarenakan dalam dalil posita gugatan Point 6 Halaman 4 tidak mencantumkan batas – batas letak objek tanah, maka hal ini semakin menunjukkan bahwa gugatan para penggugat obscure libel (kabur) dalam hal Error Objecto karena terdapat adanya perbedaan luas objek tanah dalam perkara a quo tersebut;
3. Bahwa berdasarkan point 1 (satu) di atas, maka sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan obscur libel dalam hal Error Objecto, hal ini sejalan dengan adanya Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1559K/Pdt/1983 Dan Putusan MA Nomor : 1149 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak Dan batas – batas tanah sengketa dinyatakan kabur Dan berakibat gugatan tidak dapat diterima”;

b. Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas.

Bahwa selain tidak adanya kejelasan letak / batas tanah objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, di sisi lain kedudukan / hak Para Penggugat atas objek tanah yang disengketakan pun masih mengandung kekaburan / ketidakjelasan karena : di satu sisi Para Penggugat telah mengklaim sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang anggapan Para Penggugat dengan bagian dari ahli waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 14.950 M<sup>2</sup> dengan mendasarkan kepada hal– hal yang telah kami uraikan pada bagian eksepsi error in persona halaman di atas, akan tetapi di sisi lain nyatanya apabila merujuk kepada dalil posita point 1 halaman 3 dalam gugatan (pihak para penggugat pun telah mengakui secara tegas dalam dalil gugatannya) justru telah menunjukkan bahwa posisi Para Penggugat atas tanah seluas 14.950 M<sup>2</sup> hanyalah sebagai pihak Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI saja, dan kondisinya saat ini tanah objek sengketa a quo sudah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) sebagai aset dari Pemerintah Kabupaten Cianjur, dan hal ini didasarkan atas adanya peralihan hak / Jual Beli Tanah antara Tergugat I dengan Tergugat III (hal ini didasarkan kepada akta pelepasan hak Nomor 141 tertanggal 10 November 2024 yang dilakukan dihadapan Notaris KUSNADI, S.H., M.H., M.Kn. antara Tergugat I dengan Tergugat III),

Menimbang, bahwa perihal dalil eksepsi tersebut diatas Para Penggugat telah membantah dalam repliknya menyatakan sebagai berikut:

*Halaman 97 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



- Bahwa dalil Jawaban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menyatakan Gugatan Para Penggugat telah salah objek atau *error in objecto*. Hal tersebut dikarenakan Para Penggugat tidak menjelaskan batas-batas letak objek tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> yang disengketakan, hanya batas-batas terhadap tanah dengan luas 14.950 m<sup>2</sup> saja;
- Bahwa dalil Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, jelas menunjukkan jika Para Tergugat tidak cermat dalam membaca dan melihat Gugatan Para Penggugat;
- Bahwa pada prinsipnya, *error in objecto* adalah kekeliruan terhadap objek. Dalam lingkup pengadilan, *error in objecto* ialah kesalahan gugatan/dakwaan karena adanya kekeliruan terhadap objek yang digugat/didakwakan;
- Bahwa sebagaimana posita pada Gugatan Para Penggugat poin 4, poin 5 dan poin 6, sudah sangat jelas Para Penggugat menerangkan batas-batas tanah yang menjadi objek perkara gugatan *a quo*. Di dalam posita Gugatan poin 4 jelas disebutkan bahwa tanah objek perkara dalam gugatan *a quo* adalah tanah seluas 14.950 m<sup>2</sup> yang tertera di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojongherang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat Daf.C.151.Per.22.S atas nama H. Alimudin alias Haji Ali. dengan batas-batas yang sudah dijelaskan di dalam posita Gugatan pada poin 5;
- Bahwa adapun tanah seluas 5000 m<sup>2</sup> yang dipersoalkan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V karena tidak disebutkan batas-batasnya sudah termasuk di dalam tanah seluas 14.950 m<sup>2</sup> yang tertera di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojongherang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat Daf.C.151.Per.22.S atas nama H. Alimudin alias Haji Ali;
- Bahwa oleh karena tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> yang dipersoalkan tersebut tidak berada di luar atau terpisah dari tanah seluas 14.950 m<sup>2</sup> yang tertera di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojongherang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat Daf.C.151.Per.22.S atas nama H. Alimudin alias Haji Ali, maka para penggugat tidak perlu lagi untuk menjelaskannya secara terpisah. Selain itu tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> tersebut sudah tertera di dalam sertifikat yang sama dengan tanah seluas 14.950 m<sup>2</sup> yakni pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojongherang, dengan Asal Persil Konversi Milik Adat Daf.C.151.Per.22.S atas nama H. Alimudin alias Haji Ali;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut diatas ;



Menimbang, bahwa arti *obscuur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya Pasal 142 RBg dan Pasal 144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 no. 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. identitas dari pada para pihak;
2. dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi*; dan
3. tuntutan (*onderwerp van den eis met een duidelijke en bepaalde conclusie*) atau *petitum*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **identitas** ialah ciri-ciri dari pada Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya. Sedangkan **Fundamentum petendi** atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedang uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan. Berdasarkan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972, maka perumusan kejadian materil secara singkat sudah memenuhi syarat. Adapun yang dimaksud dengan **Petitum** atau tuntutan ialah apa yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 berpendapat bahwa tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;

(Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Penerbit Liberty, tahun 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa di dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, antara lain:

1. **Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan**, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986, yang menyatakan bahwa gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak ditegaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah,



warisan, dan sebagainya). Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas obyek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Tentang hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1145 K/Pdt/1984 tanggal 21 September 1985;

2. **Tidak jelasnya objek sengketa**, yang dalam hal ini bisa disebabkan oleh **karena** tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979;

3. **Petitem gugatan tidak jelas**, yang **bentuknya** antara lain:

- a. Petitem tidak rinci ;
- b. Kontradiksi antara posita dan petitem;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat telah menyebutkan identitas para pihak dengan jelas. Selanjutnya dari aspek isinya, gugatan tersebut merupakan gugatan tentang perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terhadap harta peninggalan orang tua Para Penggugat yaitu berupa:

1. **tanah sawah** hak milik dengan luas 14.950  $m^2$ , yang terletak di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, yang menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo* (selanjutnya disebut **tanah hak milik objek perkara**), dengan bukti hak milik yaitu **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang**, dengan **Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S.** atas nama H. Alimudin alias Haji Ali;

Bahwa adapun batas-batas tanah tersebut saat ini adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Engkus, rumah Naih, tanah kosong milik Bapak Ukur dan Gedung Perkantoran RSUD Sayang Cianjur;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung, rumah-rumah penduduk dan bangunan RSUD Sayang Cianjur (apotek dan kantin/resto);
- Sebelah Barat : Bangunan gedung fasilitas dan lahan parkir RSUD Sayang Cianjur;
- Sebelah Timur : Jalan Kampung;

2. Bahwa saat ini, sebagian atas tanah hak milik objek perkara tersebut dikuasai dan diduduki oleh Tergugat III, sebagian dari tanah objek perkara yang diduduki Tergugat III, telah dibangun menjadi bangunan fasilitas rumah sakit berupa gedung, lahan parkir, dan jalan;



Bahwa tidak hanya itu sebagian dari total luas tanah hak milik objek perkara yaitu 14.950 m<sup>2</sup>, yaitu seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi)] telah dibalik namakan dan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati *fundamentum petendi* atau *posita* Gugatan Para Penggugat, di dalamnya telah diuraikan dasar hukum dalil gugatan dan dijelaskan pula objek sengketanya. Selanjutnya Penggugat telah mencantumkan *petitum* Gugatan secara rinci dan tidak bertentangan dengan *fundamentum petendi* atau *posita*. Oleh karena itu, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat telah jelas;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Majelis Hakim menilai bahwa dalil tersebut sudah masuk dalam pokok perkara karena harus diperiksa bersamaan dengan pembuktian pokok perkara, maka terhadap dalil eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) tidak berdasar dan haruslah ditolak;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, maka pokok gugatan adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai berikut :

- Bahwa salah satu harta warisan peninggalan almarhum H. Alimudin alias Haji Ali yang merupakan ayah kandung Para Penggugat memiliki sebidang **tanah sawah** hak milik dengan luas 14.950<sup>m<sup>2</sup></sup>, yang terletak di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, yang menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo* (selanjutnya disebut **tanah hak milik objek perkara**), dengan bukti hak milik yaitu **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang**, dengan **Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S.** atas nama H. Alimudin alias Haji Ali;
- Bahwa adapun batas-batas tanah tersebut saat ini adalah sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Rumah Engkus, rumah Naih, tanah kosong milik Bapak Ukar dan Gedung Perkantoran RSUD Sayang Cianjur;  
Sebelah Selatan : Jalan Kampung, rumah-rumah penduduk dan



bangunan RSUD Sayang Cianjur (apotek dan kantin/resto);

Sebelah Barat : Bangunan gedung fasilitas dan lahan parkir RSUD Sayang Cianjur;

Sebelah Timur : Jalan Kampung;

Bahwa saat ini, sebagian atas tanah hak milik objek perkara tersebut dikuasai dan diduduki oleh Tergugat III, sebagian dari tanah objek perkara yang diduduki Tergugat III, telah dibangun menjadi bangunan fasilitas rumah sakit berupa gedung, lahan parkir, dan jalan;

Bahwa tidak hanya itu sebagian dari total luas tanah hak milik objek perkara yaitu 14.950 m<sup>2</sup>, yaitu seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) telah dibalik namakan dan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003;

- Bahwa atas tindakan Tergugat III yang menguasai, menduduki dan membangun serta membalik nama-kan sebagian atas tanah hak milik objek perkara, Para Penggugat telah melayangkan keberatan dan menyampaikan protes kepada pihak Tergugat III dan Tergugat II, dan Para Penggugat juga telah menjelaskan kepada Pihak Tergugat III dan Tergugat II bahwa tanah objek perkara tersebut adalah tanah milik Para Penggugat warisan dari almarhum orang tua Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam jawabannya telah membantah dalil gugatan dan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa mengingat yang menjadi pangkal (permulaan) timbulnya sengketa diantara Para Penggugat dengan Tergugat I s.d. Tergugat VI itu diakibatkan oleh adanya "Sertifikat Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982. SELUAS 14.950 m<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang diterbitkan oleh Tergugat VI serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojong Herang Tahun 2003 atas nama Tergugat III seluas 5.000 M2, di atas tanah hak milik sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang" sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan demikian permasalahan yang terjadi diantara Para Penggugat dengan Tergugat I s.d. Tergugat VI (Para Tergugat) ;
- Bahwa Para Penggugat telah keliru apabila menyatakan diri sebagai pemilik yang atas objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, karena:



- a. Bahwa objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, bukan merupakan objek tanah yang dimiliki & dikuasai oleh Para Penggugat, namun objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan BANGUNAN RSUD SAYANG CIANJUR, a quo tercatat sebagai asset Pemerintah Kabupaten Cianjur, hal ini dibuktikan dengan adanya :
- 1) SERTIFIKAT HAK PAKAI NOMOR 27/BOJONG HERANG TAHUN 2003 DENGAN LUAS 5.000 M<sup>2</sup>; DAN
  - 2) AKTA PELEPASAN HAK NOMOR 141 TERTANGGAL 10 NOVEMBER TAHUN 2024 YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS KUSNADI, S.H., M.H., M.KN. ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT III;
- b. Bahwa terhadap adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III ini, telah didasarkan kepada adanya peristiwa hukum sebagai berikut :
- 1) Bahwa Alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982.SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;
  - 2) Bahwa pada tanggal 1 Februari 1983, Sertifikat berubah oleh BPN (Tergugat VI) menjadi atas nama Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI, dengan nama ahli waris adalah sebagai berikut : Nyi. HAJI HODIJAH BINTI PANDI, Nyi. HAJI JUHRIYYAH Binti ENCUM, Nyi. HAJI AISYAH, Nyi. DADAY, Nyi. ENUNG, Nyi. UYUN YUNINGSIH, Nyi. ADAH, HAJI JAMHUR, DIDIN, Nyi. YANI, ASEP, Nyi. YATI, ENANG, Nyi. HENHEN dan Nyi. OOO ;
  - 3) Bahwa dari ke-15 (lima belas) Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (sebagaimana point 2 di atas) hal ini telah didasarkan kepada Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 4-3-1981, Nomor. 153/Pm.042.2/1981, yang dibuat oleh kepala Desa Muka yang diketahui oleh Camat Cianjur dan dikuatkan oleh Bupati KDH Tk.II-Cianjur tanggal 11-3-1981 Nomor. 18/I/1981;
  - 4) Bahwa kemudian pada tanggal 1 Februari 1983 Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN dengan Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor. 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas



seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);

- 5) Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- 6) Bahwa lalu kemudian pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :
  - Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
  - Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya).
- 7) Bahwa berdasarkan kronologi dan rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, maka telah jelas & terang bahwa munculnya sengketa a quo tersebut ini lebih didasarkan kepada adanya peralihan hak dari Para Waris Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI yang Jumlahnya 15 (lima belas) orang kepada 1 (satu) orang Ahli Waris yaitu atas nama HAJI ASIAH. Dan HAJI ASIAH kemudian melakukan peralihan hak atas objek tanah sengketa a quo tersebut kepada TAN TJIN HIAN dan lalu kemudian TAN TJIN HIAN memberikan hibah kepada TAN FREDDY MARTIN berdasarkan Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh ---- Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur dan lalu kemudian pihak TAN FREDDY MARTIN melakukan peralihan hak atas objek tanah a quo tersebut dengan pihak Tergugat III;
- 8) Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dari serangkaian peristiwa perbuatan hukum a quo tersebut telah secara sah dan meyakinkan bahwa proses peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut telah dilakukan "levering" atau dengan kata lain penyerahan hak milik secara yuridis serta telah menimbulkan Hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak yaitu antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Bahwa selain itu pula, dari serangkaian peristiwa perbuatan

*Halaman 104 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr*



hukum di atas, Pihak Tergugat III dapat dikategorikan sebagai pihak Pembeli yang beritikad baik yang tentunya harus dilindungi oleh Undang – undang sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata;

9) Bahwa akan tetapi apabila merujuk kepada bunyi dalil posita point 4 halaman 3 dalam gugatan, hal mana yang mendasari Para Penggugat menyatakan diri sebagai pihak pemilik atas tanah objek sengketa a quo lebih didasarkan kepada adanya klaem sebagai ahli waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI (padahal dalam sertifikat a quo tersebut bukan atas nama dari para penggugat). Sehingga dengan demikian adanya klaem tersebut Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang jelas – jelas berdasarkan kepada fakta hukum yang ada objek yang disengketakan tersebut telah dilakukan peralihan hak / Jual Beli Tanah antara pihak TERGUGAT I dengan pihak TERGUGAT III. Dan sejak adanya peralihan hak / Jual Beli Tanah tersebut objek sengketa a quo tersebut telah dikuasa / ditempati sampai saat ini oleh Tergugat III. Serta objek sengketa a quo tersebut telah terdaftar dan tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) sebagai Aset milik Pemerintah Kabupaten Cianjur ;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang masih harus dipertimbangkan dan dibuktikan lebih lanjut dalam perkara ini adalah hanya dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dan dalil-dalil sangkalan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda P – 1 sampai dengan P – 8 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi DUDUN dan Saksi IDAH ROSIDAH serta 1 (satu) orang Saksi Ahli yaitu DEDE FIRMAN Ama,Pd. SE., MM., yang selengkapnya sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T. II,III,IV dan V – 1 sampai dengan T. II,III,IV dan V – 9 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi ASEP SOPYAN dan Saksi DEDEDEN SUBHAN, SE.,, serta 1 (satu) orang Saksi Ahli yaitu Dr. ANITA KAMILAH, S.H., M.H., yang selengkapnya sebagaimana telah diuraikan di atas;



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab, bukti-bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan kedua belah pihak berperkara yang tidak disangkal kebenarannya, serta dihubungkan dengan fakta-fakta yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim mendapatkan adanya hal-hal yang saling bersesuaian dan memperkuat satu sama lain sehingga dapat dipandang menjadi dalil-dalil pokok gugatan Para Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang terbukti di persidangan dan oleh karenanya merupakan fakta hukum dalam perkara ini, sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat merupakan anak kandung dan ahli waris dari seorang laki-laki yang bernama Haji Alimudin alias Abdulloh alias Haji Ali (almarhum);
- Bahwa salah satu harta warisan peninggalan almarhum H. Alimudin alias Haji Ali, yaitu sebidang **tanah sawah** hak milik dengan luas  $14.950 m^2$ , yang terletak di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, yang menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo* (selanjutnya disebut **tanah hak milik objek perkara**), dengan bukti hak milik yaitu **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 412/Desa Bojong Herang**, dengan **Asal Persil Konversi Milik Adat-Daf.C.151.Per.22.S.** atas nama H. Alimudin alias Haji Ali;
- Bahwa diatas objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I seluas  $14.950 m^2$  dan sebagian dikuasai oleh Tergugat III seluas  $5000 M2$  yang saat ini telah berdiri bangunan **Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) sayang kota Cianjur** ;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim memandang patut **terlebih dahulu mempertimbangkan terkait dengan objek sengketa yang terjadi diantara Para Penggugat dan Para Tergugat**;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 Rbg, 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 9 Agustus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada saat Pemeriksaan setempat Para Penggugat telah menunjukkan objek sengketa berada di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Engkus, rumah Naih, tanah kosong milik Bapak Ukar dan Gedung Perkantoran RSUD Sayang Cianjur;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung, rumah-rumah penduduk dan bangunan RSUD Sayang Cianjur (apotek dan kantin/resto);
- Sebelah Barat : Bangunan gedung fasilitas dan lahan parkir RSUD Sayang Cianjur;
- Sebelah Timur : Jalan Kampung;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III berada di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, yang menjadi objek perkara dalam gugatan *a quo* ;

- Sebelah Utara : Rumah Engkus, rumah Naih, tanah kosong milik Bapak Ukar dan Gedung Perkantoran RSUD Sayang Cianjur;
- Sebelah Selatan: Jalan Kampung, rumah-rumah penduduk dan bangunan RSUD Sayang Cianjur (apotek dan kantin/resto);
- Sebelah Barat : Bangunan gedung fasilitas dan lahan parkir RSUD Sayang Cianjur;
- Sebelah Timur : Jalan Kampung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat guna menjadi terang objek sengketa antara Para Penggugat dan Para Tergugat, maka Majelis Hakim memandang patut untuk menyimpulkan dan melokalisir berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, yang menjadi Objek sengketa dalam perkara *a quo* berada di Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, sebagian dari total luas tanah hak milik objek perkara yaitu 14.950 m<sup>2</sup>, yaitu seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) telah dibalik namakan dan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003;

Halaman 107 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/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)



Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat terdapat beberapa pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan, yaitu:

- 1. Apakah benar almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali merupakan pemilik atas Tanah Objek Sengketa?**
- 2. Apakah benar terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Tergugat III telah menguasai Tanah Objek Sengketa seluas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi)?**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, maka sesuai kaidah hukum pembuktian dalam Pasal 283 R.Bg/Pasal1865 KUHPerdara yang berbunyi "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka Para Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap kedua pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan memperhatikan secara keseluruhan surat-surat bukti yang diajukan Para Penggugat maupun Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, khususnya yang memiliki relevansi langsung dengan pembuktian objek gugatan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Surat Kematian Nomor. 474/41/Pelum/2021, atas nama Haji Alimudin (Alias Abdulloh Bin Haji Ali) yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Muka, Kabupaten Cianjur, tertanggal 19 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P - 1;
2. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 153/Pm.042.2/1981, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur, tertanggal 4 Maret 1981, selanjutnya diberi tanda P -2;
3. Buku Tanah Nomor Hak: M.412, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Desa Bojongherang, dengan luas 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Cianjur tertanggal 1 Februari 1983, selanjutnya diberi tanda P -3;



Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Akta Hibah Nomor. 850/Cj./1984. Antara Tan Tjin Hian sebagai pihak pertama dan Tan Freddy Marten sebagai pihak kedua yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cianjur tertanggal 6 Nopember 1984, selanjutnya diberi tanda TII,TIII,TIV dan TV - 1;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 412, Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur tanggal 21 Desember 1982, Nomor 1161/1982 dengan luas objek 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi atas nama pemegang hak Tan Freddy Martin, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV - 4;
3. Sertipikat Hak Pakai Nomor 27, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur Kelurahan Bojongherang dengan luas objek 5.000 (lima ribu meter persegi atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Cianjur yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tertanggal 28 Desember 2010, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV - 5;
4. Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor 141 yang di buat oleh Tan Freddy Martin sebagai pihak pertama dan Hajjah Ratu Tri Yuia sebagai pihak kedua di hadapan Kusnadi, S.H., M.H., M.Kn, Notaris Kabupaten Cianjur tertanggal 10 November 2016, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV – 9;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan di antara kedua belah pihak Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

**1. Apakah benar Almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali (almarhum) merupakan pemilik atas Tanah Objek Sengketa?**

Menimbang, bahwa sebelum menilai fakta-fakta di persidangan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek hukum tentang kepemilikan tanah dan peralihan hak atas tanah, yang selengkapnyanya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang bahwa **terkait dengan kepemilikan tanah**, terdapat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa, “Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:



pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) menyatakan bahwa “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa **terkait dengan peralihan hak atas tanah (jual-beli)**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi, “Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

- Terang**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah;



- b. **Tunai**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang;

Menimbang, terkait dengan **syarat terang**, di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria." Selanjutnya di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat **terang**, tersebut juga terdapat beberapa Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 539/K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 menyatakan, "Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah";
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, "Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum";



- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 menyatakan, “Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”;
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 menyatakan, “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa **untuk membuktikan kepemilikan tanah diperlukan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat, sedangkan dalam hal peralihan hak atas tanah (jual-beli), maka untuk keabsahannya diperlukan syarat terang dan tunai;**

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Surat Kematian Nomor. 474/41/Pelum/2021, atas nama Haji Alimudin (Alias Abdulloh Bin Haji Ali) yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Muka, Kabupaten Cianjur, tertanggal 19 Februari 2021 dan bukti P-2 berupa Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 153/Pm.042.2/1981, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur, tertanggal 4 Maret 1981 dan bukti P-3 berupa Buku Tanah Nomor Hak: M.412, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Desa Bojongherang, dengan luas 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Cianjur tertanggal 1 Februari 1983 dan bukti P-4 berupa Undangan Nomor: 145/97/Um/2020, yang diterbitkan oleh Lurah Bojongherang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur tertanggal 4 Agustus 2020 dan bukti P-5 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK: 3203011111680013, atas nama Asep Mulyadi yang diterbitkan tanggal 23 Agustus 2019 dan bukti P – 6 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK: 3203075011700016, atas nama Yati Haryati yang diterbitkan tanggal 3 November 2012 dan bukti P – 7 Akta Kelahiran Nomor: 3203-LT-07092023-0190, atas nama Siti Rukoyah yang diterbitkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Cianjur, tertanggal 8 September 2023 dan bukti P – 8 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK: 3203074911730003, atas nama Siti Rukoyah yang diterbitkan tanggal 31 November 2012, selanjutnya di beri tanda P – 8;



Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa berupa Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 153/Pm.042.2/1981, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur, tertanggal 4 Maret 1981, menerangkan bahwa Ahli Waris dari Almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali adalah Para Penggugat yang mana hanya menerangkan bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali, dan tidak menerangkan tentang kepemilikan tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Buku Tanah Nomor Hak: M.412, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Desa Bojongherang, dengan luas 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Cianjur tertanggal 1 Februari 1983 menerangkan bahwa tanah objek perkara merupakan milik dari Almarhum Haji Alimudin alias Haji Ali, kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor : 412/Bojongherang tersebut pada tanggal 10 Juni 1985, dibalik nama menjadi Tan Freddy Martin (Tergugat I), dengan dasar Akta hibah Nomor : 850/Cj/1084 tanggal 6-11-1984, dalam hal ini bukti P-3 tersebut tidak menerangkan tentang kepemilikan tanah objek sengketa sebagai alas hak yang di miliki oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang dihadirkan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti TII,TIII,TIV dan TV – 1 berupa Akta Hibah Nomor. 850/Cj./1984. Antara Tan Tjin Hian sebagai pihak pertama dan Tan Freddy Marten sebagai pihak kedua yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cianjur tertanggal 6 Nopember 1984 dan bukti TII,TIII,TIV dan TV – 2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 412, Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Cianjur tertanggal 1 Februari 1983 dan bukti TII,TIII,TIV dan TV – 3 berupa Buku Agenda Akta Jual Beli dari Bulan Mei 1983 sampai dengan bulan Desember 1984, pada Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur dan bukti TII,TIII,TIV dan TV – 4 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 412, Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur tanggal 21 Desember 1982, Nomor 1161/1982 dengan luas objek 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi atas nama pemegang hak Tan Freddy Martin dan bukti TII,TIII,TIV dan TV – 5 berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 27, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Cianjur Kelurahan Bojongherang dengan luas objek 5.000 (lima ribu meter persegi atas nama pemegang hak Pemerintah



Kabupaten Cianjur yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tertanggal 28 Desember 2010 dan TII,TIII,TIV dan TV – 6 berupa Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor 141 yang di buat oleh Tan Freddy Martin sebagai pihak pertama dan Hajjah Ratu Tri Yuia sebagai pihak kedua di hadapan Kusnadi, S.H., M.H., M.Kn, Notaris Kabupaten Cianjur tertanggal 10 November 2016 dan bukti TII,TIII,TIV dan TV – 7 Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 163/Pm.042.2/1981 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur tertanggal 4 Maret 1981 dan TII,TIII,TIV dan TV – 8 berupa Daftar BMD Pada Pengguna Barang Aset Tetap – Tanah (Intrakomptabel) Pemerintah Kabupaten Cianjur Tahun 2023, tertanggal 31 Desember 2023 dan TII,TIII,TIV dan TV – 9 berupa Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor 141 yang di buat oleh Tan Freddy Martin sebagai pihak pertama dan Hajjah Ratu Tri Yuia sebagai pihak kedua di hadapan Kusnadi, S.H., M.H., M.Kn, Notaris Kabupaten Cianjur tertanggal 10 November 2016, selanjutnya di beri tanda TII,TIII,TIV dan TV – 9;

Menimbang, bahwa bukti TII,TIII,TIV dan TV – 2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 412, Desa Bojongherang, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Cianjur tertanggal 1 Februari 1983 menerangkan bahwa tanah objek perkara merupakan milik dari Tan Freddy Martin (Tergugat I) dan sebagian tanah objek perkara milik Tergugat III kemudian dalam hal ini menerangkan tentang kepemilikan tanah objek perkara:

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut juga diketahui bahwa tanah Objek Sengketa seluas 14.950 M2 yang saat ini sebagaian dikuasai oleh Tergugat III seluas 5000M2;

Menimbang bahwa Majelis Hakim memperoleh fakta mengenai historis penguasaan tanah Objek Sengketa sebagai berikut:

- Bahwa Alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 412 Kelurahan Bojongherang, Surat Ukur Tanggal 21-12-1982 Nomor: 1161/1982.SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI;
- Bahwa pada tanggal 1 Februari 1983, Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama Ahli Waris dari Alm. HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI, dengan nama ahlli waris adalah sebagai berikut : Nyi. HAJI HODIJAH BINTI PANDI, Nyi. HAJI JUHRIYYAH Binti ENCUM, Nyi. HAJI AISYAH, Nyi. DADAY, Nyi. ENUNG, Nyi. UYUN YUNINGSIH, Nyi. ADAH, HAJI JAMHUR, DIDIN, Nyi. YANI, ASEP, Nyi. YATI, ENANG, Nyi. HENHEN dan Nyi. OOOY ;



- Bahwa kemudian pada tanggal 1 Februari 1983 Sertifikat berubah oleh BPN menjadi atas nama HAJI ASIAH berdasarkan PEMBAGIAN HARTA WARISAN DENGAN dengan Akta Pembagian Harta Warisan tanggal. 12-5-1982 Nomor. 425/CJ/1982 yang dibuat oleh ISMAIL ROHMAN, BA, selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cianjur. Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- Bahwa pada tanggal 14 Mei 1983, sertifikat tersebut berubah oleh BPN menjadi atas nama TAN TJIN HIAN, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-2-1983 Nomor. 91/CC/KC/Cianjur/1983, yang dibuat oleh RATNA KOMALA KOMAR, SH selaku PPAT Kecamatan Cianjur, Luas seluruhnya yaitu seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
- Bahwa pada tanggal 6 Nopember 1984 dibuatlah Akta Hibah Nomor. 850/CJ./1984, oleh Drs. DUDUNG MULYANA SALEH, selaku Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Cianjur. Yaitu :
  - Pemberi HIBAH : TAN TJIN HIAN, selaku pihak pemilik dasar sertifikat Nomor. 412 Desa Bojongherang SELUAS 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi);
  - Penerima HIBAH : TAN FREDDY MARTIN, seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sesuai luas pada sertifikat (seluruhnya)
  - Bahwa kemudian pihak TAN FREDDY MARTIN melakukan peralihan hak atas objek tanah a quo tersebut dengan pihak Tergugat III seluas 5000M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan seluruh bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Objek Sengketa seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang didalilkan Para Penggugat adalah milik HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI berdasarkan Buku Tanah Nomor Hak: M.412, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Desa Bojongherang, dengan luas 14.950 (empat belas ribu sembilan ratus lima puluh) meter persegi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Cianjur tertanggal 1 Februari 1983 (bukti vide P-3) kemudian berdasarkan pembagian harta warisan objek terperkara beralih kepada Haji Asiah pada tahun 1983 selanjutnya dialihkan haknya kepada orang lain melalui jual beli pada tanggal 14 Mei 1983 kepada Tan Tjin Hian kemudian pada tahun 1985 dibalik nama menjadi Tan Freddy Martin (Tergugat



l) berdasarkan Akta Hibah Nomor : 850/Cj/1084 tanggal 6 November 1984 selanjutnya objek terperkara tersebut terjadi jual beli berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan ganti rugi Nomor : 141 tanggal 10 November 2016, pada dasarnya telah dialihkan hak nya kepada orang lain / jual beli kepada Ratu Tri Yulia selaku Pengguna Anggaran pada Rumah sakit Umum Kelas B Cianjur (Tergugat III);

Menimbang bahwa oleh karena almarhum HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI sudah tidak memiliki suatu hak atas tanah Objek Sengketa, maka tidak ada hak atas tanah terhadap Objek Sengketa yang dapat diwariskan kepada keturunannya, dengan demikian ahli waris HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI, termasuk Para Penggugat, juga tidak memiliki suatu hak atas tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memandang perlu dan patut untuk mempertimbangkan terkait perolehan Tergugat I atas tanah Objek Sengketa seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) dan Tergugat III perolehan atas sebagian objek sengketa seluas 5000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), apakah Tergugat I dan Tergugat III dalam perolehan hak telah memenuhi syarat peralihan hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan diatas, sehingga Tergugat I dan Tergugat III dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan:

"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;



- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
  - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
    - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
    - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
    - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
    - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan pada pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya dimana Tergugat I telah memperoleh Hak Atas Tanah berdasarkan Akta Hibah Nomor : 850/Cj/1984 dari Tan Tjin Hian 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang sebelumnya Tan Tjin Hian memperoleh objek tanah terperkara dengan cara membeli dari Haji Asiah tercatat dalam Akta Jual beli Nomor : 91/CC/KC/Cianjur/1983 tanggal 28-2-1983 kemudian Tergugat I telah menjual sebagai tanah objek terperkara kepada Tergugat III sebagaimana tercatat dalam Akta Pelepasan Hak dan ganti rugi Nomor : 141 tanggal 10 November 2016, sehingga Majelis Hakim berpendapat peralihan hak atas tanah oleh Tergugat I dan sebagian peralihan hak atas tanah oleh Tergugat III telah dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta telah dinyatakan sah menurut hukum maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap Tergugat I dan Tergugat III patut untuk dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, maka terhadap pokok sengketa pertama dapat disimpulkan almarhum HAJI ALIMUDIN alias HAJI ALI / Para Penggugat bukanlah pemilik tanah objek sengketa / Terperkara ;

**2. Apakah benar terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Tergugat III telah menguasai Tanah Objek Sengketa seluas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi)?**

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri dan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUH Perdata telah mengatur mengenai unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang bersifat kumulatif, yaitu:

**1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum;**

Bahwa setelah tahun 1919 dan perkembangan praktek pradilan, perbuatan melawan hukum bermakna berbuat atau tidak berbuat dengan ketentuan:

- A. Melanggar hak orang lain;
- B. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- C. Bertentangan dengan kesusilaan/kaidah sopan santun;
- D. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;

**2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;**

Bahwa perbuatan yang dilakukan itu haruslah mengandung kesalahan yang dapat berupa kesengajaan (*opzet, dolus*) atau kurang hati-hati (*culpa*);

**3. Adanya kerugian bagi korban;**

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan tersebut haruslah menimbulkan kerugian yang diderita oleh orang lain. Kerugian itu dapat berupa kerugian materiil atau kerugian imateriil;

**4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;**

Bahwa untuk dapat menuntut perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan serta merugikan orang lain tersebut haruslah ada hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita;

Menimbang bahwa dalam pertimbangan pokok sengketa sebelumnya Majelis Hakim telah menyimpulkan bahwa almarhum HAJI ALIMUDIN alias HAJI



ALI / Para Penggugat bukanlah pemilik ataupun memiliki suatu hak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I berdasarkan bukti T.II, T.III, T.IV, dan T.V - II berupa sertifikat Nomor : 412 Desa Bojongherang seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi), diketahui bahwa Tergugat I telah melepaskan sebagian hak atas tanah tersebut kepada Tergugat III berdasarkan II, T.III, T.IV, dan T.V - V berupa sertifikat Hak Pakai Nomor : 27 Desa Bojongherang seluas 5000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);

Menimbang bahwa meskipun Tergugat I dan Tergugat VI tidak menggunakan hak nya untuk membela kepentingannya, namun pada saat persidangan setempat Tergugat VI hadir selaku Badan Pertanahan Kab. Cianjur yang memiliki tugas kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian / pertanahan telah menerangkan, bahwa Tergugat I telah menguasai tanah Objek Sengketa seluas 14.950 M<sup>2</sup> (empat belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) dan Tergugat III menguasai sebagian tanah objek perkara seluas 5000 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang telah dibalik namakan dan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat III, dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 27/Bojongherang Tahun 2003 yang saat ini telah dipergunakan sebagai **Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD)** sayang kota Cianjur;

Menimbang bahwa Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Para Tergugat memiliki suatu hak atas tanah Objek Sengketa karena memperoleh suatu izin yang sah dari Negara untuk menguasai dan/atau mengusahai tanah tersebut;

Menimbang bahwa terhadap pokok sengketa kedua dapat disimpulkan bahwa perbuatan Para Tergugat tidak melanggar hak dari Para Penggugat ataupun merupakan pelanggaran terhadap suatu ketentuan yang berlaku, maka tindakan Para Tergugat yang menguasai Objek Sengketa bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat telah dinyatakan tidak terbukti, maka terhadap petitum gugatan lainnya yang bersifat asesoir adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan patut dinyatakan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa terkait alat bukti lainnya yang telah diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selain dan selebihnya, Majelis Hakim telah turut mempertimbangkan, yang mana bahwa bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menilai tidak ada relevansinya untuk membuktikan suatu hak kepemilikan atas tanah, maka terhadap alat bukti lainnya yang tidak ada relevansinya tersebut adalah patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah ditolak maka Para Penggugat haruslah dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, HIR dan peraturan lain yang bersangkutan:

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.672.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Selasa tanggal 1 Oktober 2024, oleh kami, Rudita Setya Hermawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Erli Yansah, S.H., dan Irwanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Cjr tanggal 16 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 Oktober 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum

*Halaman 120 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/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

oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Muhammad Hadli, S.H., M.H., dan Cakra Ardi Nugraha, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Cianjur, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melalui prosedur E-Litigasi pada Sistem Informasi Pengadilan (*eCourt Mahkamah Agung RI*), akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Tergugat VI maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Erlin Yansah, S.H.

Rudita Setya Hermawan, S.H., M.H.

Ttd.

Irwanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Muhammad Hadli, S.H., M.H.

Ttd.

Cakra Ardi Nugraha, S.H.

## Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
Biaya ATK	: Rp100.000,00
Biaya Panggilan	: Rp360.000,00
Biaya PNBP Panggilan	: Rp70.000,00
Biaya Juru Sumpah	: Rp50.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp1.032.000,00
Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp10.000,00
Redaksi	: Rp10.000,00
Materai	: Rp10.000,00 -

**Jumlah : Rp1.672.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).**

Halaman 121 dari 121 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/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 terdapat 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)