



PUTUSAN
Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. HANDOJO IRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Trunojoyo Nomor 9, Rt.003/Rw.003, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
- 2. WIWI JULIATI IRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Trunojoyo Nomor 9, Rt.003/Rw.003, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
- 3. RITA INDRIATI IRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Trunojoyo Nomor 9, Rt.003/Rw.003, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;
- 4. RIA MULIATI IRAWAN, S.H.**, Pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Jalan Gempol Wetan Nomor 213, Rt.005/Rw.005, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, memberikan Kuasa kepada : 1.Roy Andre da Costa, S.H., 2. Ria Muliati Irawan, S.H., dan 3. Victoria Emily da Costa, S.H., 4. Muliana Budiman H., S.H., Keempatnya merupakan Advokat dan Konsultan Hukum di Bandung, beralamat kantor di Jalan Cilaki, Nomor 47, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 06/SKK/III/23, tanggal 03 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 87/W/Pdt./2023/PN.Cbn, tanggal 29 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

LAWAN:

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Tn. POEY LOK TIE (IRAWAN POEY)**, Pengelola Pabrik Soun di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, Rt.004/Rw.004, setempat dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 15;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: 1. Mochamad Syahroni, S.H., dan 2. Eko Suprijandi, S.H., Keduanya merupakan Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Dusun Pariuk, Rt.003/Rw.001, Gandasoli Kramatmulya, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 89/W/Pdt./2023/PN.Cbn, tanggal 29 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **NANA SITI FATONAH**, bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, Rt.004/Rw.004, setempat dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 19, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **SLAMET SAJIDI**, bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran Rt.004/Rw.004, setempat dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 19, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. **KUSNADI**, bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, Rt.004/Rw.004, setempat dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 21, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, memberikan Kuasa kepada : 1. Dan Bildansyah, S.H., 2. Thomas Waluyo R, S.H., 3. Karsudin, S.H., M.H., 4. M. Arief Normawan, S.H., M.H., 5. Bambang Hermanto HS, S.H, Kelimanya merupakan Advokat pada Kantor Hukum Bildansyah dan Partners, beralamat kantor di Perum Linggahara No.2A, Jalan Brigjen Dharsono, Desa Kertawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 90/W/Pdt./2023/PN.Cbn, tanggal 29 Maret 2023;

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 06 Maret 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 8 Maret 2023 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 5.708 M², yang terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, RT.004/RW.004, setempat dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 15, 17, 19 dan 21 (dahulu hanya Jalan Kalijaga Nomor 15 saja), sebagaimana tercatat dalam:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 224/1980, Luas 1.349 M², atas nama Wiwi Juliati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 221/1980, Luas 1.309 M², atas nama Ria Muliati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, Nomor 2207/1998, Luas : 1.533 M², atas nama Rita Indriati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, Luas 1.517 M², atas nama Handojo Irawan;

2. Bahwa, ketika masih berstatus sebagai Tanah Rechts Van Eigendom, Verponding Nomor 1404, atas nama Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) tanah-tanah Milik Para Penggugat tersebut di atas pernah disewakan kepada Tn. Poey Hok Joe (Wem Yusuf Tampi), sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewanya tertanggal 01 Agustus 1968;

3. Bahwa, setelah Gow Tjin Hwat meninggal dunia di tahun 1971, kedudukannya sebagai pihak yang menyewakan tanah tersebut digantikan/dilanjutkan oleh Cucu Mantunya, Iwan Irawan (Tjan Wan Hok), yang nota bene adalah Ayah Kandung Para Penggugat;

4. Bahwa, sampai dengan bulan Mei 1990 sewa menyewa tanah tersebut masih berlangsung dengan baik. Akan tetapi, sejak bulan Juni 1990 Tn. Poey Hok Joe (Wem Yusuf Tampi) tidak lagi membayar uang sewa tanahnya kepada Ayah Para Penggugat, Iwan Irawan (Tjan Wan Hok);

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



5. Bahwa, setelah Ayah Para Penggugat, Iwan Irawan (Tjan Wan Hok), melalui Pengacaranya berupaya menemui Tn. Poey Hok Joe di alamat tanah yang disewanya, Jalan Kalijaga No.15, RT.004/RW.004, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon ternyata yang bersangkutan sudah lama meninggalkan tanah tersebut dan pindah ke Semarang, tanpa memberitahukannya kepada Ayah Para Penggugat, Iwan Irawan (Tjan Wan Hok);

6. Bahwa, sepeninggalan Ayahnya, Almarhum Iwan Irawan (Tjan Wan Hok) tanggal 01 Januari 2000, Para Penggugat telah beberapa kali melakukan pemeriksaan di lokasi tempat dimana tanahnya berada (terletak) ternyata :

- Sebagian besar dari tanah tersebut telah dipergunakan sebagai tempat usaha pembuatan "Sohun" oleh Tergugat I dan;
 - Sebagian kecil lainnya telah dipergunakan sebagai tempat tinggal dan/atau tempat usaha oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ;
- Tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat selaku pemiliknya yang sah.

Dengan kata lain, Para Tergugat tersebut telah melakukan perbuatan me-lawan hukum terhadap Para Penggugat, dengan cara "menduduki, menguasai dan mempergunakan Tanah-tanah Milik Para Penggugat, tanpa alas hak yang sah menurut hukum";

7. Bahwa, akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut Para Penggugat telah dirugikan, karena tidak dapat menggunakan Tanah-tanah Miliknya sendiri ataupun menikmati hasil sewanya apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak lain, dengan rincian sebagai berikut :

Juli 1990 s/d Desember 1991 :	18 x Rp 400.000,-	= Rp 7.200.000,-
Januari 1992 s/d Desember 1993 :	24 x Rp 500.000,-	= Rp 12.000.000,-
Januari 1994 s/d Desember 1995 :	24 x Rp 600.000,-	= Rp 14.400.000,-
Januari 1996 s/d Desember 1997 :	24 x Rp 750.000,-	= Rp 18.000.000,-
Januari 1998 s/d Desember 1999 :	24 x Rp 900.000,-	= Rp 21.600.000,-
J u m l a h		= Rp 73.200.000,-

Januari 2000 s/d Desember 2001:	24 x Rp 4.000.000,-	= Rp 96.000.000,-
Januari 2002 s/d Desember 2003:	24 x Rp 5.000.000,-	= Rp 120.000.000,-
Januari 2004 s/d Desember 2005:	24 x Rp 6.000.000,-	= Rp 144.000.000,-
Januari 2006 s/d Desember 2007:	24 x Rp 7.500.000,-	= Rp 180.000.000,-
Januari 2008 s/d Desember 2009:	24 x Rp 9.000.000,-	= Rp 216.000.000,-
J u m l a h		= Rp 756.000.000,-



Januari 2010 s/d Desember 2011 : 24 x Rp 11.000.000,-	= Rp 264.000.000,-
Januari 2012 s/d Desember 2013 : 24 x Rp 13.000.000,-	= Rp 312.000.000,-
Januari 2014 s/d Desember 2015 : 24 x Rp 15.500.000,-	= Rp 372.000.000,-
Januari 2016 s/d Desember 2017 : 24 x Rp 18.500.000,-	= Rp 444.000.000,-
Januari 2018 s/d Desember 2019 : 24 x Rp 22.000.000,-	= Rp 528.000.000,-
J u m l a h.....	=Rp1.920.000.000,-
Januari 2020 s/d Desember 2021 : 24 x Rp 26.500.000,-	= Rp 636.000.000,-
Januari 2022 s/d Maret 2023 : 15 x Rp 32.000.000,-	= Rp 480.000.000,-
J u m l a h	=Rp1.116.000.000,-

Jumlah kerugian Para Penggugat seluruhnya mencapai Rp 73.200.000,- (+) Rp 756.000.000,- (+) Rp 1.920.000.000,- (+) Rp 1.116.000.000,- = Rp 2.865.200.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

8. Bahwa, untuk menjamin agar kerugian Para Penggugat tersebut dapat dibayar oleh Para Tergugat, sehingga gugatannya ini tidak menjadi sia-sia (illusoir), maka Para Penggugat sangat berkepentingan untuk dilakukan penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :

Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Mundu, Desa Bandengan, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Bandengan No.11;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Cirebon, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah berharga sita jaminan tersebut dalam posita butir 8 di atas;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng menurut perbandingan luas tanah yang dipergunakannya masing-masing membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, sebesar Rp.2.865.200.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh lima juta dua



ratus ribu rupiah) sekaligus dan segera setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*Inkracht van gewijsde*);

5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan kuasa dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun juga tanah (obyek perkara) tersebut kepada Para Penggugat, segera setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);

6. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar denda keterlambatan atas penyerahan tanah-tanah tersebut, sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya, terhitung sejak Putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti sampai dengan Para Tergugat menyerahkan tanah-tanahnya kepada Para Penggugat;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari/dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I hadir Kuasanya, Tergugat II, III, IV hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan Perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 20016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rizqa Yunia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa untuk persidangan selanjutnya yaitu jawab-jinawab maka kepada Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV, diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara Elektronik/Elitigasi;

Menimbang bahwa terhadap persidangan selanjutnya untuk jawab-jinawab, tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara Elektronik/Elitigasi;

Halaman 6 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merasa mengklaim dahulu tanah terletak di Jalan Pegambiran (Kalijaga), Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk No. 15 Kota Cirebon (objek a quo) milik Gow Tjin Hwat dengan status tanah Rechts van Eigendom adalah tanah para penggugat yang “beralih” karena merasa sebagai Kakek Buyut PARA PENGGUGAT (*mensoumeer Para Penggugat untuk membuktikan silsilahnya*);
2. Bahwa Para Penggugat mempermasalahkan Para Tergugat tidak membayar sewa terhadap tanah *eigendom* berasal dari Gow Tjin Hwat;
3. Bahwa Para Penggugat menganggap telah melakukan *perbuatan melawan hukum*;

DALAM EKSEPSI :

1. *Eksepsi Plurium Litis Consortium*

Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat sebagaimana tertuang pada posita angka 1 (satu) mendalilkan adanya klaim sebagai pemilik sah dengan menyampaikan beberapa Sertipikat Hak Milik dan pada posita angka 2 (dua) yang intinya jelas mendalilkan adanya Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 Agustus 1968;

Bahwa dari hal tersebut diatas, ternyata Para Penggugat dalam Gugatannya tidak menarik atau tidak melibatkan :

- a. “Kepala Kantor Pertanahan Cirebon” dalam Gugatannya sebagai pihak apakah itu Tergugat ataupun Turut Tergugat yang telah membuat dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang berpotensi bermasalah eksistensinya dalam hal permohonan untuk penerbitannya;
- b. Tn. Poey Hok Joe (Wem Yusuf Tampi) yang nyata-nyata terhadap “tanah a quo” telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa dengan Gow Tjin Hwat, yang sudah barang tentu “harus menjadi pihak” dalam Gugatan ini sehingga menjadi jelas dan terang duduk perkaranya;

Bahwa oleh karenanya gugatan Para Penggugat kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formil sehingga dikualifisir gugatan mengandung cacat formil dan berakibat gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

2. *Eksepsi Error in Persona*

Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah *error in persona*, karena tidak ada hubungan hukum langsung dengan Tergugat I, tidak ada perjanjian sewa-menyewa (vide posita angka 2/dua) antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang menjadi Objek sengketa selain status tanah *a quo* dalam gugatan ini, oleh karenanya gugatan telah cacat formil yang menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

3. *Eksepsi Obscuur libel*

Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*), tidak jelas baik dari aspek dasar hukum gugatan, objek jaminan/sita gugatan dan ataupun keterkaitan antara posita dengan petitumnya, hal ini dapat Tergugat I sampaikan sebagaimana dibawah ini :

1. Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat pada bagian "*fundamentum petendi*" angka 1 (satu) mendalilkan gugatannya berdasarkan adanya klaim pemilik sah berdasar beberapa Sertipikat Hak Miliknya dan angka 6 (enam) yang intinya mendalilkan tentang keabsahan terhadap tanah *a quo*;

Bahwa dari hal tersebut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita angka 1 (satu) dan angka 6 (enam) tersebut di atas, disamping itu selain tidak diikutsertakannya Kepala Kantor Pertanahan Cirebon juga tidak tertuang dalam bagian "*onderwerp van den eis met een duidelijke ed bepaalde conclusie*" / *petitum* tentang : pernyataan Para Penggugat untuk mendeklarasikan (Declare) tanah *a quo*/dahulu milik Gow Tjin Hwat adalah sah milik Para Penggugat;

2. Bahwa pada Gugatan Para Penggugat posita angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) mendalilkan yang intinya adanya dasar hukum perbuatan melawan hukum karena tidak ada alas hak tanah dan ganti kerugian sewa;

Bahwa dari dasar hukum Gugatan tersebut tidak jelas apakah perbuatan melawan hukum untuk pengosongan (sebagaimana diminta dalam petitumnya) atau karena perbuatan melawan hukum tidak membayar sewa? karena senyatanya sejak awal telah terjadi sewa menyewa sebagaimana didalilkan Para Penggugat pada posita angka 2 (dua), sedangkan Tergugat I telah berada pada tanah *a quo* sejak kecil



semenjak dari Wem Yusuf Tampi sekitar tahun 1968 dan pada pada 15 September 1971 Gow Tjin Hwat meninggal dunia;

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas berkenaan dengan objek sita jaminan yang tidak jelas batas-batasnya (tidak berdasarkan pada SEMA No.5 Tahun 1975) dan jumlah kerugian masing-masing Penggugat yang tidak dirinci secara detail oleh Para Penggugat;

4. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak ada persesuaian antara posita dengan petitumnya, yakni ;

- Dalam Posita tidak terdapat permintaan *menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali ..dst*, namun dalam Petitum (angka 5/lima) Para Penggugat memunculkan tuntutan pengosongan;
- Dalam Posita tidak terdapat permintaan menghukum tentang dwangsom dan biaya perkara kepada Para Tergugat, namun dalam Petitum (angka 6/enam dan 7/tujuh) tuntutan tersebut dimunculkan;

Untuk lebih mudah dipahami dan dipertimbangkan dengan jelas ketidak sesuaian antara posita dan petitum tersebut yakni sebagai berikut :

No	GUGATAN		Keterangan
	Posita	Petitum	
1.	Tidak ada permintaan pada bagian positanya untuk menghukumsebagaimana terurai dalam petitumnya untuk menghukumdst	5. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan kuasa dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong.....dst;	Angka 5, 6 dan 7 Tidak sesuai antara posita dengan petitum.
2.	Tidak ada permintaan bagian pada positanya untuk menghukumsebagaimana terurai dalam petitumnya untuk menghukumdst	6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk secara tanggung renteng....dst;	
3.	Tidak ada permintaan bagian pada positanya untuk menghukumsebagaimana terurai dalam petitumnya untuk menghukumdst		



	Tidak ada permintaan bagian pada positanya untuk menghukumsebagaimana terurai dalam petitumnya untuk menghukum dst	7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari/dalam perkara ini.	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bahwa dari ilustrasi bagan tersebut jelas gugatan Para Penggugat tidak sesuai antara posita dan petitumnya yang berakibat Gugatan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan seluruh uraian argumentasi yuridis di atas, Tergugat I memohon agar Majelis Hakim dapat menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat I serta menolak atau setidaknya-tidaknya Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

2. Bahwa Tergugat I memohon segala apa yang telah tertuang dalam bagian eksepsi di atas sepanjang relevan masuk pada bagian pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang utuh ;

3. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam angka 1 (satu) karena baru diketahui oleh Tergugat I terindikasi adanya peralihan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dimana tanah terletak di Jalan Pegambiran (Kalijaga), Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk No. 15 Kota Cirebon (objek a quo) semula adalah milik Gow Tjin Hwat dengan status tanah Rechts van Eigendom dan kemudian berubah statusnya berdasar Buku Tanah verponding Tahun 1965 menjadi SHGB No. 11 atas nama Gow Tjin Hwat;

Bahwa peralihan objek a quo yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum ini juga telah diajukan gugatan lebih dahulu oleh TERGUGAT I dengan regsiter perkara No. 3/Pdt.G/2023/PN.Cbn pada Pengadilan Negeri Cirebon dimana TERGUGAT I selaku PENGGUGAT dan oleh karenanya pihak-pihak lain dalam gugatan itu terdiri dari :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Para Penggugat (selaku Tergugat I sd IV);
- b. Djojo Muljadi, S.H., Notaris & PPAT di Jakrta Cq Protokol Dian Paramita Tamsil Notaris & PPAT Jakarta Selatan, Cq Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan, yang beralamat Kantor di JL RS. Fatmawati, No.11, Gandaria Selatan, Cilandak, RT.14/RW.4, Cipete Sel., Jakarta Selatan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selaku Tergugat V;
- c. Raden Ibnu Anton Notaris & PPAT Wilayah Kotamadya Cirebon Cq Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Cirebon, yang beralamat Kantor di Jl. Pancuran Raya No.5, RT004/009, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon - Jawa Barat, selaku Tergugat VI;
- d. Pemerintah RI Cq. Menteri ATR/BPN Cq Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Jawa Barat Cq Kepala Kantor ATR/BPN Kota Cirebon yang beralamat kantor di Jl. DR, Wahidin Sudirohusodo No.44, Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon - Jawa Barat, 45122, selaku Turut Tergugat I;
- e. Lili Tamoi anak dari Wem Yusuf Tampi (Alm), yang bertempat tinggal di Jl. Griya Estate No.19, Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten 15211, selaku TURUT TERGUGAT II;
- f. Daniel Tampi anak dari WEM YUSUF TAMPI (Alm) yang bertempat tinggal di "Toko Monggo Mas" Jl. Mataram 725 RT/RW 07/03, Kelurahan Wonodri, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, selaku TURUT TERGUGAT III;

4. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim terhadap posita Gugatan Para Penggugat angka 2 (dua) dan 4 (empat) menjadi AKTA sebagai bukti pengakuan PARA PENGGUGAT adanya pihak lain yang harus dimasukkan dalam gugatan ini;

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat dan "*mensoumeer*" Para Penggugat untuk membuktikan pada persidangan ini yang menyatakan bahwa Gow Tjin Hwat adalah "Kakek Buyut Para Penggugat" sebagaimana didalilkan pada posita angka 2 (dua) dan Iwan Irawan (Tjan Wan Hok) yang oleh Para Penggugat dinyatakan sebagai Cucu Mantu dari Gow Tjin Hwat sebagaimana pada posita gugatan angka 3 (tiga);

Halaman 11 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada posita angka 3 (tiga) karena tidak didasari peralihan secara hukum yang sah, hanya sebatas klaim “digantikan/dilanjutkan” oleh Cucu Mantunya yakni Iwan Irawan (Tjan Wan Hok);

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil posita angka 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam), karena Poey Hok Joe terakhir sekitar tahun 2002 masih sering bersama dengan Tergugat I berada objek a quo;

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat posita angka 7 (tujuh) yang menyampaikan besaran kerugian karena selain tidak berdasar hukum juga tidak dapat merinci besaran masing-masing Tergugat;

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 (delapan) tentang permohonan sita jaminan yang tidak menguraikan batas-batas tanah sebagaimana telah disampaikan pada bagian eksepsi;

10. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain serta selebihnya;

Berdasarkan seluruh argumentasi yuridis yang tertuang dalam Jawaban di atas, TERGUGAT I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon agar memutuskan perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvakerlijke Verklraad*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvakerlijke Verklraad*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai hukum;

Atau :

Ex Aequo Et Bono;

Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II, III, IV, memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM K O N P E N S I

A. DALAM EKSEPSI:

I. TENTANG EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*

Bahwa yang dimaksud daripada *Obscuur Libel* adalah surat gugatan daripada Penggugat tidak terang, kabur atau isinya gelap (*onduidelijk*), yang di dalam hal ini Tergugat II, III dan IV, menilai gugatan Para Penggugat adalah Obscuur Libel oleh karena dalil-dalil sebagai berikut:

a. Tidak Jelasnya Objek Sengketa

Bahwa, menimbang sebagaimana point 1 (satu) halaman 2 (dua) posita gugatan daripada Para Penggugat dinyatakan yang menjadi objek sengketa adalah SEBIDANG TANAH seluas: 5.708 M2 yang terletak di Jalan Kalijaga No.15, 17, 19 dan 21 RT 004/RW 004 Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, sebagaimana tercatat dalam:

- Sertipikat Hak Milik No.3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980 No.224/1980, Luas: 1.349 M2, atas nama Wiwi Julianti Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, No.221/1980, Luas: 1.309 M2, atas nama Ria Muliati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2207/1998, Luas: 1533 M2, atas nama Rita Indriati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No. 3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, luas: 1.517 M2, atas nama Handojo Irawan.

Bahwa kemudian Yahya Harahap di dalam bukunya menyatakan dalam hal yang menjadi objek sengketa adalah tanah maka yang disebut sebagai kekaburan objek sengketa adalah meliputi *tidak jelasnya batas-batas daripada tanah aquo, letak daripada tanah yang tidak pasti, serta ukuran yang disebutkan dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;*

Bahwa melihat dan memperhatikan point 1 (satu) halaman 2 (dua) Posita gugatan daripada Para Penggugat aquo nampak TIDAK DISEBUTKAN SECARA DETAIL, RINCI, TERANG DAN JELAS PERIHAL DARIPADA

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



BATAS-BATAS TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA YANG DIKLAIM OLEH PARA PENGGUGAT ADALAH MILIK NYA;

Bahwa di samping itu, pada point 6 (enam) halaman 3 (tiga) posita gugatan daripada Para Penggugat juga hanya disebutkan serta dinyatakan "Sebagian kecil lainnya telah dipergunakan sebagai tempat tinggal dan/atau tempat usaha oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV" dengan tanpa menyebutkan dan menjelaskan tanah yang digunakan oleh para Tergugat aquo adalah TERMASUK KE DALAM BAGIAN SERTIPIKAT HAK MILIK DARIPADA PARA PENGGUGAT YANG MANA, DI MANA LETAKNYA, KEMUDIAN BAGAIMANA PERIHAL BATAS-BATAS NYA SERTA BERAPA LUASNYA, mengingat tanah yang dianggap menjadi objek sengketa adalah seluas 5.708 M2 yang terdiri di dalamnya 4 (empat) Sertipikat Hak Milik, yakni:

- Sertipikat Hak Milik No.3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980 No.224/1980, Luas: 1.349 M2, atas nama Wiwi Julianti Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, No.221/1980, Luas: 1.309 M2, atas nama Ria Muliati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2207/1998, Luas: 1533 M2, atas nama Rita Indriati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No. 3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, luas: 1.517 M2, atas nama Handojo Irawan.

Bahwa dengan demikian, melihat keadaan-keadaan sedemikian rupa maka Gugatan yang tidak menyebut batas, letak serta luas daripada tanah yang dijadikan objek sengketa, di samping apa yang disampaikan oleh Yahya Harahap, menurut daripada Yurisprudensi berupa Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dan Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 juga merupakan Obscur Libel, sehingga gugatan hakikatnya harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

b. Tidak Jelasnya Dasar Fakta Gugatan

Bahwa suatu gugatan juga dapat dianggap "KABUR" oleh karena Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan kejadian serta peristiwa yang mendasari gugatan (*fetelijke grond*) secara lengkap dan terang.



Gugatan yang sedemikian rupa menurut daripada Yahya Harahap adalah tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Bahwa salah satu daripada bentuk tidak lengkapnya *fetelijke grond* menurut Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung No. 250 K/Pdt/1984 adalah "suatu gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan ATAS DASAR APA PENGGUGAT MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH SENGKETA DARI KAKEKNYA, APAKAH SEBAGAI HIBAH, WARISAN DAN SEBAGAINYA. Selain itu, Penggugat tidak menjelaskan siapa orang tuanya serta tidak menjelaskan apakah tanah sengketa tersebut diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan".

Bahwa melihat, menimbang serta memperhatikan posita gugatan daripada Para Penggugat, khususnya pada point 3 (tiga) halaman 2 (dua), tidak dijelaskan ATAS DASAR APA Alm Iwan Irawan (Tjan Wan Hok) yang merupakan Ayah Kandung daripada Para Penggugat menggantikan dan/atau melanjutkan Gow Tjin Hwat guna menjadi pihak yang menyewakan tanah yang saat ini menjadi objek sengketa kepada Tn. Poey Hok Joe, APAKAH ATAS DASAR WARIS, HIBAH, JUAL-BELI DAN SEBAGAINYA;

Bahwa di samping itu, tidak jelasnya dasar fakta gugatan juga dapat dilihat pada Point 7 (tujuh) halaman 3 (tiga) posita gugatan daripada Para Penggugat yang secara serta-merta dan semata-mata menguraikan rincian besaran uang sewa sedari tahun 1990 yang dianggap sebagai "loss income" yang dialami oleh Para Penggugat akibat perbuatan dari Para Tergugat, DENGAN TANPA LEBIH DULU MENJELASKAN FAKTA SEDARI KAPAN HAKIKATNYA MASING-MASING TERGUGAT, BAIK TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV TELAH MENGGUNAKAN TANAH-TANAH MILIK DARIPADA PARA PENGGUGAT AQUO TANPA SEPENGETAHUAN SERTA SEIZIN DARI PARA PENGGUGAT DAN TIDAK MEMBAYAR SEWA NYA, SEMENTARA PARA PENGGUGAT MENYATAKAN BARU MELAKUKAN PEMERIKSAAN TERHADAP TANAH OBYEK SENGKETA PASCA SEPENINGGALAN AYAH NYA DI TAHUN 2000, DI SAMPING JUGA BARANG TENTU MASING-MASING DARIPADA PARA TERGUGAT PUN MENGUASAI TANAH DENGAN LUAS YANG BERBEDA-BEDA;

Bahwa selain daripada hal-hal tersebut, Para Penggugat juga tidak menjelaskan apa yang menjadi tolak ukur serta indicator daripada

Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



besaran uang sewa yang dianggap harus dibayarkan oleh Para Tergugat per tahunnya mengingat sebelumnya tidak dijelaskan fakta pernah terdapat adanya hubungan sewa menyewa dan/atau kesepakatan perihal sewa menyewa antara Para Penggugat dan Para Tergugat;

c. Petitum Gugatan tidak Jelas dan Tidak Rinci

Bahwa salah satu keadaan agar suatu petitum dapat dikatakan tidak jelas menurut Yurisprudensi berupa Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 adalah Ketika terdapat ketidakjelasan hak apa yang hendak diminta dan dituntut oleh Penggugat, apakah Penggugat hendak ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa.

Bahwa mengingat ketentuan yang sedemikian rupa, dengan melihat serta memperhatikan uraian petitum daripada Para Penggugat sedari halaman 4 (empat) sampai dengan 5 (lima) gugatannya, TIDAK JELAS HAK APA YANG HENDAK DIMINTA DAN DITUNTUT OLEH PENGGUGAT, APAKAH PENGGUGAT HENDAK DITETAPKAN SEBAGAI PEMILIK, PEMEGANG JAMINAN ATAU PENYEWA, oleh karena tidak satupun disebutkan tuntutan daripada PARA PENGGUGAT untuk DITETAPKAN SEBAGAI PEMILIK sebagaimana KLAIM yang disebutkan di dalam uraian posita Para Penggugat pada sengketa perkara ini sebelumnya.

Bahwa di samping itu tidak rinci dan jelasnya petitum daripada para Penggugat dapat dilihat pada point 4 (empat) petitum nya, yang semata-mata hanya menyebutkan "Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng menurut PERBANDINGAN LUAS TANAH YANG DIPERGUNAKANNYA MASING-MASING" dengan tanpa menguraikan lebih rinci lagi luas tanah yang digunakan oleh masing-masing Para Tergugat sehingga juga menjadi jelas tuntutan besaran biaya sewa yang harus dibayarkan oleh masing-masing Para Tergugat.

d. Terdapat Kontradiksi antara Posita dengan Petitum

Bahwa Yahya Harahap menyatakan posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh untuk saling bertentangan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka hanya yang dijelaskan dalam posita saja yang dapat diminta dan dituntut di dalam petitum. Dengan kata lain atau sebaliknya, sesuatu yang tidak dikemukakan di dalam dalil posita, tidak dapat diminta dalam petitum, sehingga apabila demikian adanya maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 16 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Bahwa melihat serta memperhatikan point 6 (enam) petitum daripada Para Penggugat dinyatakan “Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar denda keterlambatan atas penyerahan tanah-tanah tersebut, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya, terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti sampai dengan Para Tergugat menyerahkan tanah-tanahnya kepada Para Penggugat”.

Bahwa, sementara itu mengingat di dalam keseluruhan uraian posita gugatan daripada Para Penggugat TIDAK PERNAH ADA DIKEMUKAKAN DAN DIJELASKAN PERIHAL SEBAGAIMANA PETITUM POINT 6 (ENAM) AQUO, MAKA HAKIKATNYA HAL YANG SEDEMIKIAN RUPA TIDAK BISA DIMINTAKAN DAN DITUNTUT DI DALAM PETITUM OLEH PARA PENGGUGAT, SEHINGGA JUGA DENGAN DEMIKIAN TELAH NYATA-NYATA TERDAPAT KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM DARI GUGATAN PARA PENGGUGAT.

II. TENTANG EXCEPTIO LITIS PEDENTIS

Bahwa yang dimaksud daripada eksepsi aquo adalah sengketa yang digugat oleh Penggugat, sama dengan sengeketa dan/atau perkara yang masih berjalan serta diperiksa oleh Pengadilan. Eksepsi aquo dapat disebut juga sebagai eksepsi sub judice yang berarti gugatan yang diajukan masing bergantung (*aanhanging*) atau masing berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (*under judicial consideration*);

Bahwa, sengketa dan/atau objek sengketa yang menjadi dasar diajukannya gugatan oleh Para Penggugat di dalam perkara ini, HAKIKATNYA MASIH BERGANTUNG (*AANHANGING*) ATAU MASING BERLANGSUNG ATAU SEDANG BERJALAN PEMERIKSAANNYA PADA PERKARA YANG LAIN, lebih khusus pada perkara perdata gugatan perbuatan melawan hukum dengan nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Cbn dengan pihak Penggugat adalah Tn. Irawan Poey (Tergugat I dalam perkara ini) dan pihak Tergugatnya adalah Ria Muliati, S.H., Handojo Irawan, Wiwi Juliati Irawan dan Rita Indriati Irawan (Para Penggugat dalam Perkara ini), yang telah lebih dulu ter registrasi pada tanggal 12 Januari 2023 di Pengadilan Negeri Cirebon;

III. TENTANG EXCEPTIO ERROR IN PERSONA

Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



a. Eksepsi Diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*

Bahwa eksepsi aquo artinya yang bertindak sebagai penggugat bukan orang yang berhak atau orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas guna mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) di Pengadilan.

Bahwa senyata-nyata Para Penggugat telah MEMBIARKAN dan MENELANTARKAN tanah yang diklaim milik daripada Penggugat selama lebih daripada 20 (dua puluh) tahun lamanya, maka secara hukum tanah tersebut harus dianggap sebagai tanah terlantar. Oleh karena tanah tersebut merupakan tanah terlantar, maka secara hukum juga Para Penggugat kehilangan hak atas tanah tersebut oleh karena telah dihapuskan. Dengan demikian melihat keadaan-keadaan aquo, Para Penggugat hakikatnya tidak lagi memiliki "legal standing" guna mengajukan gugatan kepada pengadilan terkait dengan tanah aquo.

b. Eksepsi Kekeliruan Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat

Bahwa Para Penggugat ditariknya Tergugat IV sebagai pihak yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum adalah senyata-nyata dan terang merupakan suatu kekeliruan dalam menarik pihak sebagai Tergugat, oleh karena Tergugat IV hakikatnya menempati tanah dan bangunan yang sama sekali tidak memiliki kaitan dengan tanah daripada Gow Tjin Hwat. Bahkan Tergugat IV memiliki bukti kepemilikan yang shahih yang nanti akan ditunjukkan pada agenda pembuktian berupa sertipikat hak milik. Dengan demikian Tergugat IV sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat di dalam perkara ini.

Mengutip dari Yahya Harahap apabila terjadi Jual beli antara A dan B, lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi isi daripada perjanjian, maka dalam keadaan yang sedemikian rupa, menarik C sebagai pihak Tergugat adalah suatu kekeliruan, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang sedang diperkarakan.

Bahwa dengan demikian Berdasarkan segala uraian alasan eksepsional tersebut di atas, beralasan kiranya secara hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat, menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk*);



Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan ini ijinkanlah Para Tergugat, bermaksud menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, sebagai berikut:

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa-apa yang diakuinya secara tegas;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian EKSEPSI mohon dianggap dan termuat pula sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa, Tergugat II dan III menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalijaga No.17 dan No.19 RT 004/RW 004, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon adalah melanjutkan para orang tuanya yang menyewa kepada Gow Tjin Hwat sejak tahun 1968 (seribu Sembilan ratus enam puluh delapan), yang kemudian terus tanpa masalah dan terlambat membayar uang sewa-nya kepada Gow Tjin Hwat melalui orang kepercayaannya;
4. Bahwa, sedari tahun 1968 juga orang tua daripada Tergugat II dan III telah merawat, membangun, memelihara, menguasai, membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah serta bangunan aquo, yang kemudian dilanjutkan oleh Tergugat II dan III;
5. Bahwa, hingga pada sekitaran tahun 1990, orang kepercayaan daripada Gow Tjin Hwat sendiri yang menolak pembayaran sewa daripada Tergugat II dan III oleh disebabkan menurutnya diinformasikan Gow Tjin Hwat sudah meninggal dunia dan Tergugat II maupun Tergugat III diminta untuk tetap tinggal di tanah dan bangunan aquo sembari menunggu informasi selanjutnya daripada pihak keluarga atau ahli waris;
6. Bahwa, Tergugat II dan Tergugat III dengan TANPA ADA GANGGUGAN DARI PIHAK MANAPUN berupa KEBERATAN, KOMPLAIN, TEGURAN, PENGUSIRAN MAUPUN GUGATAN terus menunggu seiring jalannya waktu guna mendapatkan kepastian kabar dari pihak keluarga dan/atau ahli waris daripada Gow Tjin Hwat;
7. Bahwa sudah berpuluh tahun berselang, tepatnya pada awal tahun 2023 secara tiba-tiba para Penggugat baru mendatangi Tergugat II dan III dengan bernada tinggi meminta guna Tergugat II dan III segera pergi dari tanah dan bangunan yang telah puluhan tahun dirawat, dibangun, dikuasai, ditempati dan dibayar pajaknya tersebut oleh karena

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



menurutnya tanah dan bangunan yang Tergugat II dan III tempat termasuk ke dalam tanah milik Para Penggugat dengan tanpa menunjukkan bukti-bukti yang terkait dengan itu;

8. Bahwa, bahkan Tergugat IV yang hakikatnya tidak terkait dengan tanah daripada Gow Tjin Hwat yang akan dibuktikan kemudian dengan bukti kepemilikan yang shahih berupa Sertipikat Hak Milik, turut terkena amarah dan permintaan pengusiran dari Para Penggugat;

9. Bahwa, melihat uraian yang sedemikian SHAHIH hakikatnya tidak benar Tergugat II, II dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah menduduki, menguasai dan mempergunakan tanah-tanah milik para Penggugat tanpa alas hak yang sah menurut hukum sebagaimana yang dilalihkan oleh Para Penggugat oleh karena HAKIKATNYA Para Penggugat sendiri yang MEMBIARKAN dan MENELANTARKAN tanah-tanah aquo lebih dari 20 (dua puluh) tahun lamanya, yang secara hukum artinya Para Penggugat harus dianggap telah kehilangan, meninggalkan serta melepaskan hak atas tanah tersebut, sehingga terang setiap dalil gugatan daripada Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

Berdasarkan atas segala alasan tersebut di atas Para Tergugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Para Penggugat seluruhnya dan menghukumnya untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSIS

1. Bahwa, pada bagian Rekonpensi ini, Tergugat II dan Tergugat III untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonpensi, bermaksud mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Para Penggugat yang selanjutnya akan disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;

2. Bahwa, apa-apa yang telah Penggugat rekonpensi kemukakan pada bagian eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara dalam Konpensi, mohon dapat dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonpensi ini;

3. Bahwa, Para Penggugat Rekonpensi semula menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalijaga No.17 dan No.19 RT 004/RW 004, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon adalah melanjutkan para orang tuanya yang menyewa kepada

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Gow Tjin Hwat sejak tahun 1968 (seribu Sembilan ratus enam puluh delapan), yang kemudian terus tanpa masalah dan terlambat membayar uang sewa-nya kepada Gow Tjin Hwat melalui orang kepercayaan;

4. Bahwa, sedari tahun 1968 juga orang tua daripada Para Penggugat rekonsensi yang kemudian merawat, membangun, memelihara, menguasai, membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah serta bangunan tersebut, yang kemudian dilanjutkan oleh Para Penggugat rekonsensi;

5. Bahwa, hingga pada sekitaran tahun 1990, orang kepercayaan daripada Gow Tjin Hwat sendiri yang menolak pembayaran sewa daripada Para Penggugat rekonsensi oleh disebabkan menurutnya diinformasikan Gow Tjin Hwat sudah meninggal dunia dan Para Penggugat rekonsensi diminta untuk tetap tinggal di tanah dan bangunan *a quo* sembari menunggu informasi selanjutnya daripada pihak keluarga atau ahli waris;

6. Bahwa, Para Penggugat rekonsensi dengan TANPA ADA GANGGUGAN DARI PIHAK MANAPUN berupa KEBERATAN, KOMPLAIN, TEGURAN, PENGUSIRAN MAUPUN GUGATAN terus menunggu seiring jalannya waktu guna mendapatkan kepastian kabar dari pihak keluarga dan/atau ahli waris daripada Gow Tjin Hwat;

7. Bahwa, sudah berpuluh tahun berselang atau setidaknya-tidaknya lebih daripada 20 (dua puluh) tahun lamanya, tepatnya pada awal tahun 2023 para Tergugat rekonsensi baru mendatangi Para Penggugat rekonsensi dengan bernada tinggi, sehingga sontak mengundang perhatian daripada warga sekitar, meminta guna Para Penggugat rekonsensi untuk segera pergi dari tanah dan bangunan yang telah puluhan tahun dirawat, dibangun, dikuasai, ditempati dan dibayar pajaknya tersebut oleh Para Penggugat Rekonsensi dengan klaim tanah *aquo* adalah milik daripada Para Tergugat rekonsensi, dengan tanpa menunjukkan bukti kepemilikan apapun yang terkait dengan itu;

8. Bahwa, selang beberapa bulan kemudian, Para Tergugat rekonsensi kemudian mengajukan gugatan kepada Para Penggugat rekonsensi melalui Pengadilan Negeri Cirebon, serta baru sejak itu Para Penggugat rekonsensi mengetahui menurut klaim daripada Para Tergugat rekonsensi tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kalijaga No.17 dan No.19 RT 004/RW 004, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon yang telah puluhan tahun dirawat,

Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



dibangun, dikuasai, ditempati dan dibayar pajaknya tersebut oleh Para Penggugat Rekonpensi adalah termasuk ke dalam tanah seluas 5.708 M2 yang terbagi ke dalam:

- Sertipikat Hak Milik No.3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980 No.224/1980, Luas: 1.349 M2, atas nama Wiwi Julianti Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, No.221/1980, Luas: 1.309 M2, atas nama Ria Muliati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2207/1998, Luas: 1533 M2, atas nama Rita Indriati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No. 3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, luas: 1.517 M2, atas nama Handojo Irawan;

Yang kesemuanya adalah atas nama Para Tergugat Rekonpensi;

9. Bahwa namun demikian berdasarkan ketentuan di dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, oleh karena tanah aquo DIBIARKAN dan DITERLANTARKAN oleh Para Tergugat rekonpensi selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, maka secara hukum tanah aquo harus dianggap merupakan TANAH TERLANTAR. Oleh karena secara hukum tanah aquo merupakan tanah terlantar, maka secara hukum juga hak atas tanah tersebut harus dianggap hapus dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun, *in casu* keseluruhan sertipikat hak milik aquo;

10. Bahwa, oleh karena keseluruhan sertipikat hak milik aquo secara hukum hakikatnya hapus dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun, maka setiap perbuatan Para Tergugat rekonpensi yang didasarkan kepada keseluruhan sertipikat hak milik aquo, termasuk meminta agar Para Penggugat rekonpensi untuk segera pergi meninggalkan tanah dan bangunan yang dihuni oleh Para Penggugat rekonpensi, terang adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang mengakibatkan kerugian Materiil maupun immateriil terhadap Para Penggugat Rekonpensi;

11. Bahwa akibat dari segala klaim tidak berdasar dan perbuatan lainnya dari Para Tergugat rekonpensi tersebut Para Penggugat rekonpensi mengalami kerugian materiil berupa rasa malu, serta biaya akomodasi, transportasi dan advokat guna penyelesaian segala

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



permasalahan ini yang tidak kurang dari sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

12. Bahwa oleh karena segala perbuatan Para Tergugat rekonsensi tersebut telah menimbulkan kerugian materiil terhadap Para Penggugat rekonsensi sejumlah tidak kurang dari Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), maka kepada Para Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika;

13. Bahwa di samping mengalami kerugian Materiil, Para Penggugat rekonsensi juga mengalami kerugian immateriil akibat dari perbuatan Para Tergugat rekonsensi berupa tersitanya tenaga, waktu, pikiran serta perasaan tertekan daripada Para Penggugat rekonsensi yang tak ternilai jumlah dan besarnya, namun demi lengkapnya suatu gugatan maka sekiranya kerugian aquo tidak kurang dari sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga juga terhadap Para Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

14. Bahwa agar Para Tergugat Rekonsensi dapat melaksanakan Putusan Pengadilan ini secara baik, maka perlu dikenakan uang paksa sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari setiap kali Para Tergugat Rekonsensi tidak melaksanakan isi putusan ini;

15. Bahwa oleh karena setiap permasalahan ini timbul disebabkan perbuatan dari pada Para Tergugat Rekonsensi, maka sepatutnya juga Para Tergugat Rekonsensi dihukum guna membayar setiap biaya yang timbul dalam perkara ini;

16. Bahwa Para Penggugat Konpensi juta mohon agar dalam perkara ini, dinyatakan putusannya dapat dilaksanakan lebih dulu meski ada upaya hukum banding maupun kasasi sesuai ketentuan Pasal 180 HIR;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Para Penggugat Rekonsensi mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini pada Pengadilan Negeri Cirebon dapat memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKONPENSİ :

A. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik yang terdiri dari:

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No.3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980 No.224/1980, Luas: 1.349 M2, atas nama Wiwi Julianti Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, No.221/1980, Luas: 1.309 M2, atas nama Ria Muliati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No.3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2207/1998, Luas: 1533 M2, atas nama Rita Indriati Irawan;
- Sertipikat Hak Milik No. 3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, luas: 1.517 M2, atas nama Handojo Irawan.

Adalah hapus karena hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

3. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materil kepada Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;

5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang ganti rugi immateril sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi, secara tunai, seketika dan sekaligus;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap kali Para Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan Putusan Pengadilan;

7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;

8. Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding, maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR ;

ATAU

Memberikan putusan yang seadil-adilnya sebagaimana Hakim yang terhormat menganggap patut dan adil;

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn

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 terhadap Jawaban Kuasa Tergugat I dan terhadap Jawaban Kuasa Tergugat II, III, IV yang disertai dengan Gugatan Rekonvensi tertanggal 6 Juni 2023, Kuasa Para Penggugat memberikan tanggapannya dalam Replik tanggal 14 Juni 2023 dan Kuasa Para Penggugat memberikan tanggapannya yakni Replik Dalam Konvensi dan Jawaban Dalam Rekonvensi tanggal 14 Juni 2023 terhadap Gugatan Rekonvensi Tergugat II, III serta ditanggapi kembali oleh Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV melalui Duplik masing-masing tanggal 21 Juni 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, prinsip dalam pembuktian perkara perdata adalah bahwa siapa yang mendalilkan adanya suatu hak maka ia harus membuktikannya, maka Kuasa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di muka sidang telah mengajukan pembuktian sebagai berikut:

I. Bukti Surat Para Penggugat :

1. Fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3048/Kel. Pegambiran, Kec.Lemahwungkuk, Kotamadya Cirebon, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, No. 224/1980, Luas 1.349 m² (seribu tiga ratus empat puluh sembilan meter persegi), nama pemegang hak Penggugat II yaitu Wiwi Juliati Irawan dh. Tjan Sioe Lie (Dewi), diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3049/Kel. Pegambiran, Kec.Lemahwungkuk, Kotamadya Cirebon, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, No. 221/1980, Luas 1.309 m² (seribu tiga ratus sembilan meter persegi), nama pemegang hak Penggugat IV yaitu Ria Muliati Irawan dh. Tjan Sjulana (Ria), diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat Hak Milik No. 3054/Kel. Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kotamadya Cirebon, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No. 2207/1998, Luas 1.533 m² (seribu lima ratus tiga puluh tiga meter persegi), nama pemegang hak Penggugat III yaitu Rita Indriati Irawan dh. Tjan Sioe In (Rita), diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat Hak Milik No. 3055/Kel. Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kotamadya Cirebon, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No. 2208/1998, Luas 1.517 m² (seribu lima ratus tujuh belas meter persegi), nama pemegang hak Penggugat I yaitu Handojo Irawan (dh. Tjan Soen Han), diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Perjanjian Sewa Tanah tanggal 1 Agustus 1968, atas nama penyewa Poey Hok Joe, diberi tanda P-5;

Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



6. Fotokopi sesuai asli Surat Undangan I, Nomor 12/Und/RRV/XI/22, tanggal 28 November 2022, ditandatangani oleh Ria Muliati Irawan, S.H., ditujukan kepada Tn. Poey Lok Tie (Tergugat I), diberi tanda P-6;

7. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Undangan II, Nomor 13/Und/RRV/XII/22, tanggal 5 Desember 2022, ditandatangani oleh Ria Muliati Irawan, S.H., ditujukan kepada Tn. Poey Lok Tie (Tergugat I), diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Surat Somasi, Nomor 14/Sms/RRV/XII/22, tanggal 15 Desember 2022, ditandatangani oleh Ria Muliati Irawan, S.H., ditujukan kepada Tn. Poey Lok Tie (Tergugat I), diberi tanda P-8;

Menimbang bahwa terhadap alat-alat bukti surat tersebut, telah diajukan dengan memenuhi ketentuan tentang bea materai dan di persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya semua sehingga dapat diterima sebagai pertimbangan dalam memutus perkara ini;

II. Bukti Saksi-Saksi dari Para Penggugat :

1. Saksi FERAWATI, S.H., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat maupun Para Tergugat;
- Bahwa, Saksi bekerja sebagai Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Cirebon dan akan menjelaskan mengenai asal-usul Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Para Penggugat yang terdapat pada bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4;
- Bahwa, untuk riwayat kepemilikan bisa dilihat dari lembaran isi pada Sertipikat dari awal pemegang hak hingga akhir pemegang hak;
- Bahwa, awal mula dari terbitnya keempat Sertipikat yang terdapat pada bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4 yaitu awalnya dari Tanah Eigendom kemudian di konversi pada tahun 1965 menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11 di Pegambiran atas nama Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) kemudian ada Akta Penegasan Hibah dan Hibah Wasiat dari Notaris lalu HGB tersebut diberikan kepada 4 (empat) orang Ahli Waris dari Gow Tjin Hwat yaitu Para Penggugat atas nama Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV;
- Bahwa, pada tahun 1980 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 11 di Pegambiran di pecah menjadi 4 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu Nomor 50, 51, 52, 53, kemudian diganti karena



perpanjangan Hak Guna Bangunan pada tahun 1981 menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 54, 55, 56, 57;

- Bahwa, pada tahun 1997 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut dimohonkan menjadi Hak Milik, maka pada tahun 1980 berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu : 1. SHGB No.54 menjadi SHM No.3049 atas nama Ria Muliati Irawan (Penggugat IV); 2. SHGB No.55 menjadi SHM No.3054 atas nama Rita Indriati Irawan (Penggugat III); 3. SHGB No. 56 menjadi SHM No. 3055 atas nama Handojo Irawan (Penggugat I); 4. SHGB No.57 menjadi SHM No.3048 atas nama Wiwi Juliati Irawan (Penggugat II);

- Bahwa, untuk pengalihan Sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertipikat Hak Milik didasarkan dari Akta Penegasan Hibah dan Hibah Wasiat yang dibuat oleh Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat) di hadapan Notaris dibuat pada tanggal 1 September 1972 dan juga berdasarkan adanya Akta Pemisahan Hak dan Pembagian Hak yang dibuat Notaris pada tahun 1974;

- Bahwa, riwayat peralihan hak milik menjadi Hak Milik Para Penggugat tercatat di Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa setelah Kuasa Para Penggugat cukup dengan pembuktiannya, maka Kuasa Tergugat I untuk memperkuat dalil-dalil bantahan dalam Eksepsi, Jawaban telah mengajukan pembuktian sebagai berikut:

I. Bukti Surat Tergugat I:

1. Fotokopi sesuai asli berupa Pembayaran PBB, Nomor Objek Pajak: 32.74.020.001.007.0211.0, Nama Wajib Pajak: Wem Yusuf Tampi, Alamat Wajib Pajak : Jl. Kalijaga 15, Alamat Objek Pajak: Jalan Kalijaga 15, diberi tanda T.I-1;

2. Fotokopi sesuai fotokopi berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 11, atas nama Pemegang Hak yaitu 1. Ria Muliati Irawan (Penggugat IV), 2. Handojo Irawan (Penggugat I) , 3. Wiwi Juliati Irawan (Penggugat II), 4. Rita Indriati Irawan (Penggugat III), diberi tanda T.I-2;

3. Fotokopi sesuai fotokopi berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/2023/PN Cbn, diberi tanda T.I-3;

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Menimbang bahwa terhadap alat-alat bukti surat tersebut, telah diajukan dengan memenuhi ketentuan tentang bea materai dan di persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan fotokopinya sehingga dapat diterima sebagai pertimbangan dalam memutus perkara ini;

II. Bukti Saksi-Saksi dari Tergugat I:

1. Saksi **TATANG SUTARDI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa, Saksi merupakan Pensiunan Pegawai Kelurahan Pegambiran yang mengetahui mengenai Proses Perizinan Usaha Pabrik Soun Tergugat I;
- Bahwa, Saksi bekerja sebagai Pegawai di Kelurahan Pegambiran sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 1994 sebagai Kepala Urusan Umum, kemudian pada tahun 1995 sampai dengan tahun 1997 Saksi menjadi Sekretaris di Kelurahan Jagasatru, dan pada tahun 1998 pindah di Kelurahan Pegambiran sebagai Sekretaris dan Pensiun pada tahun 2020;
- Bahwa, Pabrik Soun berdiri sejak tahun 1987 berlokasi di Jalan Kalijaga Rt.004, Rw.004, Kelurahan Pegambiran yang dikelola oleh Bapak Lelek akan tetapi untuk kepemilikan tanah Saksi tidak tahu siapa yang memilikinya;
- Bahwa, didekat Pabrik Soun ada Bengkel, dan juga ada bangunan-bangunan kecil yang dihuni dan selama ini tidak ada yang masuk ke Kelurahan Pegambiran mengenai Surat Teguran untuk pengusiran;
- Bahwa, untuk bangunan-bangunan kecil tersebut merupakan bangunan liar dan tidak ada bukti kepemilikannya dan tidak ada membayar pajak akan tetapi untuk bengkel ada sertipikat kepemilikannya yaitu milik Tergugat IV dan bagian belakang bengkel agak masuk kedalam maka hanya dibagian belakangnya (sebagian) masuk kedalam objek sengketa;
- Bahwa, tanah obyek sengketa tersebut merupakan Tanah Negara bukan Tanah Adat;
- Bahwa, untuk data-data Tanah Adat dan Tanah Girik ada di Kelurahan sedangkan selain tanah tersebut seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Milik datanya ada di Badan Pertanahan Negara;
- Bahwa, jika ada yang mengajukan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang merupakan Tanah Adat maka dari Pihak Kelurahan mengeluarkan Sporadik tapi jika bukan Tanah Adat tidak ada produk yang dikeluarkan oleh Kelurahan;

Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



- Bahwa, Kelurahan tidak ada peta, panduan, status kepemilikan tanah karena itu bukan kewenangan Kelurahan tapi dari Badan Pertanahan Negara (BPN);

- Bahwa, mengenai pembayaran Pajak untuk yang dibawah Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) pihak Kelurahan yang menyampaikannya namun jika diatas itu maka langsung dari Dinas Pendapatan Daerah yang menyampaikannya;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa setelah Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I cukup dengan pembuktiannya, maka Kuasa Tergugat II, III, IV untuk memperkuat dalil-dalil bantahan dalam Eksepsi, Jawaban dan Rekonvensinya telah mengajukan pembuktian sebagai berikut:

III. Bukti Surat Tergugat II, III, IV:

1. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Pegambiran dari Sukardi kepada Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) sejumlah Rp.20,- (dua puluh rupiah), tanggal 1 Agustus 1959, diberi tanda T.II.III.IV-1;
2. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Pegambiran dari Sukardi kepada Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) bulan Oktober s/d Desember 1962, sejumlah Rp.97,50,- (sembilan puluh tujuh koma lima puluh rupiah), tanggal 9 Januari 1963, diberi tanda T.II.III.IV-2;
3. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Pegambiran dari Sukardi kepada Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) bulan Januari s/d Juni 1969, sejumlah Rp.600,- (enam ratus rupiah), tanggal 25 Agustus 1969, diberi tanda T.II.III.IV-3;
4. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Pegambiran dari Sukardi kepada Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) bulan April s/d Agustus 1970, sejumlah Rp.500,- (lima ratus rupiah), tanggal 9 September 1970, diberi tanda T.II.III.IV-4;
5. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Pegambiran dari Sukardi kepada Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) bulan Juli s/d Desember 1974, sejumlah Rp.1.800,- (seribu delapan ratus rupiah), tanggal 5 Desember 1974, diberi tanda T.II.III.IV-5;

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



6. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Pegambiran dari Sukardi bulan Januari s/d Juni 1975, sejumlah Rp.1.800,- (seribu delapan ratus rupiah), tanggal 21 Juni 1975, diberi tanda T.II.III.IV-6;
7. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Kalijaga 15 dari Sukardi kepada Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) bulan Januari s/d Maret 1985, sejumlah Rp.7.500,- (tujuh ribu lima ratus rupiah), tanggal 7 Oktober 1985, diberi tanda T.II.III.IV-7;
8. Fotokopi sesuai asli berupa Kwitansi Penerimaan Uang Sewa Tanah di Jalan Pegambiran No. 17 dari Sukardi kepada Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) bulan Oktober s/d Desember 1986, sejumlah Rp 10.500,- (sepuluh ribu lima ratus rupiah), tanggal 5 Maret 1990, diberi tanda T.II.III.IV-8;
9. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Sektor Perkotaan No. 030737, Kotamadya Cirebon, tanggal 2 Januari 1977, atas nama Wajib Ipeda Sukardi, Alamat Jl. Kalijaga No.17, diberi tanda T.II.III.IV-9;
10. Fotokopi sesuai asli berupa Tanda Pembayaran Ipeda Kotamadya Cirebon, Perusahaan/Perumahan/Sawah, No.05169, atas nama Wajib Ipeda Sukardi, Alamat Jalan Kalijaga No.17, tanggal 14 Januari 1978, diberi tanda T.II.III.IV-10;
11. Fotokopi sesuai asli berupa Tanda Pembayaran Ipeda Kotamadya Cirebon, Perusahaan/Perumahan/Sawah, No.035164, atas nama Wajib Ipeda Sukardi, alamat Jalan Kalijaga, tanggal 7 Oktober 1990, diberi tanda T.II.III.IV-11;
12. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1989, atas nama Wajib Pajak M. Toyib, alamat Jl. Kalijaga No. 17, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemangwungkuk, Kotamadya Cirebon, tanggal 2 Januari 1989, diberi tanda T.II.III.IV-12;
13. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004, atas nama Wajib Pajak Slamet, alamat Jl. Kalijaga RT 004, RW 04, Pegambiran, Lemangwungkuk, Kota Cirebon, diberi tanda T.II.III.IV-13;
14. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Tanda Terima Setoran Pajak, atas nama Wajib Pajak Slamet, tanggal 26 Agustus 2004, diberi tanda T.II.III.IV-14;

Halaman 30 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



15. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007, atas nama Wajib Pajak Slamet, alamat Jl. Kalijaga RT 004, RW 04, Pegambiran, Lemangwungkuk, Kota Cirebon, diberi tanda T.II.III.IV-15;

16. Fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4054/Kel. Pegambiran, Kec.Lemahwungkuk, Kotamadya Cirebon, Surat Ukur tanggal 4 Agustus 2005, No.99/Pegambiran/2005, Luas 88 m², nama pemegang hak Tergugat IV yaitu Kusnadi, diberi tanda T.II.III.IV-15;

Menimbang bahwa terhadap alat-alat bukti surat tersebut, telah diajukan dengan memenuhi ketentuan tentang bea materai dan di persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya semua sehingga dapat diterima sebagai pertimbangan dalam memutus perkara ini;

IV. Bukti Saksi-Saksi dari Tergugat II, III, IV:

1. **Saksi SUHADI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat I akan tetapi kenal dengan Tergugat II, III, IV;
- Bahwa, Saksi menjelaskan asal-muasal Tergugat II, Tergugat III menempati tanah objek sengketa dan menjelaskan mengenai objek tanah milik Tergugat IV;
- Bahwa, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan adik beradik kandung;
- Bahwa, Saksi tahu sejak kecil Tergugat II, III tinggal ditanah objek sengketa bersama orang tuanya bernama Pak Toyib sampai dengan saat ini karena Saksi merupakan tetangga dekatnya;
- Bahwa, untuk kepemilikan tanah objek sengketa siapa yang memilikinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa, Tergugat IV saat ini merupakan pemilik bengkel, dahulunya bengkel tersebut milik Bosnya Tergugat IV bernama Aceng Isman akan tetapi sudah di beli oleh Tergugat IV sekitar tahun 2000 dan sudah dibuatkan Sertipikat oleh Tergugat IV;
- Bahwa, tanah bengkel milik Tergugat IV pada bagian belakang tanahnya agak masuk kedalam Pabrik Soun (menumpang) sehingga masuk kedalam objek sengketa sebagian belakangnya saja;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV akan menanggapi dalam Kesimpulan;



2. Saksi **ARSO PRAYITNO**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat I akan tetapi kenal dengan Tergugat II, III, IV;
- Bahwa, Saksi menjelaskan asal-muasal Tergugat II, Tergugat III menempati tanah objek sengketa dan menjelaskan mengenai objek tanah milik Tergugat IV;
- Bahwa, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan adik beradik kandung;
- Bahwa, Saksi tahu sejak kecil Tergugat II, III tinggal ditanah objek sengketa bersama orang tuanya bernama Pak Toyib sampai dengan saat ini karena Saksi merupakan tetangga dekatnya;
- Bahwa, untuk kepemilikan tanah objek sengketa siapa yang memilikinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa, tempat yang saat ini ditempati oleh Tergugat II, dan III selama ini setahu Saksi belum ada yang mengakui kepemilikan tanah milik orang lain dan juga belum ada yang mengusir Tergugat II, III dan IV;
- Bahwa, sebelum Tergugat IV menempati lokasi bengkel yang menempati sebelumnya yaitu Pak Aceng dengan anak-anaknya;
- Bahwa, Tergugat IV telah membeli tanah bengkel tersebut pada tahun 2000, membelinya dengan Pak Aceng dan saat ini sudah dibuatkan sertipikat oleh Tergugat IV;
- Bahwa, didekat bengkel ada Pabrik Soun sejak Saksi kecil Pabrik Soun sudah ada dan yang mengelola Pabrik Soun yaitu Pak Romli dan Pak Lelek akan tetapi siapa pemilik tanahnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa, tanah bengkel milik Tergugat IV pada bagian belakang tanahnya agak masuk kedalam Pabrik Soun (menumpang) sehingga masuk kedalam objek sengketa sebagian belakangnya saja;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi kemudian masing-masing Para Pihak mengajukan Kesimpulan tanggal 2 Agustus 2023 dan mohon Putusan;

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;

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Eksepsi Tergugat I :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat dalam hal ini Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Eksepsi yang terangkum dalam Jawabannya pada tanggal 7 Juni 2023 dan Dupliknya pada tanggal 21 Juni 2023, dan terhadap Eksepsi Tergugat I untuk itu Kuasa Para Penggugat juga telah menyampaikan tanggapannya secara tertulis sebagaimana yang termuat dalam Replik tanggal 14 Juni 2023, yang untuk selengkapnya tanggapan tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I mengajukan Eksepsi mengenai 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Eksepsi Plurium Litis Consortium;
2. Eksepsi Error In Persona;
3. Eksepsi Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi dari Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

1. Eksepsi Plurium Litis Consortium;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kesatu Tergugat I yang esensinya menyatakan gugatan Para Penggugat kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan mengandung cacat formil maka menurut Majelis Hakim bahwa sepanjang Para Pihak yang digugat oleh Para Penggugat ada dasar hukumnya dan juga ada hubungan hukum maka tidak ada permasalahan untuk menarik siapa saja yang akan digugat oleh Para Penggugat. Bahwa Para Penggugat mempunyai hak untuk menarik siapa yang menjadi Tergugat dalam perkara a quo hal ini sesuai dengan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan "Hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;" sehingga menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Kesatu Tergugat I ini tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi Error In Persona;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kedua Tergugat I yang esensinya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum langsung

Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



dengan Tergugat I, tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I sehingga gugatan telah cacat formil maka menurut Majelis Hakim bahwa dalam hal ini tidak ada kekeliruan pada orang yaitu antara Para Penggugat dengan Tergugat I dikarenakan Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Gow Tjin Hwat dikarenakan ketika Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) meninggal dunia lalu yang meneruskan pihak yang menyewakan tanah digantikan oleh Iwan Irawan (Tjan Wan Hok) yang merupakan Ayah Kandung Para Penggugat dan ketika Ayah Kandung Para Penggugat meninggal dunia maka beralih kepada Ahli Warisnya yaitu Para Penggugat sebagaimana obyek sengketa tersebut bersesuaian dengan sertipikat-sertipikat atas nama Para Penggugat sehingga sudah sangat jelas dan terang tidak ada kekeliruan pihak yang di gugat oleh Para Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Kedua Tergugat I ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi Obscur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Ketiga Tergugat I yang esensinya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak jelas baik dari aspek dasar hukum gugatan, objek jaminan/sita gugatan dan keterkaitan antara posita dengan petitumnya gugatan Para Penggugat maka menurut Majelis Hakim bahwa dalam hal ini gugatan Para Penggugat sudah terang dan jelas baik dari Para Pihak, Letaknya Obyek Sengketa, merumuskan petitum dalam gugatan sudah jelas dan tidak bertentangan satu sama lain sehingga memenuhi syarat formil dengan demikian menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Ketiga Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka seluruh Eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi Tergugat II, III, IV :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat dalam hal ini Tergugat II, III, IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Eksepsi yang terangkum dalam Jawabannya pada tanggal 7 Juni 2023 dan Dupliknya pada tanggal 21 Juni 2023, dan terhadap Eksepsi Tergugat II, III, IV untuk itu Kuasa Para Penggugat juga telah menyampaikan tanggapannya secara tertulis sebagaimana yang termuat dalam Replik tanggal 14 Juni 2023, yang untuk selengkapnya tanggapan tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Kuasa Tergugat II, III, IV mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat II, III, IV mengajukan Eksepsi mengenai 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Eksepsi Obscur Libel;
2. Eksepsi Litis Pedentis;
3. Eksepsi Error In Persona;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi dari Tergugat II, III, IV tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

1. Eksepsi Obscur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kesatu Tergugat II, III, IV yang esensinya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak terang, kabur, isinya gelap karena tidak jelasnya Objek Sengketa, tidak jelasnya dasar fakta gugatan, tidak jelasnya dan tidak rinci petitum gugatan, terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum menurut Majelis Hakim bahwa dalam hal ini gugatan Para Penggugat sudah terang dan jelas baik dari Para Pihak, Letaknya Obyek Sengketa, merumuskan petitum dalam gugatan sudah jelas dan tidak bertentangan satu sama lain sehingga memenuhi syarat formil dengan demikian menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Kesatu Tergugat II, III, IV haruslah ditolak;

2. Eksepsi Litis Pedentis;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kedua Tergugat II, III, IV yang esensinya menyatakan gugatan Para Penggugat sama dengan sengketa perkara yang masih berjalan serta diperiksa oleh Pengadilan menurut Majelis Hakim bahwa perkara tersebut berbeda objek sengketanya, berbeda pihak yang digugat, dan bukan perkara yang sama sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Kedua Tergugat II, III, IV haruslah ditolak;

3. Eksepsi Error In Persona;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Ketiga Tergugat II, III, IV yang esensinya menyatakan bahwa Para Penggugat bukan orang yang berhak atau orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas mengajukan gugatan, ditariknya Tergugat IV sebagai pihak yang dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah nyata-nyata dan terang merupakan suatu kekeliruan dalam menarik pihak sebagai Tergugat karena Tergugat IV memiliki sertifikat sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat menurut Majelis Hakim bahwa dalam hal ini tidak ada kekeliruan pada orang yaitu antara

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



Para Penggugat dengan Tergugat II, III, IV dikarenakan Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Gow Tjin Hwat dikarenakan ketika Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) meninggal dunia lalu yang meneruskan pihak yang menyewakan tanah digantikan oleh Iwan Irawan (Tjan Wan Hok) yang merupakan Ayah Kandung Para Penggugat dan ketika Ayah Kandung Para Penggugat meninggal dunia maka beralih kepada Ahli Warisnya yaitu Para Penggugat sebagaimana obyek sengketa tersebut bersesuaian dengan sertipikat-sertipikat atas nama Para Penggugat, dan untuk Tergugat IV walaupun sudah ada Sertipikat Hak Milik Tergugat IV untuk kepemilikan tanah bengkelnya akan tetapi pada bagian belakang tanah bengkel masuk kedalam tanah obyek sengketa sebagian saja sehingga sudah sangat jelas dan terang tidak ada kekeliruan pihak yang di gugat oleh Para Penggugat, dengan demikian menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Ketiga Tergugat II, III, IV ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka seluruh Eksepsi Tergugat II, III, IV haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka seluruh Eksepsi dari Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, III, IV haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam Gugatannya di atas dan begitupun maksud dan tujuan dari Tergugat I, II, III, IV adalah sebagaimana dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Gugatan Para Penggugat dibantah oleh Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II, III, IV dengan mendalihkan hal yang lain dan untuk Kuasa Tergugat II, III, IV dalam hal ini sekaligus mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Gugatan Para Penggugat, maka masing-masing memiliki beban pembuktian yang sama terhadap apa yang didalihkan tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil dalam Gugatannya telah mengajukan pembuktian dengan alat bukti berupa surat yang ditandai bukti P-1 sampai dengan P-8 serta keterangan 1 (satu) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan bernama Saksi Ferawati, S.H., sedangkan Tergugat I mengajukan bukti surat

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



yang ditandai bukti T.I-1 sampai dengan T.I-3 serta keterangan 1 (satu) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan bernama Saksi Tatang Sutardi sedangkan untuk Tergugat II, III, IV membuktikan dalil-dalil dalam Jawaban sekaligus Gugatan Rekonvensinya telah mengajukan pembuktian dengan alat bukti berupa surat yang ditandai dengan bukti T.II, III, IV-1 sampai dengan T.II, III, IV-3 serta keterangan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah dipersidangan masing-masing bernama Saksi Suhadi, dan Saksi Arso Prayitno;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan baik oleh Kuasa Para Penggugat maupun oleh Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II, III, IV berupa surat-surat yang di fotokopi dan telah memenuhi ketentuan biaya materai, Majelis Hakim telah mencocokkan dengan aslinya dan fotokopinya untuk dapat dipergunakan sebagai salah satu pertimbangan dalam memutuskan perkara ini,

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak maka Majelis Hakim dapat menarik adanya suatu fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Gow Tjin Hwat karena Para Penggugat merupakan Buyut dari Gow Tjin Hwat dan Bapak Kandung Para Penggugat (Iwan Irawan/Tjan Wan Hok) merupakan Cucunya Gow Tjin Hwat;
2. Bahwa, dari keterangan Saksi Ferawati, S.H., yang merupakan pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) menerangkan asal-muasal tanah Obyek Sengketa berdasarkan dari keempat Sertipikat yang terdapat pada bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4 yaitu awalnya dari Tanah Eigendom kemudian di konversi pada tahun 1965 menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11 di Pegambiran atas nama Gow Tjin Hwat (Kakek Buyut Para Penggugat) kemudian ada Akta Penegasan Hibah dan Hibah Wasiat dari Notaris lalu HGB tersebut diberikan kepada 4 (empat) orang Ahli Waris dari Gow Tjin Hwat yaitu Para Penggugat atas nama Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV pada tahun 1997 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut dimohonkan menjadi Hak Milik, maka pada tahun 1980 berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu : 1. SHGB No.54 menjadi SHM No.3049 atas nama Ria Muliati Irawan (Penggugat IV); 2. SHGB No.55 menjadi SHM No.3054 atas nama Rita Indriati Irawan (Penggugat III); 3. SHGB No. 56 menjadi SHM No. 3055 atas nama Handojo Irawan (Penggugat I); 4. SHGB No.57 menjadi SHM No.3048 atas nama Wiwi Juliati Irawan (Penggugat II);

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



3. Bahwa, Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat) telah menyewakan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa sejak tahun 1968 kepada Poey Hok Joe yaitu orang tua dari Tergugat I untuk buka usaha pengelola Pabrik Soun sebagaimana bukti surat bertanda P-5 dan saat ini Tergugat I meneruskan usaha pengelola Pabrik Soun orang tuanya yaitu Poey Hok Joe karena sudah meninggal dunia serta diakui bukan pemilik tanah Pabrik Soun hanya mengelola saja, dikarenakan Tergugat I tidak melakukan pembayaran sewa ;
4. Bahwa, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan Kakak Beradik Kandung, dan pada tahun 1959 yang merupakan awal tahun sewanya Kakek Kandung Tergugat II, III yang bernama Sukardi telah menyewa kepada Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat) terdapat Kwitansi pembayaran sewa sebagaimana bukti surat bertanda T.II.III.IV-1, T.II.III.IV-2, T.II.III.IV-3, T.II.III.IV-4, T.II.III.IV-5, T.II.III.IV-6, T.II.III.IV-7, T.II.III.IV-8 dan Kakek Tergugat II, III sudah meninggal dunia dilanjutkan sewanya kepada Pak Toyib yaitu Bapak Kandung Tergugat II, III dan Bapak Toyib sudah meninggal dunia maka diteruskan sewanya oleh Tergugat II, Tergugat III sebagai ahli warisnya;
5. Bahwa, Tergugat IV telah membeli sebidang tanah kepada Aceng Isman yang merupakan Bos Tergugat IV karena Tergugat IV bekerja dibengkel Aceng Isman saat ini menjadi tanah objek sengketa karena tanah dibagian belakang bengkel masuk kedalam obyek sengketa sebagian saja (menumpang) karena hanya tanah dibelakang saja yang bermasalah sehingga bersesuaian ketika Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat, Sertipikat Hak Milik atas nama Kusnadi (Tergugat IV) terdapat pada bukti surat bertanda T.II.III.IV-16;
6. Bahwa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak pernah membayar sewa kepada Para Tergugat sejak meninggal dunia Gow Tjin Hwat (Buyut Para tergugat), dan kepemilikan serta pembayaran sewa beralih kepada Bapak Kandung Para Penggugat (Iwan Irawan/Tjan Wan Hok) sebagai Cucu Gow Tjin Hwat oleh karena Bapaknya Para Penggugat sudah meninggal dunia maka beralih kepemilikannya otomatis pembayaran sewa menyewa beralih kepada Para Penggugat karena Para Penggugat memiliki alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut;
7. Bahwa, yang dipermasalahkan Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV yaitu pembayaran sewa yang tidak



dibayarkan kewajibannya Para Tergugat kepada Para Penggugat dan saat ini Para Tergugat yang menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi dari Para Penggugat yaitu Saksi Ferawati, S.H., merupakan Pegawai Negeri Sipil (BPN) dibagian pembuatan Sertipikat Hak Milik pada Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Cirebon yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik adalah milik Para Penggugat sebagaimana terdapat pada bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P4; Bahwa dari keterangan Saksi Tergugat I bernama Tatang Sutardi menyatakan tidak tahu siapa pemilik tanah obyek sengketa tersebut hanya saja yang diketahui Saksi Tatang Sutardi bahwa Tergugat I sebagai pengelola Pabrik Soun, begitu juga dengan bukti surat dari Tergugat I tidak ada yang menguatkan dalil-dalilnya bahwa Tergugat I sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa tersebut bahkan dari bukti surat bertanda T.I-2 yaitu berupa Buku Tanah atas Pemegang Hak nama Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi dari Tergugat II, III, IV yaitu Saksi Suhadi dan Saksi Arso Prayitno menyatakan tidak tahu siapa pemilik tanah obyek sengketa tersebut hanya saja dari kecil Tergugat II, III tinggal ditanah obyek sengketa tersebut dengan kedua orang tuanya tetapi saat ini orang tuanya sudah meninggal dunia sehingga yang menempati tanah obyek sengketa saat ini Tergugat II, Tergugat III dan jika dilihat dari bukti surat bertanda T.II.III.IV-1, T.II.III.IV-2, T.II.III.IV-3, T.II.III.IV-4, T.II.III.IV-5, T.II.III.IV-6, T.II.III.IV-7, T.II.III.IV-8 yaitu berupa kwitansi pembayaran sewa dari Kusnadi yaitu Kakek Tergugat II, III membayar sewa kepada Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat) sehingga terlihat jelas bahwa Tergugat II, Tergugat III sudah semestinya membayar sewa kepada Para Penggugat karena tanah obyek sengketa tersebut bukan milik Tergugat II, Tergugat III akan tetapi milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat IV merupakan pemilik tanah bengkel yang berdekatan dengan tanah obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4054 atas nama Kusnadi (Tergugat IV) akan tetapi untuk tanah bengkel yang dibagian belakang masuk dalam tanah obyek sengketa sebagian saja (menumpang) sehingga menjadi permasalahan;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV mengakibatkan Para Penggugat merasa dirugikan oleh Para Tergugat;

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Menimbang, bahwa dengan demikian maka demi sistematisasi pertimbangan hukum, yang harus dibuktikan adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah obyek tanah sengketa tersebut adalah milik Para Penggugat ?
2. Apakah penguasaan obyek tanah sengketa oleh Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa dengan bertitik tolak kepada dasar pertimbangan sebagaimana ketentuan dalam pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerduta, Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 dan satu orang saksi dibawah sumpah yaitu Saksi Ferawati, S.H.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dipersidangan mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-3 dan juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi dibawah sumpah yaitu Saksi Tatang Sutardi untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II, III, IV dipersidangan mengajukan bukti surat bertanda T.II.III.IV-1 sampai dengan T.II.III.IV-16 dan juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah yaitu Saksi Suhadi dan Saksi Arso Prayitno untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan masalah pokok tersebut di atas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu "Apakah obyek tanah sengketa tersebut adalah milik Para Penggugat? "

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek tanah sengketa dalam perkara ini menurut Para Penggugat bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 5.708 M2, terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, Rt.004/Rw.004, sekarang dikenal dengan Jalan Kalijaga Nomor 15, 17, 19, 21 dahulu dikenal Jalan Kalijaga No.15 saja, sebagaimana tercatat dalam:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 224/1980, Luas 1.349 M², atas nama Wiwi Juliati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-1;

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 221/1980, Luas 1.309 M², atas nama Ria Muliati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-2;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, Nomor 2207/1998, Luas : 1.533 M², atas nama Rita Indriati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-3;
- Sertipikat Hak Milik No.3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, Luas 1.517 M², atas nama Handojo Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-4;

Bahwa, dari Keterangan Saksi Ferawati, S.H., merupakan Pegawai Negeri Sipil dibagian Pembuatan Sertipikat Hak Milik pada Kantor Badan Pertanahan Negara menerangkan asal-muasal tanah obyek sengketa sebelum bersertipikat berstatus sebagai Tanah Rechts Van Eigendom, Verponding Nomor 1404, atas nama Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat);

Menimbang, bahwa menurut Para Tergugat bahwa yang menjadi obyek tanah sengketa dalam perkara ini adalah 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Jalan Kalijaga Nomor 15, 17, 19, 21, Rt.004/Rw.004, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, sehingga sama persis dengan apa yang diutarakan menurut Para Penggugat tersebut diatas sehingga tidak ada perbedaan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau tidak ada perbedaan dari kedua belah pihak untuk letak obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat pada Hari Jum'at, tanggal 21 Juli 2023, ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat dengan mengelilingi obyek sengketa baik Para Penggugat, Kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, serta Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Kuasa Tergugat II, III, IV telah membenarkan dan menunjuk pada obyek yang sama dengan batas-batas dan luas tanah sengketa yang sama tidak ada perbedaan letak obyek sengketa, sehingga dalam hal ini tidak terjadi kesalahan obyek dalam perkara ini, selain itu Kuasa Tergugat I secara tegas menyatakan bahwa Tergugat I mengelola Pabrik Soun karena meneruskan usaha Pengelolaan Pabrik Soun dari Bapaknya, sejak tahun 1960 Bapak Tergugat I mengelola Pabrik Soun dan ketika Bapak Tergugat I sudah meninggal dunia maka beralih pengelolaannya kepada Tergugat I sebagai anaknya sampai dengan saat ini untuk kepemilikan tanah Pabrik Soun tersebut Kuasa Tergugat I tidak mengetahuinya yang diketahui yang mengelolanya Pabrik Soun dari orang tuanya Tergugat I dan sekarang yang mengelolanya beralih ke Tergugat I;

Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III yang merupakan Kakak Beradik Kandung menempati tanah obyek sengketa tersebut dari kecil hingga saat ini karena asal-muasal Kakek Tergugat II, Tergugat III bernama Kusnadi menyewa dengan Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat) sebagaimana bukti surat bertanda T.II.III.IV-1, T.II.III.IV-2, T.II.III.IV-3, T.II.III.IV-4, T.II.III.IV-5, T.II.III.IV-6, T.II.III.IV-7, T.II.III.IV-8 yaitu berupa kwitansi pembayaran sewa dari Kusnadi yaitu Kakek Tergugat II, III membayar sewa kepada Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat) setelah meninggal dunia beralih yang menyewa menjadi orang tuanya Tergugat II, III (Pak Toyib) menempati tanah obyek sengketa tersebut sampai meninggal dunia dan diakui Tergugat II, III dari sewa lalu setelah orang tua Tergugat II, Tergugat III meninggal dunia maka yang menempati obyek sengketa saat ini Tergugat II dan Tergugat III dan tidak pernah ada yang datang untuk menagih pembayaran sewa kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat II, Tergugat III sampai saat ini tidak mengetahui siapa pemilik dari obyek tanah sengketa; Bahwa bukti pembayaran luran Pembangunan Daerah (IPEDA) dan bukti pembayaran Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukanlah merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah sebagaimana bukti surat bertanda T.I-1 dan T.II.III.IV-9, T.II.III.IV-10, T.II.III.IV-11, T.II.III.IV-12, T.II.III.IV-13, T.II.III.IV-14, T.II.III.IV-15;

Menimbang, bahwa Tergugat IV memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah obyek sengketa yang ada usaha bengkelnya sebagaimana SHM No.4054 atas nama Kusnadi (Tergugat IV) terdapat pada bukti surat bertanda T.II.III.IV-16, dikarenakan Tergugat IV untuk tanah pada bagian belakang bengkel masuk sebagian ke tanah obyek sengketa dan diakui oleh Tergugat IV karena dari awal membeli dari Pak Aceng Isman lokasi tanah usaha bengkel sudah sedemikian adanya sehingga Tergugat IV tidak tahu jika masuk sebagian pada bagian belakang tanah ke obyek sengketa karena dari awal membeli tanah bengkel sudah seperti itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4 dan juga dari Buku Tanah yang terdapat pada bukti surat Tergugat I bertanda T.I-2 Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Para Tergugat merupakan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan “Apakah penguasaan obyek tanah sengketa oleh Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4 yang merupakan bukti kepemilikan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa berdasarkan :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 224/1980, Luas 1.349 M², atas nama Wiwi Juliati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-1;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 221/1980, Luas 1.309 M², atas nama Ria Muliati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-2;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, Nomor 2207/1998, Luas : 1.533 M², atas nama Rita Indriati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-3;
- Sertipikat Hak Milik No.3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, Luas 1.517 M², atas nama Handojo Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-4;

Yang terletak Jalan Kalijaga Nomor 15, 17, 19, 21, Rt.004/Rw.004, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Para Penggugat memiliki bukti surat kepemilikan yang sah yaitu berupa Sertipikat Hak Milik dan mempunyai dasar kekuatan pembuktian hukum mengenai kepemilikan tanah sehingga dapat mematahkan dalil-dalil Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penguasaan obyek tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Para Tergugat) yang bukan pemiliknya dan juga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV merupakan sebagai yang menyewa akan tetapi tidak membayar sewa terhadap tanah obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Para Penggugat sebagai berikut bahwa Petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesatu Para Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau dikabulkan sebagian atau tidak dapat dikabulkan tergantung dari petitum-petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat memiliki dasar kepemilikan atau alat pembuktian yang kuat untuk obyek sengketa tersebut berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), maka dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Para Tergugat) menguasai tanah obyek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga petitum pokok dari Gugatan Para Penggugat yaitu petitum ketiga dari gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok Para Penggugat dikabulkan yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka terhadap petitum Para Penggugat nomor 2 yang meminta agar sah dan berharga sita jaminan dan juga sebagaimana yang terdapat pada Permohonan Sita Jaminan Para Penggugat pada tanggal 2 Juli 2023 yang bermohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap :

- a. Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Mundu, Desa Bandengan, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Bandengan Nomor 11;
- b. Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Kesepuhan, Rt.003/Rw.004, setempat dikenal sebagai Jalan Siti Mulya Nomor 78;
- c. Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, setempat dikenal sebagai Gang Kerukunan Nomor 16;
- d. 1 (satu) unit kendaraan bermotor roda empat (mobil) Merk Mercedes Benz, type S-320 L, warna hitam dengan Nomor Polisi E-1429-DG milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk menjamin posisi asset milik Tergugat I tersebut diatas agar tidak dipindah tangankan kepada orang lain melalui jual beli, hibah dan sebagainya dan agar kerugian Para Penggugat dapat dibayar oleh Tergugat I dan juga untuk melindungi hak Para Penggugat dari itikad baik Tergugat I/Para Tergugat selain itu juga agar tidak sia-sia gugatan Para Penggugat hanya karena tidak ada jaminan harta benda Tergugat I atas pemenuhan gugatan tersebut maka petitum Para Penggugat nomor 2 yang

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



meminta agar sah dan berharga sita jaminan sudah sepatutnya untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum Para Penggugat nomor 4 menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng menurut perbandingan luas tanah yang dipergunakannya masing-masing, agar membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp.2.865.200.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) sekaligus dan segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti dikarenakan terhadap petitum Para Penggugat nomor 4 telah dilakukan rincian yang jelas oleh Para Penggugat untuk biaya sewa yang harus dikeluarkan oleh Para Tergugat atas uang sewa tanah dan bangunan maka untuk itu patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Para Penggugat nomor 3 dan nomor 5 merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan oleh karena petitum Para Penggugat nomor 3 dikabulkan maka terhadap petitum Para Penggugat nomor 5 juga sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Para Penggugat nomor 6 yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar denda keterlambatan atas penyerahan tanah-tanah tersebut untuk uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan Putusan ini, maka akan dipertimbangkan berikut ini : Bahwa (uang paksa) tidak diatur di dalam HIR maupun RBg, adapun ketentuan yang mengaturnya adalah Pasal 606 *a Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), yang menyatakan sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam Keputusan Hakim dan uang tersebut dinamakan Uang Paksa (*Dwangsom*);

Bahwa dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah *Dwangsom* sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1172/K/Pdt/2006 tertanggal 30 Januari 2006 dalam pertimbangannya menyatakan, "...namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp100.000,00 setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/*dwangsom* yang menurut Pasal 611 a Ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu Putusan yang

Halaman 45 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/Eksekusi)”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal Putusan dapat dilaksanakan dengan Eksekusi Riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti;

3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 307/K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa Dwangsom akan ditolak apabila Putusan dapat dilaksanakan dengan Eksekusi Riil;

4. Putusan Mahkamah Agung RI No. 79/K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;

Menimbang, bahwa oleh karena maka petitum Para Penggugat nomor 6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai biaya perkara, Majelis Hakim masih akan mempertimbangkan gugatan Rekonvensi yang nantinya pertimbangan tersebut akan berpengaruh mengenai kepada siapa biaya perkara ini harus dibebankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi, Eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan Putusan terhadap Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi mendalilkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan

Halaman 46 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn

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

Hukum. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan bahwa yang menjadi obyek tanah sengketa dalam perkara ini menurut Para Penggugat bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 5.708 M², terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, Rt.004/Rw.004, sekarang dikenal dengan Jalan Kalijaga Nomor 15, 17, 19, 21 dahulu dikenal Jalan Kalijaga No.15 saja, sebagaimana tercatat dalam:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 224/1980, Luas 1.349 M², atas nama Wiwi Juliati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-1;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 221/1980, Luas 1.309 M², atas nama Ria Muliati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-2;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, Nomor 2207/1998, Luas : 1.533 M², atas nama Rita Indriati Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-3;
- Sertipikat Hak Milik No.3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, Luas 1.517 M², atas nama Handojo Irawan, terdapat pada bukti surat bertanda P-4;

Bahwa, dari Keterangan Saksi Ferawati, S.H., merupakan Pegawai Negeri Sipil di bagian Pembuatan Sertipikat Hak Milik pada Kantor Badan Pertanahan Negara menerangkan asal-muasal tanah obyek sengketa sebelum bersertipikat berstatus sebagai Tanah Rechts Van Eigendom, Verponding Nomor 1404, atas nama Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat); Bahwa untuk pengalihan Sertipikat Hak Milik didasarkan dari Akta Penegasan Hibah dan Hibah Wasiat yang dibuat oleh Gow Tjin Hwat (Buyut Para Penggugat) di hadapan Notaris dibuat pada tanggal 1 September 1972 dan juga berdasarkan adanya Akta Pemisahan Hak dan Pembagian Hak yang dibuat Notaris pada tahun 1974;

Menimbang, bahwa ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat menurut Para Tergugat bahwa yang menjadi obyek tanah sengketa dalam perkara ini adalah 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Jalan Kalijaga Nomor 15, 17, 19, 21, Rt.004/Rw.004, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, sehingga sama persis dengan apa yang diutarakan menurut Para Penggugat tersebut diatas sehingga tidak ada perbedaan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau dari kedua belah pihak untuk letak obyek tanah sengketa;

Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 3 dari gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi merupakan sebagai gugatan pokok telah dinyatakan ditolak maka bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi selain yang telah dipertimbangkan diatas tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi selanjutnya untuk dapat dikabulkannya tergantung pada petitum pokok pada Gugatan Rekonvensi, sedangkan petitum pokok Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan ditolak maka petitum-petitum selanjutnya tidak beralasan dan oleh karenanya petitum Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi nomor 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan dalam Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa dalil gugatan Konvensi harus mempunyai pertautan, hubungan dasar hukum dan kejadian yang relevan dengan Gugatan Rekonvensi ;
- Hubungan pertautan ini harus erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu Proses Putusan (M.Yahya Harahap,S.H.) Dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” (Penerbit Sinar Grafika, hal 475) ;

Bahwa dalam uraian pertimbangan Konvensi, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Gugatan Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan di tolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI / REKONVENSI

Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dikabulkan sebagian dan Gugatan Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya maka Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Para Tergugat) Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik Yang Sah atas sebidang tanah seluas 5.708 M², yang terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, RT.004/RW.004, setempat dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 15, 17, 19 dan 21 (dahulu hanya Jalan Kalijaga Nomor 15 saja), sebagaimana tercatat dalam:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3048, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 224/1980, Luas 1.349 M², atas nama Wiwi Juliati Irawan;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3049, Surat Ukur tanggal 25 Agustus 1980, Nomor 221/1980, Luas 1.309 M², atas nama Ria Muliati Irawan;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3054, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, Nomor 2207/1998, Luas : 1.533 M², atas nama Rita Indriati Irawan;
 - Sertipikat Hak Milik No.3055, Surat Ukur tanggal 25 Juli 1998, No.2208/1998, Luas 1.517 M², atas nama Handojo Irawan;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan kuasa dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali dalam keadaan

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn

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

kosong dan bebas dari beban apapun juga tanah (obyek perkara) tersebut kepada Para Penggugat, segera setelah Putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);

5. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng menurut perbandingan luas tanah yang dipergunakannya masing-masing membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, sebesar Rp.2.865.200.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) sekaligus dan segera setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*Inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan sah berharga sita jaminan terhadap :
 - a. Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Mundu, Desa Bandengan, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Bandengan Nomor 11;
 - b. Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Kesepuhan, Rt.003/Rw.004, setempat dikenal sebagai Jalan Siti Mulya Nomor 78;
 - c. Tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Kota Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Pegambiran, setempat dikenal sebagai Gang Kerukunan Nomor 16;
 - d. 1 (satu) unit kendaraan bermotor roda empat (mobil) Merk Mercedes Benz, type S-320 L, warna hitam dengan Nomor Polisi E-1429-DG milik Tergugat I;
7. Menolak Gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

Menolak Gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II, III, IV Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi / Dalam Rekonvensi :

Menghukum Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I, II, III, IV dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.2.085.000,00 (dua juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Jum'at, tanggal 1 September 2023, oleh Kami, Fitra Renaldo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Masridawati, S.H. dan Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Widya Susitawati, S.TP., S.H., Panitera Pengganti dan telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cirebon kepada Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II, III, IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MASRIDAWATI, S.H.

FITRA RENALDO, S.H., M.H.

RIA AYU ROSALIN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

WIDYA SUSITAWATI, S.TP., S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|---------------------|---|-----------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | : | Rp. 30.000,00; |
| 2. Pemberkasan/ATK | : | Rp. 100.000,00; |
| 3.....P | : | Rp. 50.000,00; |

Halaman 51 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enggandaan		
4.....P		
NBP Panggilan Pertama	:	Rp. 10.000,00;
Penggugat per relas		
5.....B		Rp. 895.000,00;
iaya Panggilan Tergugat		
6.....P		
NBP Panggilan Pertama	:	Rp. 40.000,00;
Tergugat		
7.....B		Rp. 900.000,00;
iaya Sidang Setempat		
8. PNP Sidang Setempat		Rp. 10.000,00;
9.....B		
iaya Sumpah/Saksi		Rp. 30.000,00;
10.....R		Rp. 10.000,00;
edaksi		Rp. 10.000,00;
11.....M		
aterai		
Jumlah	:	Rp. 2.085.000,00;
		(dua juta delapan puluh lima ribu rupiah)