



PUTUSAN

Nomor 316/Pdt.G/2022/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Nenah Nurhasanah**, Warga Negara Indonesia, Tempat dan tanggal lahir di Cianjur 27 Desember 1966, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Kampung Pasekom RT.004 RW.014 Kelurahan Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sutara, S.H.,M.H., Sulistyowati,S.H. dan Muhammad Adam,S.H., para Advokat pada Kantor Hukum S.T.R & PARTNERS, berkantor di Gedung Wisma Mampang Lt.2 Jl.Mampang Prapatan Raya No.1 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. Putry Juwita Tedi Setiawan**, Warga Negara Indonesia, Tempat dan tanggal lahir di Cianjur 27 Januari 1995, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat di Cluster Sevilla Park A.7/19 RT.004 RW.013 Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sutara,S.H,M.H, Sulistyowati,S.H. dan Muhammad Adam,S.H., para Advokat pada Kantor Hukum S.T.R & PARTNERS, berkantor di Gedung Wisma Mampang Lt.2 Jl.Mampang Prapatan Raya No.1 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
- 3. Mochammad Hagi Tedi Setiawan**, Warga Negara Indonesia, Tempat dan tanggal lahir di Cianjur 14 Juni 1996, Pekerjaan Belum/tidak bekerja, Alamat di Kampung Pasekom RT.004 RW.014 Kelurahan Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sutara,S.H,M.H, Sulistyowati,S.H. dan Muhammad Adam,S.H., para Advokat pada Kantor Hukum S.T.R & PARTNERS, berkantor di Gedung Wisma Mampang Lt.2



Jl.Mampang Prapatan Raya No.1 Jakarta Selatan,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Nopember
2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

4. **Moch Eki Tedi Setiawan**, Warga Negara Indonesia, Tempat dan tanggal lahir di Cianjur 18 Maret 1999, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat di Kampung Pasekom RT.004 RW.014 Kelurahan Cipendawa, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sutara,S.H,M.H, Sulistyowati,S.H. dan Muhammad Adam,S.H., para Advokat pada Kantor Hukum S.T.R & PARTNERS, berkantor di Gedung Wisma Mampang Lt.2 Jl.Mampang Prapatan Raya No.1 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Lawan:

1. **Verdi Alexander**, beralamat di Jalan Kp.Sawah RT.003 RW.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arjo Pranoto, S.H., CPCLE., Ibrahim Basarewan, S.H., CLA., Mukti Wibowo, SH., Heru Prayitno, S.H. para Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada PRANOTO & CO., Law Firm yang beralamat kantor di Kota Wisata Cibubur, Rukan Orange Groove, Blok SFB-24, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor: 011/PCo-VA/XI/22, tanggal 2 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Abdul Sadik**, beralamat di Jalan Kp.Sawah No.36 RT.003 RW.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arjo Pranoto, S.H., CPCLE., Ibrahim Basarewan, S.H., CLA., Mukti Wibowo, SH., Heru Prayitno, S.H. para Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada PRANOTO & CO., Law Firm yang beralamat kantor di Kota Wisata Cibubur, Rukan Orange Groove, Blok SFB-24, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor: 011/PCo-VA/XI/22, tanggal 2 Desember 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;



3. **Hj. Parminah D.K.KI Ahli Waris Alm. H. Nirmo**, beralamat di Kp.Sawah RT.003 RW.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arjo Pranoto, S.H., CPCLE., Ibrahim Basarewan, S.H., CLA., Mukti Wibowo, SH., Heru Prayitno, S.H. para Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada PRANOTO & CO., Law Firm yang beralamat kantor di Kota Wisata Cibubur, Rukan Orange Groove, Blok SFB-24, Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor: 011/PCo-VA/XI/22, tanggal 2 Desember 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Kantor Pertanahan Kota Depok, bertempat tinggal di jl boulevard sektor angrek kota kembang grand depok city, Kel. Kalimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hali ini memberi kuasa kepada Latif Rohmani, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 7 November 2022 dalam Register Nomor 316/Pdt.G/2022/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Ahli Waris Almarhum Mulyadi Tedy Setiawan Bin Sulaeman, dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 470/075/Pem. Tanggal 04 Pebruari 2021 yang tercatat di Kecamatan Pacet-Kabupaten Cianjur. Berdasarkan bukti Hak Kepemilikan tanah berupa Akta Jual Beli Nomor : 83/3/JB/Cib/1990 tanggal 10 April 1990 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 61/Desa Kalibaru, PENGGUGAT memiliki tanah (warisan) seluas \pm 2.548 m², yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cilodong Kota Depok (dahulu Kelurahan Kalibaru Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor) Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah miliknya sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah milik PT.Mayora
- Sebelah Timur : Jalan Kp.Sawah
- Sebelah Selatan : Tanah milik Moechiji
- Sebelah Barat : Tanah milik H.Amit Joan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGGUGAT selaku Ahli Waris Almarhum Mulyadi Tedy Setiawan Bin Sulaeman mengetahui almarhum memiliki tanah seluas \pm 2.548 m² yang dibeli dari Sdr.Adi Salim pada tahun 1990 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 83/3/JB/Cib/1990 tanggal 10 April 1990 dan Sertifikat Hak Miliki Nomor : 61/Desa Kalibaru terletak di Kabupaten Bogor. Sepeninggalan almarhum Mulyadi Tedy Setiawan pihak PENGGUGAT telah berusaha beberapa kali mencari lokasi tanah tersebut dan baru mengetahui setelah memperoleh keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor melalui suratnya tertanggal 29 Juni 2022 Nomor ; 1843/S.Ket-HP.03.01/VI/2022 yang menerangkan bahwa lokasi tanah tersebut berada di wilayah administrasi Kota Depok, dan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang ditemui PENGGUGAT diperoleh keterangan bahwa lokasi tanah miliknya adalah sebagaimana tersebut di atas.

3. Bahwa perlu diketahui, tentang perubahan alamat lokasi tanah milik PENGGUGAT tersebut karena adanya pemekaran wilayah Kabupaten Bogor menjadi Kota Administrasi Depok pada tahun 1999, sehingga alamat lokasi tanah milik PENGGUGAT yang semula berada di Jl.Kp.Sawah Kelurahan Kalibaru Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor (sesuai Akta Jual Beli Nomor : 83/3/JB/Cib/1990 tanggal 10 April 1990 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 61/Desa Kalibaru) telah berubah menjadi di Jl.Kp.Sawah RT.003 RW.003 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cilodong Kota Depok.

4. Bahwa ketika PENGGUGAT melakukan pengecekan melalui Google Maps dan Kantor Pertanahan Kota Depok diperoleh informasi bahwa di atas tanah milik PENGGUGAT tersebut saat ini telah dikuasai oleh PARA TERGUGAT dengan masing-masing penguasaan fisik tanah oleh mereka adalah sebagai berikut ;

- Pihak TERGUGAT I menguasai fisik tanah seluas \pm 1.923 m², terdapat 2 bidang tanah masing-masing seluas 1.564 m² yang di atasnya terdapat bangunan Toko Besi DEPO BAJA dan seluas 359 m² yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal ;
- Pihak TERGUGAT II menguasai fisik tanah seluas \pm 346 m² yang di atasnya terdapat bangunan Toko Bangunan TARUNA JAYA III ;
- Pihak TERGUGAT III menguasai tanah seluas \pm 161 m² yang di atasnya terdapat bangunan kios/bangunan warung.

5. Bahwa sepengetahuan PENGGUGAT sejak tanah tersebut dibeli oleh Almarhum Mulyadi Tedy Setiawan dari Sdr.Adi Salim pada tahun 1990 hingga sekarang belum pernah dijual belikan atau belum pernah dialihkan Hak kepemilikannya kepada pihak manapun termasuk kepada PARA TERGUGAT dan juga tidak pernah dicabut Hak kepemilikannya oleh Pemerintah/ pengadilan.



6. Oleh karena itu, setelah PENGUGAT mengetahui bahwa tanahnya dikuasai oleh PARA TERGUGAT, maka kemudian meminta bantuan kepada Sdr.Legi Tjiptadi (sesuai Surat Kuasa tanggal 2 Juni 2022) untuk melakukan investigasi dan pengurusan. Hal tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Sdr.Legi Tjiptadi dengan memberi kuasa kepada Kantor Hukum S.T.R & Partners pada tanggal 30 September 2022 untuk dilakukan investigasi lebih lanjut dan meminta klarifikasi kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tertulis.

7. Bahwa terhadap penguasaan fisik tanah PENGUGAT oleh PARA TERGUGAT tersebut di atas, kemudian Kantor Hukum S.T.R & PARTNERS telah meminta klarifikasi kepada TERGUGAT I melalui surat sebanyak 2 (dua) kali masing-masing dengan surat Nomor : 047/Undg/KH-STR/X/2022 tanggal 05 Oktober 2022 (tdk ada jawaban) dan surat Nomor :049/Undg/KH-STR/X/2022 tanggal 14 Oktober 2022 yang ditanggapi dengan surat tertanggal 21 Oktober 2022 melalui Kantor Hukum Pranoto & Co.,Law Firm yang berkantor di Gunung Putri-Bogor. Sedangkan terhadap TERGUGAT II telah diminta klarifikasi sebanyak 2 (dua) kali masing-masing dengan surat Nomor : 048/Undg/KH-STR/X/2022 tanggal 05 Oktober 2022 dan surat Nomor : 050/Undg/KH-STR/X/2022 tanggal 14 Oktober 2022, namun terhadap surat-surat tersebut tidak ada tanggapan dari TERGUGAT II.

8. Mengingat permintaan klarifikasi dengan surat kepada TERGUGAT I ditanggapi dengan penolakan dan kepada TERGUGAT II tidak ada tanggapan, maka PENGUGAT beranggapan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki itikad baik kepada PENGUGAT dan patut diduga bahwa penguasaan fisik tanah milik PENGUGAT oleh TERGUGAT I seluas ± 1.923 m² dan TERGUGAT II seluas ± 346 m² di atas tanah PENGUGAT dengan tidak ada peralihan dari PENGUGAT adalah perbuatan yang telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah melanggar hak dan kepentingan PENGUGAT. Demikian juga dengan TERGUGAT III yang telah menguasai fisik tanah milik PENGUGAT seluas ± 161 m² yang tidak disertai dengan adanya peralihan hak atas tanah dari PENGUGAT adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan hak dan kepentingan PENGUGAT.

9. Bahwa terhadap tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT I seluas ± 1.923 m² dan tanah yang dikuasai TERGUGAT II seluas ± 346 m², pihak PENGUGAT telah melakukan penelusuran dengan berbagai cara dan diperoleh informasi bahwa tanah tersebut telah bersertifikat dengan masing-masing luas sesuai Peta Bidang Tanah (PBT) ; TERGUGAT I dengan luas ± 1.564 m² dan ± 359 m², serta TERGUGAT II dengan luas ± 346 m².



Sedangkan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT III diperkirakan masih belum bersertifikat.

10. Bahwa tentang adanya perbedaan luas tanah yang dipersengketakan antara tanah milik PENGGUGAT (seluas \pm 2.548 m²) dengan tanah yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT (jumlah luasnya + 2.430 m²) atau terdapat selisih seluas \pm 118 m² diperkirakan karena adanya pelebaran jalan Kp.Sawah (batas sebelah Timur).

11. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT tanpa izin atau tanpa adanya pelepasan hak dari PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan PENGGUGAT secara materiil dan immaterial.

12. Demikian juga PENGGUGAT merasa dirugikan hak dan kepentingannya oleh TURUT TERGUGAT karena dianggap tidak teliti dan tidak cermat dalam memeriksa berkas-berkas pendaftaran tanah (khususnya data fisik lokasi tanah) yang dimohonkan sertifikat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta tidak berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 61/Desa Kalibaru pada tahun 1979 sebagai bukti hak kepemilikan tanah PENGGUGAT yang harus dilindungi oleh TURUT TERGUGAT, maka perbuatan TURUT TERGUGAT juga sangat merugikan PENGGUGAT secara materiil dan immateriil.

13. Bahwa dikarenakan tindakan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tersebut telah melanggar hak dan kepentingan serta telah merugikan PENGGUGAT, maka sangatlah beralasan hukum jika kemudian PENGGUGAT dalam gugatan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menjatuhkan putusan ganti rugi dan denda kepada PARA TERGUGAT. Sedangkan terhadap TURUT TERGUGAT cukup dengan mematuhi isi putusan ini.

PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum :

14. Bahwa tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang telah menguasai tanah milik PENGGUGAT yang tidak berdasarkan adanya pelepasan hak dari PENGGUGAT, dan adanya keterlibatan TURUT TERGUGAT dalam menerbitkan sertifikat yang dimohonkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka perbuatan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tersebut telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) terhadap PENGGUGAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain,



mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu". Berdasarkan definisi tersebut di atas, suatu perbuatan dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yaitu :

- a. Ada perbuatan melawan hukumnya
- b. Ada kesalahannya
- c. Ada kerugiannya, dan
- d. Ada hubungan timbale balik antara unsure 1,2, dan 3

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun oprang lain, dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Adanya perbuatan melawan hukum

TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III :

Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang dengan sengaja menguasai dan mengalihkan hak kepemilikan tanah PENGUGAT tanpa izin atau tanpa adanya proses Jual Beli dengan PENGUGAT adalah suatu perbuatan melawan hukum. Karena perbuatan PARA TERGUGAT tersebut sama saja dengan telah merampas tanah milik PENGUGAT dan dialihkan hak kepemilikannya kepada PARA TERGUGAT secara diam-diam. Dan akibatnya, perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah merugikan hak dan kepentingan PENGUGAT selaku Warga Negara Indonesia.

Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang telah merampas dan menguasai tanah milik PENGUGAT secara melawan hukum tersebut adalah sebagai bentuk pelanggaran terhadap hak-hak PENGUGAT. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Kepemilikan tanah oleh PENGUGAT merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Dalam hukum internasional, perlindungan hukum hak milik diatur dalam DUHAM (Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia) Pasal 17.1, dan Pasal 17.2. DUHAM Pasal 17.1, berbunyi : Setiap orang berhak memiliki harta, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Pasal 17.2, berbunyi : Tidak seorang pun boleh dirampas harta miliknya dengan semena-mena. Dalam hukum nasional hak milik ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (4) dan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat (4) berbunyi : Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi



dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Pasal 6 ayat (2) berbunyi : Identitas budaya masyarakat hukum adat, termasuk hak atas tanah ulayat dilindungi, selaras dengan perkembangan jaman, Pasal 29 ayat (1) berbunyi : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya, Pasal 31 ayat (1) berbunyi ; Tempat kediaman siapa pun tidak boleh diganggu. Demikian juga terkait kepemilikan atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga menyatakan dengan tegas tentang hak individu kepemilikan hak atas tanah, khususnya Pasal 9 ayat (2) menyatakan bahwa " Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu Hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (2) ini perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga Negara terhadap sesama warga Negara yang lemah ekonominya.

Selain itu, bahwa dasar/bukti Hak Kepemilikan tanah PENGGUGAT berupa surat "Akta Jual Beli No.83/3/JB/Cib/1990 tanggal 10 April 1990 " adalah sah menurut hukum dan Sertifikat Hak Milik Nomor 61/Desa Kalibaru dapat dilakukan baliknama menjadi atas nama PENGGUGAT.

TURUT TERGUGAT :

Perbuatan Melawan Hukum TURUT TERGUGAT adalah telah menerbitkan sertifikat-sertifikat atas nama PARA TERGUGAT diatas tanah milik PENGGUGAT (sesuai bukti kepemilikan Akta Jual Beli No.83/3/JB/Cib/1990 tanggal 10 April 1990 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 61/Desa Kalibaru) yang berlokasi di Jalan Kp.Sawah Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cilodong Kota Depok (dahulu Kelurahan Kalibaru Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor) Propinsi Jawa Barat tanpa izin dan atau/pelepasan hak atas tanah tersebut dari PENGGUGAT.

b. Ada kesalahan

TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III :

Bahwa kesalahan pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III adalah sebelum membeli dan menguasai fisik tanah milik PENGGUGAT dan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepadanya tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Hal tersebut mengingat lokasi tanah yang berada di wilayah Kota Depok tersebut adalah hasil pemekaran dari Kabupaten Bogor pada tahun 1999.

TURUT TERGUGAT :



Kesalahan TURUT TERGUGAT adalah kurang teliti dalam memeriksa berkas legalitas dokumen milik TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III pada saat pendaftaran tanah pertama kali dan tidak melakukan pengecekan dan atau/koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Hal tersebut mengingat lokasi tanah yang berada di wilayah Kota Depok tersebut adalah hasil pemekaran dari Kabupaten Bogor pada tahun 1999.

c. Ada kerugian

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana telah dikemukakan pada butir a dan b tersebut di atas, maka telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi PENGGUGAT. Kerugian materiil, antara lain ; PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan pribadi, tidak dapat menyewakan kepada orang lain, atau pun tidak dapat menjual tanah tersebut kepada orang lain. Sedangkan kerugian Immateriil PENGGUGAT adalah hidupnya menjadi tidak tenang karena tanahnya telah diserobot PARA TERGUGAT, dan merasa malu kepada keluarga/masyarakat setempat karena dianggap tidak dapat melindungi warisan suami/ayahnya (almarhum Mulyadi Tedy Setiawan bin Sulaeman).

Oleh Karena itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil dan immateriil yang ditimbulkan karena perbuatannya. Adapun besarnya kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT berdasarkan perhitungan jika tanah 2.430 m² disewakan dengan harga sewa per tahun Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk kepentingan gudang dan usaha perdagangan selama 10 tahun saja, maka kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sedangkan kerugian Immateriil yang berupa perasaan tidak aman dan tidak tenang, tentunya tidak dapat dilukiskan/digambarkan dengan apa pun, namun jika dinilai dengan uang maka nilainya kira-kira setara dengan Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

d. Ada hubungan timbal balik antara unsur a,b, dan c

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT (butir a) disebabkan karena kesalahan PARA TERGUGAT (butir b) sehingga telah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT (butir c) adalah suatu hubungan timbal balik (sebab akibat) satu dengan yang lainnya.

15. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, jelas dan nyata bahwa perbuatan PARA TERGUGAT telah merugikan



PENGGUGAT. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat memutuskan berdasarkan kebenaran dan keadilan dan menyatakan bahwa PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa tentang bukti-bukti Hak Kepemilikan tanah obyek sengketa oleh PENGGUGAT adalah jelas dan sah menurut hukum yang berlaku, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memutuskan bahwa tanah obyek sengketa seluas 2.430 m² yang terletak di Jalan Kp.Sawah RT.003 RW.003 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok Propinsi Jawa Barat adalah sebagai tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu semua bukti kepemilikan tanah berupa Akta Jual Beli dan atau/ sertifikat atas nama PARA TERGUGAT atau nama siapa pun adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

17. Bahwa agar putusan gugatan ini dapat dijalankan dengan efektif, guna memaksa PARA TERGUGAT untuk mematuhi dan melaksanakan putusan, maka sudah sepatutnya setiap keterlambatan pemenuhan isi putusan ini patutlah dikenakan denda keterlambatan (dwangsom) kepada PARA TERGUGAT yang dibayarkan secara tunai dan seketika.

18. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, Verzet, dan kasasi.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah seluas kurang lebih 2.430 m² (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kp.Sawah RT.003 RW.003 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cilodong Kota Depok Propinsi Jawa Barat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 61/Kalibaru tanggal 19 Juni 1979 dimana batas-batas objek perkara sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : Tanah milik PT.Mayora
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Jatimulya
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Moechiji
 - Sebelah Barat : Tanah milik H.Amit Joan
3. Menyatakan Akta Jual beli Nomor : 83/3/JB/Cib/1990 yang dibuat di Notaris dan PPAT Harvey T.Sondak,S.H adalah sah secara hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan sertifikat-sertifikat dan atau Akta Jual Beli yang terdaftar atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT serta siapapun juga yang menempati/menguasai obyek perkara milik Penggugat untuk mengosongkan obyek perkara dan apabila diperlukan dengan upaya paksa menggunakan alat negara ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk mematuhi isi putusan ini ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT ;
9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya yang dibayarkan secara tunai dan seketika.
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, Verzet, maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad).
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat dan Tergugat I hadir masing-masing Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat II dan Tergugat III hadir prinsipalnya sendiri serta Turut Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yosep Reinhard Marulitua, S.H., Mediator pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2022, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban melalui E-Court pada hari Selasa, tanggal 17 Januari 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa terlebih dahulu, TERGUGAT I menyatakan dengan tegas menolak terhadap seluruh dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang nyata-nyata dapat dibuktikan kebenarannya oleh PENGGUGAT, baik secara *de facto* maupun secara *de jure* serta nyata-nyata diakui oleh TERGUGAT I.

Bahwa TERGUGAT I, setelah menerima, membaca, mempelajari, dan menganalisis secara seksama atas Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, maka TERGUGAT I menilai dan berpendapat bahwa dalam gugatan *a quo* terdapat beberapa kesalahan dan kekeliruan secara formil yang mengakibatkan gugatan cacat hukum. Oleh karena itu, TERGUGAT I mengajukan beberapa eksepsi yaitu Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili Secara Absolut (*Absolute Competency Exceptio*), Eksepsi Tentang Gugatan Salah Menentukan Pihak PARA TERGUGAT (*Error In Persona Exceptio*), Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dan Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Cermat, Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel Exceptio*).

Oleh karena itu, berpedoman pada ketentuan Pasal 125 ayat (2), Pasal 133 dan Pasal 136 HIR (*Herzien Inlandisch Reglement*), maka TERGUGAT I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (*ABSOLUTE COMPETENCY EXCEPTIO*).

1. Bahwa PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan telah menarik pihak Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai TURUT TERGUGAT. Di mana dalam gugatan *a quo*, khususnya dalil posita pada alinea terakhir, halaman 7, Penggugat mendalilkan bahwa TURUT TERGUGAT telah menerbitkan sertifikat-sertifikat atas nama PARA TERGUGAT yang selanjutnya tindakan tersebut oleh PENGGUGAT dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

2. Bahwa dalil PENGGUGAT *a quo* sejatinya tidak tepat diajukan dalam gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum karena jika dalil *a quo* dimaksudkan untuk menyatakan perbuatan melawan hukum terhadap TURUT TERGUGAT karena tindakan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM), di mana SHM merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara/ KTUN (*Beschikking*), maka seharusnya gugatannya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung



sesuai dengan yurisdiksi sebagaimana lokasi obyek sengketa atau alamat kantor TURUT TERGUGAT yang berada di Kota Depok.

3. Bahwa dalil Jawaban TERGUGAT I terkait Eksepsi Kompetensi Absolut tersebut sesuai dengan ketentuan Undang - undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Oleh karena itu, sudah sepatutnya dan dirasakan adil agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan dirinya tidak berwenang, atas jabatannya (*ex officio*), selanjutnya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

B. EKSEPSI TENTANG SALAH MENENTUKAN PIHAK PARA TERGUGAT (*ERROR IN PERSONA EXCEPTIO*).

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya, dalil posita angka 4 (empat) mendalilkan bahwa:

- TERGUGAT II menguasai fisik tanah seluas \pm 346 M2.

Dalil *a quo* nyata salah dan keliru karena sejatinya TERGUGAT II sama tidak menguasai secara fisik. Hal ini dibuktikan secara *de facto* TERGUGAT II tidak tinggal atau mendiami tanah dimaksud. TERGUGAT II tinggal di Cilincing - Jakarta Utara.

- TERGUGAT III menguasai tanah seluas \pm 161 m2.

Dalil *a quo* nyata salah dan keliru karena sejatinya TERGUGAT III sama tidak menguasai secara fisik. Hal ini dibuktikan secara *de facto* TERGUGAT III tidak tinggal atau mendiami tanah dimaksud. TERGUGAT II tinggal di Duren Sawit – Jakarta Timur.

2. Bahwa yang menguasai fisik tanah seluas \pm 364 M2 *a quo* secara *de facto* adalah Muhliansyah beserta anak istrinya, bukan TERGUGAT II. Sedangkan yang menguasai/ menduduki tanah seluas \pm 161 M2 *a quo* secara *de facto* di antaranya adalah Sdr. Sohibul dan Sdr. Rojik.

3. Bahwa selanjutnya, jika mengacu gugatan PENGGUGAT yang materinya menggugat terhadap pihak-pihak yang menguasai tanah yang diklaim sebagai milik PENGGUGAT karena peristiwa hukum waris, maka seharusnya yang digugat adalah orang-orang yang secara nyata-nyata *de facto* menguasai, mendiami dan menduduki tanah *a quo*. Di mana tindakan menguasai, mendiami dan menduduki tanah *a quo* menurut PENGGUGAT



adalah sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*).

Tapi nyatanya PENGGUGAT menarik TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai pihak yang digugat, padahal secara *de facto* dan *de jure* TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak menguasai, mendiami dan menduduki tanah a quo.

4. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak melakukan tindakan atau perbuatan menguasai, mendiami dan menduduki tanah a quo, maka sejatinya TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak dapat dikualifikasikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan PENGGUGAT. Dengan demikian, gugatan PENGGUGAT nyata telah keliru dalam menentukan pihak tergugat.

Berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT I di atas, nyata bahwa PENGGUGAT telah salah menarik pihak yang dijadikan sebagai TERGUGAT I (*Error In Persona*). Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya dan dirasakan adil, agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan menerima Eksepsi Error In Persona dari TERGUGAT I, selanjutnya menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaraard*).

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

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya, halaman 2 tentang pihak yang dijadikan sebagai TERGUGAT III, mendalilkan:

“ 3. Hj. Parminah d.k.k/ Ahli Waris Almarhum H. Nirmo, yang beralamat di Kp. Sawah No.36 RT.003 RW.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat,-----selanjutnya disebut sebagai -----TERGUGAT III.”

2. Bahwa dalil PENGGUGAT a quo nyata salah dan keliru serta tidak cermat karena jika pihak TERGUGAT III yang dimaksud oleh PENGGUGAT adalah para **Ahli Waris** Almarhum H. Nirmo, PENGGUGAT maka wajib mencantumkan seluruh nama Ahli Waris dimaksud. Karena nama dan jumlah ahli waris merupakan suatu hal yang pasti dan jelas, tidak dapat ditambah dan tidak dapat dikurangi karena menyangkut nasab/ pertalian hubungan darah yang dapat saling mewarisi satu sama lain.



Jika pun PENGGUGAT telah mencantumkan klausul “*d.k.k*”, hal ini tidak dapat dibenarkan karena selanjutnya harus dijelaskan, dijabarkan siapa saja yang dimaksud dkk tersebut. Apalagi dalam gugatan PENGGUGAT a quo tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang siapa saja yang dimaksud dkk tersebut.

Sebagai perbandingan tentang penggunaan klausul “*dkk*”, misalnya yang digunakan dalam Relas Panggilan Sidang. Hal ini dapat dibenarkan karena klausul “*dkk*” tersebut selanjutnya diperjelas dengan adanya lampiran copy gugatan. Di mana dalam gugatan diterangkan dan dijelaskan siapa saja nama-nama yang dimaksud dalam dkk tersebut.

3. Bahwa selain kurangnya nama-nama yang menjadi Ahli Waris Almarhum H. Nirmo yang ditarik sebagai pihak TERGUGAT III, Gugatan PENGGUGAT juga kurang dalam menarik/ menjadikan pihak TERGUGAT I. Hal ini dikarenakan bahwa sejatinya yang menduduki obyek gugatan (tanah seluas ± 1.932 M2 dan tanah seluas 359 M2) tidak hanya TERGUGAT I tetapi juga ada orang/ pihak-pihak lain dan bahkan ada perusahaan/ badan hukum (*rectspersoon*) yang akan dibuktikan dalam pembuktian kelak oleh TERGUGAT I.

Berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT I di atas, nyata bahwa PENGGUGAT telah kurang pihak dalam gugatannya. Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya dan dirasakan adil, agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan menerima Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dari TERGUGAT I, selanjutnya menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaraard*).

D. EKSEPSI GUGATAN TIDAK CERMAT, TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL EXCEPTIO*).

1. Bahwa PENGGUGAT dalam menyusun gugatannya nyata tidak cermat, tidak jelas, tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) dan bahkan kabur. Hal ini dikarenakan telah mencampuradukan antara sengketa perdata (*burgelijk geschil*), yaitu antara Perbuatan Melawan Hukum dengan sengketa Tata Usaha Negara (TUN) yang masing-masing mempunyai yurisdiksi dan kompetensi peradilan yang berbeda secara absolut.



Dalil TERGUGAT I ini selaras dan sinkron dengan dalil eksepsi kompetensi absolut sebagaimana telah didalilkan oleh TERGUGAT I di atas.

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT juga tidak jelas, tidak cermat dan kabur. Hal ini dapat dibuktikan sebagaimana hal-hal berikut:

a. Tentang nama atau pihak yang dijadikan sebagai TERGUGAT I.

Dalam gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan Verdi Alexander, Toko Besi DEPO BAJA sebagai TERGUGAT I. Penyebutan pihak ini nyata tidak cermat bahkan membuat kabur subyek yang dijadikan pihak TERGUGAT I. Kenapa demikian? karena sejatinya antara Verdi Alexander dengan Toko Besi DEPO BAJA merupakan 2 (dua) hal yang berbeda. Di mana Verdi Alexander merupakan subyek hukum orang perorangan (*naturlijkepersoon*) sedangkan Toko Besi DEPO BAJA merupakan obyek yang dijadikan nama tempat usaha yang bukan sebagai subyek hukum yang tentunya tidak dapat dijadikan sebagai pihak dalam sebuah gugatan.

Dengan demikian, tindakan PENGGUGAT yang menarik atau menjadikan Verdi Alexander, Toko Besi DEPO BAJA sebagai TERGUGAT I secara bersamaan, dicampuradukan dalam 1 (satu) subyek kalimat adalah keliru. Lain halnya jika PENGGUGAT menulisnya "Verdi Alexander selaku pemilik Toko Besi DEPO BAJA" sebagai TERGUGAT I. Itupun jika PENGGUGAT bisa membuktikan bahwa benar pemilik toko tersebut adalah Verdi Alexander (TERGUGAT I).

b. Tentang penulisan nama dan alamat TERGUGAT II.

Dalam gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan Abdul Sadik, Toko Bangunan TARUNA JAYA III. Penyebutan pihak ini nyata tidak cermat bahkan membuat kabur subyek yang dijadikan pihak TERGUGAT II. Kenapa demikian? karena sejatinya antara Abdul Sadik dengan Toko Bangunan TARUNA JAYA III merupakan 2 (dua) hal yang berbeda. Di mana Abdul Sadik merupakan subyek hukum orang perorangan (*naturlijkepersoon*) sedangkan Toko Bangunan TARUNA JAYA III merupakan obyek yang dijadikan nama tempat usaha yang bukan sebagai subyek hukum yang tentunya tidak dapat dijadikan sebagai pihak dalam sebuah gugatan.

Dengan demikian, tindakan PENGGUGAT yang menarik atau menjadikan Abdul Sadik, Toko Bangunan TARUNA JAYA III sebagai TERGUGAT II secara bersamaan, dicampuradukan



dalam 1 (satu) subyek kalimat adalah keliru. Lain halnya jika PENGUGAT menulisnya “Abdul Sadik selaku pemilik Toko Bangunan TARUNA JAYA III” sebagai TERGUGAT II. Itupun jika PENGGUGAT dapat membuktikan bahwa benar pemilik toko tersebut adalah Abdul Sadik.

Dalam gugatannya, PENGGUGAT menulis nama dan alamat TERGUGAT II yaitu Abdul Sadik yang beralamat di Kp. Sawah No.36 Rt.003 RW.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

Penulisan nama a quo nyata salah, karena yang benar adalah **ABD SADIK bukan Abdul Sadik**. Penulisan alamat a quo juga nyata tidak cermat karena sejatinya alamat TERGUGAT II yang benar sesuai legal formal yaitu di Jalan Baru, GG. II, Nomor: 7, RT/RW: 013/ 001, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara.

c. Tentang penulisan alamat TERGUGAT III.

Dalam gugatannya, PENGGUGAT menulis alamat TERGUGAT III yang beralamat di Kp. Sawah No.36 Rt.003 RW.003, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.

Penulisan alamat a quo nyata tidak cermat karena sejatinya alamat TERGUGAT III yang benar sesuai legal formal yaitu di Jalan Kelurahan III, Nomor: 50, RT/RW: 005/ 004, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit - Jakarta Timur.

e. Tentang penulisan nomenklatur yang dijadikan sebagai TURUT TERGUGAT.

Dalam gugatannya, PENGGUGAT menulis nama Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai TURUT TERGUGAT. Penulisan a quo tidak cermat karena sudah tidak sesuai lagi dengan sebutan atau nomenklatur yang sekarang. Yang benar adalah “ Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/ BPN) - Kota Depok.

f. Tentang batas-batas obyek gugatan.

Dalam gugatan PENGGUGAT, *in casu* dalil posita angka 1 (satu) halaman 3, tentang batas-batas obyek gugatan, PENGGUGAT mendalilkan batas-batas tanah miliknya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik PT. Mayora
- Sebelah Timur : Jalan Kp. Sawah
- Sebelah Selatan : Tanah milik Moechiji



- Sebelah Barat : Tanah milik H. Amit Joan

Batas-batas yang didalilkan oleh PENGGUGAT di atas adalah tidak cermat dan keliru, khususnya batas sebelah barat. Yang benar adalah batas sebelah barat: Tanah milik PT. Mayora Indah Tbk.

Begitu juga penulisan nama PT. Mayora oleh PENGGUGAT adalah salah karena yang benar adalah PT. Mayora Indah Tbk.

g. Penyebutan klausul PENGGUGAT

Dalam gugatannya, khususnya alinea pertama, halaman 2, PENGGUGAT menyebutkan bahwa nama-nama yang terdiri dari Nenah Nurhasanah, Putry Juwita Tedy Setiawan, MOhammad Haji Tedi Setiawan dan Moch. Eki Tedi Setiawan (jumlahnya 4 orang), selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT.

Penulisan "selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT" adalah tidak cermat, salah dan keliru. Yang benar seharusnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT karena *de facto* jumlah yang menggugat lebih dari 1 (satu), ada 4 (empat) orang. Sedangkan kata "PENGGUGAT" bermakna tunggal.

Bandingkan dengan klausul " PARA TERGUGAT", hal ini telah sesuai karena *de facto* jumlah Tergugatnya ada 3 (tiga) orang. Klausul " Para" bermakna jamak, lebih dari 1 (satu).

3. Bahwa selain tentang penulisan dan batas-batas yang tidak cermat, PENGGUGAT mendalilkan bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan menerbitkan sertifikat-sertifikat atas nama PARA TERGUGAT. Tetapi PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas dan terang serta gamblang (*expressis verbis*) tentang sertifikat mana, nomor berapa dan atas nama siapa yang dimaksud?

Seharusnya ketika PENGGUGAT mendalilkan bahwa TURUT TERGUGAT menerbitkan sertifikat-sertifikat atas nama PARA TERGUGAT, harus disertakan dan diuraikan secara rinci Sertifikat apa yang dimaksud? Apakah Sertifikat Hak Milik (SHM) ataukah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ataukah jenis sertifikat lainnya? Juga mencantumkan Nomor Sertifikat dan Desa/ Kelurahan serta nama yang tercantum dalam sertifikat dimaksud. Kenapa harus demikian, karena supaya jelas, terang dan



gamblang obyeknya, sehingga gugatannya tidak KABUR dan mempunyai kekuatan eksekutorial tidak hanya gugatan yang resifat illusoir belaka.

4. Bahwa selain ketidakcermatan di sebagaimana dalil TERGUGAT II di atas, gugatan PENGGUGAT bersifat tidak jelas dan kabur karena mencampuradukan antara 2 (dua) perkara yang berbeda yaitu gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan tata usaha negara dengan menarik pihak Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/ BPN) - Kota Depok sebagai TURUT TERGUGAT.

5. Bahwa terkait ketidakcermatan gugatan PENGGUGAT yang mencampuradukan antara nama orang perorangan sebagai subyek hukum (*natuurlijkpersoon*) dengan obyek hukum (bukan subyek hukum) yang merupakan nama tempat usaha, maka jika dianalisis dengan doktrin hukum menurut M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 514-515) yang dimaksud dengan gugatan demikian merupakan gugatan tidak sah (*nietig*), mengingat dasar formulasi tuntutananya salah (*op grond van ondeudelijk formulering van den eisch*) atau tidak sesuai dengan ketentuan yang diformulasikan oleh undang-undang (*niet overeenkomstig met het voorschrift der wet geformuleerd*).

Perlu ditegaskan bahwa sejatinya sebuah gugatan harus jelas, cermat dan tepat serta benar, baik dari aspek formil amupun aspek materiilnya. Jika tidak, maka gugatan a quo bersifat samar, abu-abu bahkan tidak jelas fakta dan dasar hukumnya (*fetelijke end rechts grond*), sehingga ketika diputuskanpun maka putusan a quo berdasarkan hal-hal yang samar. Bukankah sejatinya tidak boleh mengadili suatu perkara yang bersifat samar/ abu-abu karena putusannya pun akan bersifat tidak jelas yang akhirnya bermuara pada ketidakpastian dan keadilan hukum.

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi a quo, maka sudah sepatutnya dan dirasakan adil, agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan menerima Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili Secara Absolut (*Absolute Competency Exceptio*), Eksepsi Tentang Gugatan Salah Menentukan Pihak PARA TERGUGAT (*Error In Persona Exceptio*), Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dan Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Cermat, Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel Exceptio*)



dari TERGUGAT I, selanjutnya menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaraard*).

II. DALAM PROVISI

Bahwa dikarenakan TERGUGAT I mengajukan Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili Secara Absolut (*Absolute Competency Exceptio*), sebagaimana dalil Eksepsi di atas, maka TERGUGAT I mengajukan Putusan Sela (Provisi) kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar kiranya berkenan memberikan Putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I secara tegas membantah dan menolak terhadap seluruh dalil PENGGUGAT yang diuraikan dalam gugatan PENGGUGAT, baik pada posita maupun pada petitum, kecuali yang nyata-nyata dapat dibuktikan kebenarannya baik secara *de facto* maupun secara *de jure* oleh PENGGUGAT dan yang nyata-nyata diakui oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak terhadap dalil PENGGUGAT pada angka 1, halaman 3 terkait batas-batas tanah yang dijadikan sebagai obyek gugatan yang berbunyi:
 - Sebelah Utara : Tanah milik PT. Mayora
 - Sebelah Timur : Jalan Kp. Sawah
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Moechiji
 - Sebelah Barat : Tanah milik H. Amit Joan
3. Bahwa batas-batas yang didalilkan oleh PENGGUGAT di atas adalah tidak cermat dan keliru, khususnya batas sebelah barat. Yang benar adalah batas sebelah barat: Tanah milik PT. Mayora Indah Tbk. Begitu juga penulisan nama PT. Mayora oleh PENGGUGAT adalah salah karena yang benar adalah PT. Mayora Indah Tbk.
4. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak atas dalil PENGGUGAT pada angka 4 halaman 4 terkait luasan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT I. dalam dalil a quo, PENGGUGAT menyebutkan luasan tanah yaitu seluas ± 1.932 M2 yang terbagi dalam 2 (dua) bidang yang masing-masing seluas ± 1.564 M2 dan seluas 359M2. Dalil luasan tanah a quo adalah tidak benar karena yang benar adalah seluas 1.865 M2 yang terbagi dalam 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing luasnya ± 1.522 M2 dan 353 M2.
5. Bahwa terhadap dalil poista pada angka 7, halaman 4 gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT I telah memberikan tanggapan atas surat



undangan dari PENGGUGAT. Di mana tanggapan tersebut pada pokoknya meminta agar PENGGUGAT selaku pihak yang mengklaim sebagai Ahli Waris dari Alm. Mulyadi Teddy Setiawan Bin Sulaeman dan mengklaim sebagai pemilik tanah agar melampirkan bukti atas klaimnya tersebut.

Tanggapan TERGUGAT I ini telah sesuai dengan asas hukum yang berbunyi "*actori incumbit probatio, actori onus probandi*" yang terjemahannya adalah bahwa siapa yang mendalilkan, dia harus membuktikan.

Berpedoman terhadap asas hukum tersebut, maka sudah menjadi kewajiban pihak PENGGUGATlah untuk membuktikan atas klaimnya tersebut, baik itu bukti legal standing maupun bukti terkait alas atau bukti hak yang dimilikinya. Tetapi nyatanya PENGGUGAT sama sekali tidak menyertakan bukti – bukti dimaksud dalam surat undangan dan klarifikasinya. Oleh karenanya TERGUGAT I tidak merasa ada urgensinya untuk menanggapi lebih lanjut atas undangan PENGGUGAT tersebut. Hal ini karena bisa saja undangan tersebut merupakan upaya spekulasi dari PENGGUGAT. Jika TERGUGAT I harus meladeni klaim seseorang yang tanpa didasari alasan dan bukti hukum apapun, rasanya hanya buang-buang waktu saja.

6. Bahwa atas tanggapan TERGUGAT I a quo, ternyata PENGGUGAT tidak kunjung memberikan tanggapan balik (*feedback*) kepada TERGUGAT I. Justru malah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana perkara ini. Di mana gugatan PENGGUGAT a quo didasari atas **anggapan** bahwa TERGUGAT I tidak memiliki itikad baik kepada PENGGUGAT dan patut **diduga** bahwa penguasaan fisik tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT I adalah perbuatan yang telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah melanggar hak dan kepentingan PENGGUGAT yang tidak disertai dengan adanya peralihan hak atas tanah PENGGUGAT adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT.
7. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 8 sampai dengan angka 12, halaman 4 dan halaman 5. Adapun penolakan TERGUGAT I dikarenakan dalil-dalil PENGGUGAT terkait adanya Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II **hanya didasari atas anggapan dan dugaan belaka**. Hal ini dapat dilihat pada dalil



angka 8 a quo yang menyebutkan klausul “beranggapan” dan klausul “diduga”.

8. Bahwa tidaklah dapat dibenarkan mendalilkan seseorang melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum hanya didasari atas anggapan dan dugaan belaka karena sejatinya salah satu tujuan hukum itu adalah adanya Kepastian Hukum, selain Keadilan dan Kemanfaatan.

Jika dasarnya adalah anggapan dan dugaan belaka, tentu sangat jauh dari Kepastian Hukum yang pada akhirnya bermuara kepada Ketidakadilan. Hal ini selaras dengan dalil TERGUGAT pada angka 4 alinea kedua, halaman 7, Tentang Eksepsi Gugatan Tidak Cermat, Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel Exceptio*).

9. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada angka 9, halaman 5. Adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah karena luasan tanah yang disebutkan oleh PENGGUGAT salah, tidak sesuai dengan bukti yang dimiliki oleh TERGUGAT I. Di samping itu dalil a quo hanya berdasarkan perkiraan belaka, termasuk perkiraan tentang tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT III yang belum bersertifikat.

Dikarenakan dalil a quo salah dan hanya berdasarkan perkiraan belaka, maka sudah sepatutnya dan adil agar dikesampingkan.

10. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada angka 14, halaman 6 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang telah menguasai tanah milik PENGGUGAT yang tidak berdasarkan adanya pelepasan hak dari PENGGUGAT, dan adanya keterlibatan TURUT TERGUGAT dalam menerbitkan sertifikat yang dimohonkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka perbuatan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tersebut telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) terhadap PENGGUGAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain. Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu.

11. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 14, halaman 6 a quo sama sekali tidak benar, baik secara de facto maupun secara de jure karena sejatinya perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT,



hususnya TERGUGAT I sama sekali tidak masuk kategori suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Perbuatan/ tindakan TERGUGAT I juga sama sekali tidak memenuhi unsur suatu Perbuatan Melawan Hukum yang terdiri dari:

- Adanya perbuatan melawan hukum;
- Adanya kesalahan;
- Adanya kerugian, dan
- Adanya hubungan timbal balik antara ketiga unsur di atas.

12. Bahwa kebenaran dalil TERGUGAT I pada angka 11 di atas, dapat dibuktikan oleh TERGUGAT I dengan adanya bukti surat berupa BUKTI HAK atas kepemilikan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT I. Hal ini sesuai bukti berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 02416/ Kel. Jatimulya. Bahkan selama ini yang membayar Pajak Bumi dan bangunan (PBB) pun adalah pihak TERGUGAT I.

13. Bahwa di samping adanya bukti hak, TERGUGAT I juga telah menguasai dan menduduki tanah a quo sejak lebih dari 11 (sebelas) tahun lamanya, bahkan TERGUGAT II sudah memiliki tanahnya sejak 38 (tiga puluh delapan) tahun lamanya. Di mana selama kurun waktu tersebut, sama sekali tidak ada pihak PENGGUGAT menempati, menguasai tanah yang sekarang dijadikan obyek sengketa gugatan.

Sedangkan jika mengacu kepada dalil PENGGUGAT yang mengklaim mempunyai bukti hak berupa Akata Jual Beli Nomor: 83/3/JB/Cib/1990, tanggal 10 April 1990 dan SHM No. 61/ Desa Kalibaru yang bermakna bahwa usia AJB dan SHM tersebut sudah sekitar 32 (tiga puluh dua) tahun lamanya. Tetapi selama kurun waktu 32 (tiga puluh dua) tahun lamanya tersebut, PENGGUGAT tidak pernah sama sekali muncul, menguasai atau mengklaim atas tanah tersebut. Kenapa baru sekarang setelah lebih dari 32 (tiga puluh dua) tahun baru mengklaim?

Di samping itu, **PENGGUGAT tidak cermat terkait bukti kepemilikan yang diklaimnya tersebut karena PENGGUGAT tidak menyebutkan dengan jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 61/ Desa Kalibaru tersebut terdaftar atas nama siapa? Termasuk AJB yang didalilkan, juga tidak menyebutkan siapa pihak Penjual dan siapa pihak Pembelinya.**



14. Bahwa menunjuk pada dalil angka 13 di atas, bagaimana mungkin dapat dibenarkan klaim Penggugat, jika sudah selama 32 (tiga puluh dua) tahun lamanya PENGGUGAT menelantarkan tanahnya, jika (*quad non*) benar milik PENGGUGAT dan bagaimana mungkin adapat dibenarkan secara yuridis ketika SHM yang diklaim milik PENGGUGAT justru tidak menyebutkan dengan terdaftar atas nama siapa SHM tersebut. Bisa saja atas nama orang lain, tapi diklaim oleh PENGGUGAT. Jika demikian adanya, tentu justru PENGGUGATlah yang sejatinya telah melakukan tindakan yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*).
15. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak terhadap dalil PENGGUGAT tentang kerugian materiil dan kerugian immateriil. Adapun dasar penolakan TERGUGAT I adalah karena sejatinya perhitungan kerugian yang dimaksud oleh PENGGUGAT hanyalah mengarang-ngarang belaka, spekulasi belaka tanpa adanya perincian yang cermat yang dapat dipertanggungjawabkan, baik secara teknis maupun secara yuridis.

Jika memang benar dasar dan perhitungan kalam kerugian PENGGUGAT a quo, kenapa hanya menghitung 10 (sepuluh) tahun saja, dari mana dasar jumlah tahun tersebut? Harusnya diperitungkan sejak pertama kali PARA TERGUGAT dianggap menguasai tanah a quo (yang diklaim sebagai Perbuatan Melawan Hukum oleh PENGGUGAT). Di ketahu bahwa TERGUGAT I sudah menguasai tanah miliknya lenih dari 11 (sebelas) tahun lamanya, TERGUGAT II telah memiliki tanahnya sejak 38 (tiga puluh delapan) tahun lamanya.

16. Bahwa dikarenakan perhitungan klaim kerugian PENGGUGAT a quo tidak berdasarkan data yang akurat dan tidak ada bukti-bukti pendukungnya kecuali hanya berdasarkan perkiraan dan spekulasi belaka, maka sudah sepatutnya klaim ganti kerugian a quo ditolak dan dikesampingkan. Begitu juga untuk uang denda keterlambatan sudah sepatutnya ditolak.

IV. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dikarenakan adanya gugatan dari PENGGUGAT Konpensi (TERGUGAT Rekonpensi), nyata telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT Rekonpensi (TERGUGAT Konpensi), baik itu kerugian materiil maupun kerugian immateriil.
2. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT Rekonpensi (TEGUGAT Konpensi) yaitu berupa keluarnya biaya-



biaya untuk proses persidangan ini (akomodasi) dan lawyer fee yang nilainya minimal Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah). Jumlah tersebut masih dimungkinkan bertambah jika proses persidangan perkara ini berlarut-larut.

3. Bahwa di samping kerugian materiil, juga ada kerugian immateriil berupa terkurasnya pikiran, tenaga, waktu dan juga tercemarnya nama baik TERGUGAT I karena adanya gugatan. Kerugian immateriil yang sejatinya tidak dapat dinilai dengan materi. Namun jika dikonversi dengan uang, maka setara dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
4. Bahwa mengacu kepada dalil angka 2 dan angka 3 Dalam Rekonpensi, maka PENGGUGAT Rekonpensi (TERGUGAT Konpensi) mengajukan klaim kerugian agar dibayarkan oleh TERGUGAT Rekonpensi (PENGGUGAT Konpensi) kepada PENGGUGAT Rekonpensi (TERGUGAT Konpensi) dengan nilai total sebesar Rp. 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Berdasarkan dalil-dalil Jawaban TERGUGAT I di atas, selanjutnya TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI

Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan hukum.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya
2. Menghukum TERGUGAT Rekonpensi (PENGGUGAT Konpensi) untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT I Rekonpensi (TERGUGAT I Konpensi) secara tunai dan sekaligus.

ATAU

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat telah mengajukan replik melalui E-Court pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan Duplik melalui E-Court pada hari Selasa, tanggal 07 Februari 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membacakan putusan sela melalui E-Court pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2023 terkait dengan jawaban dari Tergugat I yang berisi materi eksepsi mengenai kompetensi absolut yang amar putusannya berisi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) dari Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara Nomor: 316/PDT.G/2022/PN Dpk;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Akta Jual Beli Nomor : 83/3/JB/Cib/1990 tanggal 10 April 1990, dibuat dihadapan Harvey T.Sondak,SH, Notaris PPAT di Kabupaten Bogor, diberi tanda P-1 (fotocopi sesuai asilinya)
2. Fotocopi Sertifikat Hak Milik No.61/Desa Kalibaru yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 19 Juni 1979, diberi tanda P-2 (Fotocopi dari Fotocopi);
3. Fotocopi Akta Jual Beli Nomor 84/3/JB/Cib/1990 tanggal 10 April 1990, diberi tanda P-3 (fotocopi sesuai asilinya);
4. Fotocopi Sertifikat Hak Milik No.62/ Desa Kalibaru yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 2 Juli 1979, diberi tanda P-4 (fotocopi sesuai asilinya);
5. Fotocopi Surat Keterangan dari Tim Likuidasi PT Bank Summa (dalam Likuidasi) tanggal 28 November 2022, diberi tanda P-5 (fotocopi sesuai asilinya);
6. Fotocopi Surat Keterangan Beda Data, Nomor : 590/126/Pm tanggal 13 Februari 2023, diberi tanda P-6, (fotocopi sesuai asilinya);
7. Fotocopi Nomor : 1843/S.Ket-HP.03.01/VI/2022, tanggal 29 Juni 2022, Perihal : Permohonan Informasi, diberi tanda P-7, (fotocopi sesuai asilinya);
8. Fotocopi Surat dari Kantor Hukum S.T.R & Partners, selaku Kuasa Hukum Sdr.Legi Tjiptadi / Kuasa Penggugat dengan nomor : 047/Undg/KH-STR/X/2022, tanggal 5 Oktober 2022, Perihal Undangan Klarifikasi, diberi tanda P-8, (fotocopi sesuai asilinya);



9. Fotocopi Surat dari Kantor Hukum S.T.R & Partners, selaku Kuasa Hukum Sdr.Legi Tjiptadi / Kuasa Penggugat dengan nomor : 049/Undg/KH-STR/X/2022, tanggal 14 Oktober 2022, Perihal Undangan Klarifikasi / Somasi II (terakhir), diberi tanda P-9, (fotocopi sesuai aslinya);
10. Fotocopi Surat dari Kantor Hukum S.T.R & Partners, selaku Kuasa Hukum Sdr.Legi Tjiptadi / Kuasa Penggugat dengan nomor : 048/Undg/KH-STR/X/2022, tanggal 5 Oktober 2022, Perihal Undangan Klarifikasi, diberi tanda P-10, (fotocopi sesuai aslinya);
11. Fotocopi Surat dari Kantor Hukum S.T.R & Partners, selaku Kuasa Hukum Sdr.Legi Tjiptadi / Kuasa Penggugat dengan nomor : 050/Undg/KH-STR/X/2022, tanggal 14 Oktober 2022, Perihal Undangan Klarifikasi/Somasi II (terakhir), diberi tanda P-11, (fotocopi sesuai aslinya);
12. Fotocopi Surat dari Firma Hukum "Pranoto & Co, Nomor : Perihal : Tanggapan Atas Undangan Klarifikasi / Somasi, diberi tanda P-12, (fotocopi sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa para Penggugat telah menghadirkan para Saksi yang telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Hamdani dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 1978 saya menjadi staf desa Kalibaru, pada saat itu Kelurahan Kalibaru hanya satu nama-nama wajib Pajak, nama-nama wajib Pajak itulah yang saya yang kenal dan pada saat itu saya yang ditugaskan pemungut wajib Pajak door to door;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Cilodong, Rt.002/002 Kel.Kalibaru, Kec.Cilodong, Kota Depok;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau sdr Rian Asih pernah menjual tanah kepada seseorang;
- Bahwa nama Asih Rian ada ditagihan buku PBB berbolak balik namanya ada 2 (dua) nama yaitu Asin Rian dan Rian Asih;
- Bahwa pada bulan Juli tahun 1979 pemekaran antara Kalibaru dengan Kalimulya, Tahun 1996 pemekaran kedua antara Kalimulya dengan Jatimulya, dan Tahun 1996 pemekaran Jatimulya dengan Cilodong;
- Bahwa tanah objek sengketa berada di Kelurahan Jati Mulya;
- Bahwa fisik tanah wilayah saya yang di sengketakan disebelah Barat tepian Jalan ke arah Kp Sawah antara GDC dengan Pemda Bogor;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dan tidak kenal dengan alm Teddy Mulyadi tetapi saya bertemu dengan ahli warisnya Bapak Sodik;
- Bahwa Saksi bertemu dengan ahli warisnya alm Teddy Mulyadi, yang mengatakan bahwa ahli warisnya ada tanah warisnya di Kelurahan Kalibaru dan meminta untuk ditunjukkan lokasi tanah tersebut;



- Bahwa Saksi menunjukkan tanah yang disengketakan kepada ahli waris alm Teddy Mulyadi;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan tersebut bersebelahan dengan Jalan Kp.Sawah;
- Bahwa bukti kepemilikan apa yang dibawa oleh ahli waris alm Teddy Mulyadi yaitu memperlihatkan sertifikat tanah;
- Bahwa Saksi tidak membaca sertifikat tanah yang ditunjukkan oleh ahli waris alm.Teddy Mulyadi tetapi Saksi hanya melihat gambar jalan yang saya berdiri disana sama persis dengan gambar yang ada di sertifikat tanah tersebut dan Saksi menyakinkan apa yang Saksi lihat disertifikat tanah tersebut itulah yang Saksi tunjuk;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan tersebut kurang lebih 2548 m2 (dua ribu lima ratus empat puluh delapan meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak menanyakan kepada ahli waris alm.Teddy Mulyadi darimana tanah tersebut dibeli;
- Bahwa dulu tanah tersebut berupa hutan sekarang ini tanah tersebut sudah jauh berubah yang mana sekarang ini sudah banyak bangunan berupa toko-toko;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah tersebut untuk sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Mayora, untuk sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Mayora dan tanah milik Amit Bin Joan, untuk sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sarmuji dan untuk sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kampung Sawah;

2. Saksi Amsori dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa lokasi tanah objek sengketa terletak di RT.03/RW.03 Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok;
- Bahwa luas tanah teresbut kurang lebih 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa Saksi tahu mengenai tanah tersebut dari orang tua Saksi;
- Bahwa dulunya orang tua Saksi yang mengurus tanah teresbut;
- Bahwa oang yang menyuruh orang tua Saksi untuk mengurus tanah tersebut adalah kakek dari Rian Asih yang merupakan menantu dari orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tersebut sejak Saksi menikah yaitu pada tahun 1991 dan 1992;
- Bahwa dulunya pemilik tanah tersebut adalah Bapak Rian Sanih;
- Bahwa Saksi tahu Pak Rian Sanih pernah menjual tanah tersebut kepada orang arab yang bernama Hj Salim;



- Bahwa setelah tanah tersebut di beli oleh Hj. Salim sejak itu juga ayah Saksi tidak mengurus lagi tanah tersebut dan tidak mau tahu lagi mengenai tanah tersebut karena pada saat itu orang tua Saksi tidak mendapatkan bagian atas penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah tersebut yang mana untuk sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Mayora, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ida Farida dan Muji sebelah Timur berbatasan dengan Jalan dan untuk sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Mayora;
- Bahwa posisi rumah saya dari lokasi tanah tersebut adalah disebelah timur seberang jalan;
- Bahwa pada saat orang tua saya mengurus tanah tersebut kondisi tanah masih berupa hutan (tanah kosong);
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang ini siapa yang menguasai tanah tersebut yang saya tahu diatas tanah tersebut sudah atas toko Mega Baja, Toko Buah dan nasi goreng;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Hj.Salim sudah menjual kembali tanah tersebut atau belum karena sejak tahun tersebut dibeli oleh Hj.Salim saya dan mertua saya sudah tidak mau tahu lagi dengan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Teddy Mulyadi maupun ahli warisnya;
- Bahwa Saksi menjadi ketua RW di lokasi tanah tersebut sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa yang tinggal di lokasi tersebut tersebut adalah anak dari Tergugat II bersama dengan keluarganya;
- Bahwa pernah ada orang yang datang kerumah saya yang bernama Edi yang mengaku sebagai pemilik tanah yang merupakan tanah milik Hj.Salim;
- Bahwa pada saat itu Pak Edi memperlihatkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut berupa Akta Jual Beli;
- Bahwa pada saat itu Pak Edi memperlihatkan foto copy dari Akta Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah yang ada didalam bukti TIII-20 tersebut yang mana itu merupakan foto kios-kios yang disewakan yang mana yang menyewa kios tersebut adalah Pak Mawi yang mana dibagian belakang ada rumah milik Pak Jamil yang serkarang ini sudah meninggal dunia dan untuk sebelah Barat dan Utara ada tanah milik Mayapada;
- Bahwa awalnya lokasi tanah tersebut masuk kedalam lokasi Desa Kalibaru selanjutnya pada tahun 1990 terjadi pemekaran yang mana lokasi tersebut masuk ke Desa Kalimulya dan pada tahun 1997 kembali terjadi pemekaran yang mana lokasi tanah tersebut masuk ke Desa Jatimulya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3275096710730005 atas nama Yany, diberi tanda T.1-I (fotocopi sesuai aslinya);
2. Fotocopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 299/2013, tanggal 16 Desember 2013 diberi tanda T.1-II (fotocopi sesuai aslinya);
3. Fotocopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 17/2017 tanggal 16 Maret 201, diberi tanda T.1-III (fotocopi sesuai aslinya);
4. Fotocopi Sertifikat Nomor : 02416, tertanggal 16 Juni 2004, diberi Tanda T.1-IV (Fotocopi dari fotocopi);
5. Fotocopi Setifikat Hak Milik No.1228, diberi tanda T.1-V, tertanggal 26 November 1998 (fotocopi sesuai aslinya);
6. Fotocopi Profile singkat tentang nama PT Mayora Indah Tbk dari google, diberi tanda T.1-VI (print out);
7. Fotocopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Dwi Metalindo Sampoerna No.13, tanggal 9 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Hosilah Saedi, SH.,M.Kn, diberi tanda T.1-VII (fotocopi sesuai aslinya);
8. Fotocopi Keputusan Menteri Hukum Dan Ham RI No : AHU-0015302.AH.01.01.Tahun 2018 tentang Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas PT Dwi Metalindo Sampoerna, tanggal 21 Maret 2018, diberi tanda T.1-VIII (fotocopi sesuai aslinya);
9. Fotocopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Ham RI No : AHU-0015302.AH.01.01.Tahun 2018 tentang Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas PT Dwi Metalindo Sampoerna, tanggal 21 Maret 2018, diberi tanda T.1-IX (fotocopi sesuai aslinya);
10. Fotocopi Nomor Induk Berusaha (NIB) 022010010077 PT Dwi Metalindo Sampoerna, tanggal 7 Oktober 2020 diberi tanda T.1-X (fotocopi dari fotocopi);
11. Fotocopi Izin Lokasi PT Dwi Metalindo Sampoerna, diberi tanda T.1-XI (fotocopi dari fotocopi);
12. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama wajib pajak Yany tahun 2022 NOP : 32.78.008.009.009-0121.0, diberi tanda T.1-XII (fotocopi sesuai aslinya);
13. Fotocopi Tanda Terima Pembayaran PBB tahun 2022 atas nama wajib Pajak Yany tahun 2022 NOP : 32.78.008.009.009-0121.0 diberi tanda T.1-XIII (fotocopi sesuai aslinya);
14. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (PBB) atas nama wajib pajak Yany, tahun 2022 NOP : 32.78.008.009.009-0241.0 diberi tanda T.1-XIV (fotocopi sesuai aslinya);



15. Fotocopi Tanda Terima Pembayaran PBB Tahun 2022 atas nama wajib pajak Yany, 32.78.008.009.009-0241.0, diberi tanda T.1-XV (fotocopi sesuai aslinya);
16. Fotocopi Perjanjian Kredit Nomor : 01200/PK/SLK/2019 tanggal 16 April 2019 dan Lampirannya antara Bank BCA yang diwakili oleh Stephen Pradana dan Tan Andri dengan Yany selaku Debitur, diberi tanda T.1-XVI (fotocopi dari fotocopi);
17. Fotocopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 00032/PPK/DEP/2022 tanggal 7 Maret 2022 beserta lampirannya antara Bank BCA yang diwakili oleh Irwandy dan Djulius Djafar dengan Yany yang bertindak selaku Direktur PT Dwi Metalindo Sampoerna selaku Debitur, diberi tanda T.1-XVII (fotocopi dari fotocopi);
18. Fotocopi Surat dari Pranoto & Co, Law Firm tanggal 21 Oktober 2022 kepada Kantor Hukum STR & Partners, perihal tanggapan atas Undangan klarifikasi/somasi diberi tanda T.1-XVIII (fotocopi dari fotocopi);
19. Fotocopi Surat Nomor : 1520/SLK/AGN/2023, tanggal 6 Maret 2023 Perihal : Keterangan dijamin yang diterbitkan oleh PT.Bank Central Asia (BCA) diberi tanda T.1-XIX (fotocopi sesuai aslinya);
20. Fotocopi Akta Jual Beli Nomor: 645/2001, diberi tanda T.1-20 (fotocopi sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 317204030649003 atas nama Abd Sadik, diberi tanda T.II-1 (fotocopi sesuai aslinya);
2. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : Muhliansyah, diberi tanda T.II-2 (fotocopi sesuai aslinya);
3. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3275056107890011 atas nama Nindya Kusuma Wardahani, diberi tanda T.II-3 (fotocopi sesuai aslinya);
4. Fotocopi Kartu Keluarga Nomor : 3172042407151019 atas nama Kepala Keluarga Muhliansyah beserta anak dan istrinya, diberi tanda T.II-4 (fotocopi sesuai aslinya);
5. Fotocopi Sertifikat Nomor : 05475, tanggal 7 Desember 2017, diberi tanda T.2.-5 (fotocopi sesuai aslinya);
6. Fotocopi Girik atau Letter C Nomor : 658 Nomor Persil 162 atas nama Rian Sabi, tanda T.II-6 (fotocopi dari fotocopi);
7. Fotocopi Surat Keterangan Bpk Ansori selaku Ketua RW.03 Kelurahan Jatimulya kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, tanda T.II-7 (fotocopi dari fotocopi);



8. Fotocopi Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Sementara (sebelum diakutkan), tanggal 23 September 1984, diberi tanda T.II-8 (fotocopi dari fotocopi);
9. Fotocopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), bukti pembayaran lunas Pajak P2 atas nama wajib Abd Sadik tahun 2022 NOP : 32.78.008.009.009-0209.0, diberi tanda T.II-9 (fotocopi sesuai aslinya);
10. Fotocopi Surat Tanda Terima Setor (STTS), bukti pembayaran lunas Pajak P2 atas nama wajib Abd Sadik tahun 2023 NOP : 32.78.008.009.009-0209.0, diberi tanda T.II-10 (fotocopi sesuai aslinya);
11. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama wajib Pajak Abd.Sidik diberi tanda T.2.-11 (fotocopi sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3175075010560012 atas nama Parminah, diberi tanda T.III-1 (fotocopi sesuai aslinya);
2. Fotocopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 8 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Ketua RT/RW005/04 Kelurahan Duren Sawit, diberi tanda T.III-2 (fotocopi sesuai aslinya);
3. Fotocopi Surat No.84/1.744.02 tanggal 12 Maret 2021, tentang Pernyataan Ahli Waris Almarhum Nirmo yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Duren Sawit dan diketahui oleh Camat Kecamatan Duren Sawit, diberi tanda T.III-3 (fotocopi sesuai aslinya);
4. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3174015703760014 atas nama : Respati Waluyuyaningsih, diberi tanda T.III-4 (fotocopi sesuai aslinya);
5. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3175075908790009 atas nama Sumariyah, diberi tanda T.III-5 (fotocopi sesuai aslinya);
6. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3175074907820020 atas nama Sri Mukti Yuliantini diberi tanda T.III-6 (fotocopi sesuai aslinya);
7. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3175076305850018 atas nama Endang Sukmowati, diberi tanda T.III-7 (fotocopi sesuai aslinya);
8. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3175075506870001 atas nama : Asih Wulandari diberi tanda T.III-8 (fotocopi sesuai aslinya);
9. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3305012305780001 atas nama Sohibul, diberi tanda T.III-9 (fotocopi sesuai aslinya);
10. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3328171502820002 atas nama Rozikin, diberi tanda T.III-10 (fotocopi sesuai aslinya);
11. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3328112104740005 atas nama Kadrawi, diberi tanda T.III-11 (fotocopi sesuai aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopi Kwintansi Pembayaran sewa atas nama Pak Rojikin tanggal 8 Februari 2023, diberi tanda TIII-12 (fotocopi sesuai aslinya);
13. Fotocopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.Berkas 127326/2002 NTPN : 820221130193713 berikut Peta Bidang, tanggal 30 November 2022, diberi tanda TIII-13 (Fotocopi dari fotocopi);
14. Fotocopi Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan No : B/560/XII/2022/SPKT/POLRES METRO DEPOK / POLDA METRO JAYA, tanggal 17 Desember 2022, atas nama Pelapor Sri Mukti Yuliantini, diberi tanda TIII-14 (fotocopi sesuai aslinya);
15. Fotocopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.02416 atas nama Yany, diberi tanda TIII-15 (Fotocopi dari fotocopi);
16. Fotocopi Surat Pemebritahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2021 atas nama wajib pajak Nirmo NOP : 32.78.008.009.009-0243.0, diberi tanda TIII-16 (fotocopi sesuai aslinya);
17. Fotocopi Bukti Pembayaran PBB Kota Depok Tahun 2021 atas nama wajib Pajak Nirmo NOP.32.78.008.009.009-0243.0 yang dibayar oleh Tergugat III melalui Bank BJB, tanggal 9 Agustus 2021, diberi tanda TIII-17 (fotocopi sesuai aslinya);
18. Fotocopi Surat Pemeritahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun 2022 atas nama wajib pajak Nirmo NOP : 32.78.008.009.009-0243.0 , diberi tanda TIII-18 (fotocopi sesuai aslinya);
19. Fotocopi Bukti Pembayaran PBB Kota Depok Tahun 2022 atas nama wajib pajak Nirmo 32.78.008.009.009-0243.0 yang dibayar oleh Tergugat III melalui alfamart, tanggal 29 November 2022, diberi tanda TIII-19 (fotocopi sesuai aslinya);
20. Fotocopi Foto obyek tanah milik ahli waris alm,Nirmo yang disewakan kepada penyewa untuk berjualan, diberi tanda T.3-20 (fotocopi dari fotocopi)Fotocopi foto Tergugat III dan para Ahli waris alm Nirmo dilokasi tanah yang dimiliki oleh Para Ahli Waris, diberi tanda TIII-21 (fotocopi sesuai aslinya);
21. Fotocopi foto Tergugat III dan para Ahli waris alm Nirmo dilokasi tanah yang dimiliki oleh Para Ahli Waris, diberi tanda TIII-21 (fotocopi sesuai aslinya);
22. Fotocopi Buku Tanah Nomor : PMDN No.2/1978, No.2758.d.1,208/1979 diberi tanda T.3-22 (fotocopi dari fotocopi);

Menimbang, bahwa Tergugat I, tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saksi Gatot Sulistio Ade Asmara dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi kenal dengan pak Verdi sejak tahun 2014, karena saya pelanggan ditoko besi milik pak Verdi;
- Bahwa pak Verdi bercerita kepada Saksi bahwa ada orang yang mengklaim tanahnya;
- Bahwa cerita Tergugat I bahwa tanah milik Tergugat I yang diakui oleh orang lain adalah tanah yang dijadikan toko besi baja;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik Ibu Yani;
- Bahwa Hubungan Tergugat I dengan ibu Yani adalah saudara Kandung yang mana Ibu Yani merupakan kakak kadung dari Tergugat I;
- Bahwa batas-batas dari tanah tersebut untuk sebelah barat berbatasan dengan pabrik Mayora, untuk sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kalimulya, untuk sebelah Selatan dan utara saya tidak tahu;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut sudah bersertifikat dan Saksi pernah melihat sertifikat tersebut atas nama bu Yani;
- Bahwa sejak saya tinggal di dekat lokasi tersebut yaitu pada tahun 2014, Tergugat I sudah menempati tanah tersebut;
- Bahwa selama ini yang membayar pajak atas tanah tersebut adalah Tergugat I;

2. Saksi Suyahnya, SE dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa objek lokasi tanah tersebut berada di Kampugn sawah dan merupakan milik dari milik Abdul Sadik (Tergugat II);
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II karena saya merupakan salah satu pelanggan dari toko matrial milik Tergugat II;
- Bahwa Saksi tahu yang menguasai tanah tersebut adalah Pak Muklis besama dengan kedua saudaranya dan istrinya;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah tersebut untuk sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kampung Sawah, sebelah Barat berbatasan dengan Mayora, sebelah selatan berbatasan dengan Depo Baja dan sebelah Utara berbatasan dengan Mayora;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti TI-05 tersebut berupa sertifikat yang diperlihaktna oleh Pak Muklis kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tinggal didekat lokasi tersebut sejak tahun 2004;
- Bahwa selama Saksi tinggal di dekat lokasi tersebut yang saya tahu yang mengausai tanah tersebut adalah Pak Abdul Sadik (Tergugat II);
- Bahwa selama ini yang membayar PBB atas tanah tersebut adalah Pak

3. Saksi Sohibil dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III karena Saksi yang menyewa kios milik Tergugat III yang merupakan objek sengketa;



- Bahwa Saksi menyewa kios milik Tergugat III untuk usaha jual sembako;
- Bahwa ada 2 (dua) orang lagi yang menyewa kios milik Tergugat III tersebut yaitu tukang nasi goreng dan bubur ayam;
- Bahwa Tergugat III tinggal di Jakarta;
- Bahwa Saksi ke rumah Tergugat III untuk membayar sewa kios;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut untuk sebelah barat berbatasan dengan PT.Mayora, untuk sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kalimulya, untuk sebelah Selatan berbatasan dengan took milik Tergugat I dan untuk sebelah Utara berbatasan dengan took matrial dan PT.Mayora;
- Bahwa Saksi menyewa kios tersebut sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Saksi terakhir kali bayar sewa kios tersebut pada tahun 2022 dan diperpanjang pada tahun 2023;
- Bahwa Saksi membayar sewa kios tersebut sebesar Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah) pertahun;
- Bahwa tidak ada dokumen perjanjian atas sewa kios tersebut hanya ada kwitansi pembayaran saja;
- Bahwa lokasi kios tersebut berada di Jalan Kalimulya berdekatan dengan toko besi baja dan rumah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 31 Maret 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana yang tercantum dan termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para Penggugat dan para Tergugat telah mengajukan kesimpulan melalui E-Court pada hari Selasa, tanggal 18 April 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena telah menempati tanah objek sengketa seluas \pm 2.548 m², yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cilodong Kota Depok;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (*Absolute Competency Exceptio*);
2. Eksepsi Tentang Salah Menentukan Pihak Para Tergugat (*Error In Persona Exceptio*);
3. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
4. Eksepsi Gugatan Tidak Cermat, Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel Exceptio*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 1 mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut (*Absolute Competency Exceptio*) telah Majelis Hakim putus melalui putusan sela secara elitigasi dengan E-Court pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2023 terkait dengan jawaban yang berisi eksepsi mengenai kompetensi absolut yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) dari Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa serta mengadili perkara Nomor: 316/PDT.G/2022/PN Dpk;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Meinimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dengan eksepsi point 2 mengenai Eksepsi Tentang Salah Menentukan Pihak Para Tergugat (*Error In Persona Exceptio*);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan yang diperoleh dari bukti-bukti surat, keterangan para saksi-saksi baik yang dihadirkan oleh para Penggugat maupun para Tergugat serta dari hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis hakim pada hari Jumat, tanggal 31 Maret 2023 bahwa objek sengketa saat ini memang sedang dikuasai oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap subjek yang menjadi Tergugat dalam Gugatan perdata Nomor 316/Pdt.G/2022/PN Dpk, para Penggugat tidaklah salah dalam menentukan Pihak para Tergugat oleh karena kenyataannya para Tergugatlah yang saat ini menguasai objek sengketa, sehingga terhadap eksepsi point 2 ini haruslah Majelis Hakim tolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Point ketiga mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 mengatur terkait dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berisi ketentuan mengenai: (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat yang bernama Amsori yang menerangkan bahwa bahwa lokasi tanah yang ada didalam bukti TIII-20 tersebut yang mana itu merupakan foto kios-kios yang disewakan yang mana yang menyewa kios tersebut adalah Pak Mawi yang mana dibagian belakang ada rumah milik Pak Jamil yang serkarang ini sudah meninggal dunia dan untuk sebelah Barat dan Utara ada tanah milik Mayapada serta keterangan Saksi dari para Tergugat yang bernama Saksi Sohibul yang menerangkan bahwa Saksi tersebut menyewa kios di tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini dengan biaya sewa kios tersebut pada tahun 2022 dan diperpanjang pada tahun 2023 dengan harga sebesar Rp.9.000.000,-(sembilan juta rupiah) pertahun yang dibayarkan kepada Tergugat III yang bernama Hj. Parminah dengan bukti perjanjian berupa kwitansi pembayaran yang ditunjukkan dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 31 Maret 2023, dimana pada saat melakukan pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim memang melihat ada beberapa kios yang salah satunya adalah milik dari penyewa di tanah objek sengketa yang bernama Saksi Sohibul;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dimana di dalam objek sengketa terdapat beberapa kios yang saat ini sedang disewa oleh orang-orang yang tidak termasuk dalam pihak dalam perkara Gugatan Nomor 316/Pdt.G/2022/PN Dpk, maka dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 10 Tahun 2020 dan Pasal 44 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka terhadap Gugatan Nomor 316/Pdt.G/2022/PN Dpk Majelis Hakim nyatakan kurang pihak oleh karena pihak penyewa diatas tanah objek sengketa tersebut tidak dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam sengketa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan sehingga dengan dikabulkannya eksepsi tersebut maka terhadap gugatan Konvensi dan gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat dikabulkan, maka kepada para Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 dan Pasal 44 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;

Dalam Konvensi

- Menyatakan gugatan para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Kovensi dan Rekonvensi

- Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.713.000 (Dua juta tujuh ratus tiga belas ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Rabu, tanggal 10 Mei 2023 oleh kami, Fitri Noho, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Anak Agung Niko Brama Putra, S.H., M.H. dan Ahmad Adib, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Ema Nur Rahmawati, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Selasa, tanggal 16 Mei 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anak Agung Niko Brama Putra, S.H., M.H.

Fitri Noho, S.H., M.H.

Ahmad Adib, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ema Nur Rahmawati, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara Nomor 316/Pdt.G/2022/PN Dpk :

Biaya pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000	
Biaya proses perkara	Rp.	75.000	
Penggandaan	Rp.	45.000	
Biaya panggilan	Rp.	1.443.000	
PNBP	Rp.	70.000	
Pemeriksaan setempat	Rp.	1.000.000	
Sumpah	Rp.	30.000	
Biaya materai	Rp.	10.000	
Biaya redaksi	Rp.	10.000	
TOTAL	Rp.	2.713.000	(Dua juta tujuh ratus tiga belas ribu Rupiah)