



PUTUSAN

Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. Asran**, berkedudukan di Jalan Tanjung Agung, RT.002, Kelurahan Tanjung Agung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H. AGUS SUSANTO, S.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P, S.H., HJ. INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H.**, masing-masing selaku Advokat pada Kantor Hukum **AGUS SUSANTO & REKAN** berkedudukan di Bandar Lampung, Jalan Jendral Gatot Subroto No. 46 A, Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, Teluk Betung; berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SK/II/2022 tanggal 2 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi I**;
- 2. Drs. Firdun**, berkedudukan di Jalan Murai Nomor 18, RT.002/RW.001, Kelurahan Tanjung Agung, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Bandar Lampung, Kel. Tanjung Agung, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H. AGUS SUSANTO, S.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P, S.H., HJ. INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H.**, masing-masing selaku Advokat pada Kantor Hukum **AGUS SUSANTO & REKAN** berkedudukan di Bandar Lampung, Jalan Jendral Gatot Subroto No. 46 A, Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, Teluk Betung; berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SK/II/2022 tanggal 2 Februari 2022,, selanjutnya disebut sebagai

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK



**Pembanding II semula Tergugat Konvensi II /
Penggugat Rekonvensi II;**

3. Para Ahli Waris Dari Alm. Zultam, berkedudukan di Jalan Wijaya Kesuma No. 73, Tanjung Agung TDK, Kel. Tanjung Agung, Tangungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H. AGUS SUSANTO, S.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P, S.H., HJ. INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H.**, masing-masing selaku Advokat pada Kantor Hukum **AGUS SUSANTO & REKAN** berkedudukan di Bandar Lampung, Jalan Jendral Gatot Subroto No. 46 A, Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, Teluk Betung; berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SK/II/2022 tanggal 2 Februari 2022,, selanjutnya sebagai **Pembanding III semula Tergugat Konvensi III / Penggugat Rekonvensi III;**

4. Marni, berkedudukan di Jalan Wijaya Kesuma No. 73, Tanjung Agung TDK, Kel. Tanjung Agung, Tangungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H. AGUS SUSANTO, S.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P, S.H., HJ. INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H.**, masing-masing selaku Advokat pada Kantor Hukum **AGUS SUSANTO & REKAN** berkedudukan di Bandar Lampung, Jalan Jendral Gatot Subroto No. 46 A, Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, Teluk Betung; berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SK/II/2022 tanggal 2 Februari 2022,, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV semula Tergugat Konvensi IV / Penggugat Rekonvensi IV;**

5. Iwan, berkedudukan di Jalan Wijaya Kesuma No. 73, Tanjung Agung TDK, Kel. Tanjung Agung, Tangungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H. AGUS SUSANTO, S.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P, S.H., HJ.**



INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H., masing-masing selaku Advokat pada Kantor Hukum **AGUS SUSANTO & REKAN** berkedudukan di Bandar Lampung, Jalan Jendral Gatot Subroto No. 46 A, Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, Teluk Betung; berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SK/II/2022 tanggal 2 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding V semula Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi V**;

6. **Yuniarti**, berkedudukan di Jalan Wijaya Kesuma No. 73, Tanjung Agung TDK, Kel. Tanjung Agung, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H. AGUS SUSANTO, S.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P, S.H., HJ. INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H.**, masing-masing selaku Advokat pada Kantor Hukum **AGUS SUSANTO & REKAN** berkedudukan di Bandar Lampung, Jalan Jendral Gatot Subroto No. 46 A, Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, Teluk Betung; berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SK/II/2022 tanggal 2 Februari 2022,, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding VI semula Tergugat Konvensi VI / Penggugat Rekonvensi VI**;

7. **Romlah**, berkedudukan di Jalan Wijaya Kesuma No. 73, Tanjung Agung TDK, Kel. Tanjung Agung, Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H. AGUS SUSANTO, S.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P, S.H., HJ. INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H.**, masing-masing selaku Advokat pada Kantor Hukum **AGUS SUSANTO & REKAN** berkedudukan di Bandar Lampung, Jalan Jendral Gatot Subroto No. 46 A, Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, Teluk Betung; berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 02/SK/II/2022 tanggal 2



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

Februari 2022,, selanjutnya disebut sebagai
**Pembanding VII semula Tergugat Konvensi VII /
Penggugat Rekonvensi VII;**

Lawan :

PT. Kereta Api Indonesia (persero), berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan No.1 Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Didiek Hartantyo sebagai Direktur Utama berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan No.1 Bandung, Jawa Barat, yang memberikan kuasa kepada Muh. Saiful Alam sebagai PLT Executive Vice President Divisi Regional IV Tanjung Karang yang berkedudukan di Jl. Teuku Umar No. 23 Bandar Lampung berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor KL.503/V/6/KA-2021 tanggal 10 Mei 2021 yang kemudian memberikan kembali kuasa berdasarkan hak substitusi kepada Veronica Maria R.T. Hutabarat, S.H., M.H. DKK beralamat di Jalan Setra Murni Atas 2 No. 5, Gedung E, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus nomor KL.503/VI/4/DV.4-2021 tanggal 17 Juni 2021 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

Para Ahli Waris Dari Alm. Syamsurijal A. Karim, berkedudukan di jalan Kampung Rawa Subur RW. I/RT. IV No. 17 Tanjung Karang, Kel.enggal, Enggal, Kota Bandar Lampung, Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 24 Maret 2022 , Nomor 22/PDT/2022/PT TJK., tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 24 Maret 2022, Nomor 22/PDT/2022/PT TJK, tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Tjk., tanggal 10 Februari 2022, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan bertanggal 19 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 21 Juli 2021 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla, telah mengajukan gugatan sebagaimana telah diubah dalam surat gugatan tanggal 21 Oktober 2021 yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik Aktiva Tetap berupa aset tanah, berdasarkan Grondkaart No. 30 Tahun 1913, dengan batas Km. 29+600 s.d 33+600, dengan jarak 75 M dari as rel baik sebelah kanan rel maupun kiri rel, yang terletak di Desa Candimas Natar, Kecamatan Natar, Desa/Kel. Merak Batin, Kabupaten/Kota Lampung Selatan, Propinsi Lampung Selatan; **Mohon selanjutnya untuk disebut sebagai Objek Sengketa dalam perkara gugatan ini ;**

PENGADILAN NEGERI KALIANDA KELAS II BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT

2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 118 (3) HIR yang menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 118

“(3) jika si Tergugat tidak bertempat diam yang diketahui dan tempat yang benar ia tinggal tidak diketahui juga dan jikalau si Tergugat itu tidak dikenal, maka tuntutan dimasukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam yang menggugat atau salah seorang dari mereka yang menggugat, atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak”.

Berdasarkan ketentuan tersebut suatu gugatan atau tuntutan terhadap benda tetap atau benda tidak bergerak dapat diajukan di wilayah hukum Pengadilan tempat barang itu terletak;

3. Bahwa, dalam Gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat, di mana yang menjadi objek sengketa adalah sebidang tanah beserta segala turutannya baik sesuai peruntukan dan fungsinya disebut bangunan



merupakan benda tetap atau benda tidak bergerak yang terletak di Kabupaten Lampung Tengah sehingga Yurisdiksi masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II;

4. Bahwa, berdasarkan salah satu asas dalam Hukum Acara Perdata yaitu peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana yang diatur dan diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya mengamanatkan agar dalam pemeriksaan dan penyelesaian suatu perkara dapat dilakukan secara efisien dan efektif serta dengan biaya perkara yang dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat;

Bahwa berdasarkan asas sederhana, cepat dan biaya ringan tersebut maka gugatan *a quo* ini diajukan di tempat objek sengketa terletak, dengan dasar bahwa pada saat pemeriksaan perkara sengketa ini Majelis Hakim memandang diperlukannya untuk dilakukan sidang atau pemeriksaan di tempat objek sengketa, maka hal tersebut dapat dilakukan secara cepat yang tidak memerlukan waktu yang panjang, serta dapat memangkas biaya besar karena pemeriksaan atau sidang ditempat tersebut dilakukan dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II;

5. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR dan Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka sudah tepat gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat ini diajukan di wilayah hukum tempat benda tetap tersebut terletak yaitu Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II, oleh karenanya Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II berwenang memeriksa, memutus dan mengadili gugatan *a quo*;

PENGGUGAT ADALAH SEBAGAI PEMILIK YANG SAH

- 6.

Bahwa, Kepemilikan Aktiva Tetap berupa aset tanah di Km. 29+600 s.d 33+600, dengan jarak 75 M dari as rel baik sebelah kanan rel maupun kiri rel, didasarkan pada Grondkaart No. 30 Tahun 1913, dan terdaftar di Buku Daftar Aset Tanah Halaman 158 Nomor Urut 37;

7. Bahwa, kekuatan hukum Grondkaart didasarkan pada:

a. Peraturan Pemerintah Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Pasal 2 :

“ Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah ini, telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

Pasal 3 :

Ayat 1 : Di dalam hal penguasaan tersebut dalam Pasal 2 ada pada Menteri Dalam Negeri, maka ia berhak:

- a. menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementerian, **Jawatan** atau Daerah Swatantra untuk keperluan-keperluan tersebut dalam Pasal 4;
- b. mengawasi agar supaya tanah Negara tersebut dalam sub a dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan bertindak menurut ketentuan tersebut dalam Pasal 8.

Ayat 2: Di dalam penguasaan atas tanah Negara pada waktu mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, **Jawatan** atau Daerah Swatantra sebagai tersebut dalam Pasal 2, maka Menteri Dalam Negeri pun berhak mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah itu dan bertindak menurut ketentuan dalam Pasal 8.

b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya.

Pasal 1 : Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Pasal 2 : Jika tanah Negara sebagai dimaksud pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

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

pasal 5 dan 6, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan

c. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.681/DKA/1986.

Kepmendagri Nomor SK 681 DJA/1986 tanggal 1 November 1986 menyatakan bahwa tanah *Grondkaart* berada dalam penguasaan (*in beheer*) Perusahaan Jawatan Kereta Api.

d. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia S-11/MK.16/1994.

4.1 Bahwa tanah-tanah yang diuraikan dalam **GRONDKAART** pada dasarnya adalah merupakan kekayaan Negara sebagai Aktiva Tetap Perumka;

4.2 Bahwa terhadap tanah Perumka yang dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak ketiga supaya diterbitkan sertifikatnya atas nama Perumka; dan

4.3 Bahwa terhadap tanah Perumka yang diduduki oleh pihak lain yang tidak berdasarkan kerjasama dengan Perumka, supaya tidak menerbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain tersebut, jika tidak ada izin/persetujuan dari Menteri Keuangan RI.

8. Bahwa, sehubungan dengan kepemilikan tersebut, Penggugat menyewakan lahan di area Grondkaart No. 30 Tahun 1913, pada Km. 31+900 s.d 32+500 kepada Para Penyewa/Penghuni sesuai dengan data penyewa pada bagian aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjung Karang;

9. Bahwa, sehubungan dengan kepemilikan tersebut juga, Penggugat menyewakan sebagian lahan dari Grondkaart No. 30 Tahun 1913, tepatnya di Km. 32+4/5 antara Rejosari-Bekri kepada penyewa atas nama Hartoso dengan Perjanjian Kontrak Sewa Nomor : 0003/35362/DV.4/310/RJS/TN/VI/2020 tertanggal 23 Juni 2020, dengan Luas 1000 M². Adapun lahan yang disewakan sebagaimana dimaksud dimanfaatkan oleh penyewa untuk kolam ikan;

10. Bahwa, pada saat lahan tersebut dimanfaatkan oleh Sdr. Hartoso (penyewa), Para Tergugat selaku Ahli Waris dari Sukurmin telah melakukan **PENGRUSAKAN** kolam ikan/properti milik penyewa dengan dalih **PARA TERGUGAT** adalah pemilik dari lahan yang disewakan oleh Penggugat kepada Penyewa, dan Para Tergugat selaku Ahli Waris dari Sukurmin mengklaim kepemilikan tanah yang disewakan oleh Penggugat kepada Penyewa didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979,

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

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

tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar, antara Alm. Sukurmin (sebagai Pembeli) dengan Alm. Syamsurijal A. Karim (sebagai Penjual), dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979:

Utara : Berbatas dengan tanah sdr. Kadiman
Timur : Berbatas dengan jalan Kereta Api
Selatan : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A.Karim
Barat : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A.Karim

11. Bahwa, batas-batas yang diklaim oleh Para Tergugat sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar di atas, berada pada titik Km. 32+4/5 antara Rejosari-Bekri, yang termasuk dalam area Grondkaart No. 30 Tahun 1913 (Km. 29+600 s.d 33+600) dengan jarak 75 M dari as rel baik sebelah kanan rel maupun kiri rel, yang terdaftar di Buku Daftar Aset Tanah Halaman 158 Nomor Urut 37, milik Penggugat;
12. Bahwa, Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar antara Alm. Sukurmin (sebagai Pembeli) dengan Alm. Syamsurijal A. Karim (sebagai Penjual), **diketahui berupa salinan (duplikat)** yang dikeluarkan atas dasar Laporan Kehilangan Barang/Surat No. Pol : LP/C/434/II/2008/SPK/ TABES BALAM, tertanggal 7 Februari 2008, dengan Pelapor Erwan Syaputra;
13. Bahwa, Penggugat telah melakukan Konfirmasi kepada Para Tergugat mengenai lahan sawah di Km. 32+300/500 dengan Surat Nomor : 124/SP/ASET/VII/2020 tertanggal 8 Juli 2020;
14. Bahwa, Penggugat telah melakukan pemasangan pagar seng dan *banner* di objek sengketa untuk mempertegas bahwa objek sengketa pada perkara *a quo* adalah benar milik Penggugat. Namun demikian, *banner* yang dipasang oleh Penggugat ditutup oleh *banner* yang dipasang oleh Para Tergugat;
15. Bahwa, Klaim atas Kepemilikan tanah tersebut oleh Para Tergugat menyebabkan penyewa tidak dapat lagi memanfaatkan lahan yang disewa dari Penggugat karena merasa terancam dan terintimidasi. Hal ini menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat menyewakan lahan yang lainnya;
16. Bahwa, perbuatan yang dilakukan Para Tergugat sudah jelas-jelas Perbuatan Melawan Hukum. Menurut Klausula Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK



kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karna kesalahannya untuk menggantikan ganti kerugian;

17. Bahwa, *Hoge Raad* Belanda dalam perkara *Lindenbaum v.s Cohen* memperluas penafsiran perbuatan melawan hukum, sehingga perbuatan melawan hukum tidak lagi terbatas pada perbuatan yang melanggar Undang-Undang tapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang berkekuatan bertentangan dengan kesusilaan, perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, sehingga sudah sepatutnya Kepentingan dan Hak **PENGUGAT** terkait tanah/Aset *a quo* dikembalikan lagi kepada **PENGUGAT**;
18. Bahwa, dengan demikian, Para Tergugat telah dengan jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang bertentangan dengan hak orang lain, yaitu Para Tergugat telah **MENGKLAIM TANAH MILIK PENGUGAT**, sehingga Penggugat tidak dapat menyewakan lahan yang lain serta telah melakukan **PENGRUSAKAN** properti milik penyewa lahan dari Penggugat;
19. Bahwa, atas perbuatan Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp. 1.904.000.000 (Satu Milyar Sembilan Ratus Empat Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);
20. Bahwa, perhitungan kerugian Materil didasarkan pada : PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak dapat mengoptimisasikan lahan akibat klaim **PARA TERGUGAT** sejak tahun 2020-2021 dengan luas lahan 11,900 M2 X Nilai NJOP Rp.160.000 adalah sebesar Rp. 1.904.000.000 (Satu Milyar Sembilan Ratus Empat Juta Rupiah);
21. Bahwa, selain menyewakan kepada Sdr. Hartoso (*Vide* poin 9 di atas), Penggugat juga menyewakan sebagian lahan dari Grondkaart No. 30 Tahun 1913, tepatnya di Km. 32+4/5 antara Rejosari-Bekri kepada penyewa atas nama Jaka Jakarsih dengan Perjanjian Kontrak Sewa Nomor : 0001/35362/DV.4/310/BTI/TN/V/2021 tertanggal 10 Mei 2021, dengan Luas 1000 M², yang bersebelahan dengan lahan yang disewa Sdr. Hartoso;

TUNTUTAN PUTUSAN PROVISI



22. Bahwa, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Tuntutan Provisi sebelum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus pokok Perkara karena adanya alasan yang mendesak selama proses Pemeriksaan Pokok Perkara ini yaitu adanya kekhawatiran Penggugat terhadap **Para Tergugat** yang akan melakukan perbuatan atau tindakan terhadap objek sengketa yang berupa pemberian somasi kepada Penggugat, melakukan upaya Permohonan Hak untuk mendaftarkan (proses sertifikasi) atas objek sengketa kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional, serta tindakan **Para Tergugat** untuk membuat suatu perikatan-perikatan dengan pihak ketiga berupa pengalihan hak atas objek sengketa maupun perikatan-perikatan lainnya di atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, yang apabila tidak diputuskan melalui putusan provisi akan menimbulkan sengketa hukum yang baru yang akibatnya sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang pada akhirnya akan mengakibatkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat;

23. Bahwa, tuntutan Provisi mempunyai landasan hukum yang kuat yaitu berdasarkan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Mahkamah Agung pada halaman 88 yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Hakim wajib mempertimbangkan gugatan Provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar.”

24. Bahwa, untuk menjamin agar **PARA TERGUGAT** mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya dan sudah seharusnya **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) masing-masing Tergugat Per-hari terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;

25. Bahwa, karena gugatan **PENGGUGAT** ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbar Bij Vooraad*) Walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan gugatan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II dalam hal Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara guna menghadap di persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, selanjutnya memberikan amar putusan:



Dalam Provisi

1. Menerima dan mengabulkan putusan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;
2. Memerintahkan kepada **Para Tergugat** untuk tidak melakukan tindakan hukum berupa namun tidak terbatas pada pemberian somasi kepada Penggugat, tidak melakukan upaya Permohonan Hak untuk mendaftarkan (proses sertifikasi) atas objek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional, serta tindakan **Para Tergugat** untuk tidak membuat suatu perikatan-perikatan dengan pihak ketiga berupa pengalihan hak atas objek sengketa maupun perikatan-perikatan lainnya di atas objek sengketa.

Dalam Pokok Perkara

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah **pemilik yang sah atas sebidang tanah/Aset** tanah di Desa Candimas Natar, Kecamatan Natar, Desa/Kel. Merak Batin, Kabupaten/Kota Lampung Selatan, Propinsi Lampung Selatan, berdasarkan Grondkaart No. 30 Tahun 1913, dengan batas Km. 29+600 s.d 33+600, dengan jarak 75 M dari as rel baik sebelah kanan rel maupun kiri rel.
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar, yang dibuat antara Alm. Sukurmin dengan Alm. Syamsurijal A. Karim **Tidak Sah dan Melawan Hukum**;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp. 1.904.000.000 (Satu Milyar Sembilan Ratus Empat Juta Rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
6. Memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan pengosongan Aset tanah milik Penggugat di Desa Candimas Natar, Kecamatan Natar, Desa/Kel. Merak Batin, Kabupaten/Kota Lampung Selatan, Propinsi Lampung Selatan, yang diklaim Para Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar, pada titik Km. 32+4/5, Desa Candimas Natar, Bandar Lampung, dengan batas-batas :

Utara	: Berbatas dengan tanah Sdr. Kadiman
Timur	: Berbatas dengan jalan Kereta Api
Selatan	: Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim
Barat	: Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim



7. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh, serta melaksanakan isi Putusan perkara *a quo*.
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun *verzet* (*Uitvoorbij Voorraad*).
9. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) masing-masing Tergugat Per hari dihitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta taat pada isi putusan dalam perkara *a quo*.

Atau SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan benar, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Terbanding semula Penggugat telah memberikan jawaban, yang selengkapannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

- a) Bahwa terkait Penggugat telah menguraikan gugatannya dalam perkara *aquo* atas Para Tergugat adalah berkedudukan selaku Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin, yang telah digugat ternyata hanya berjumlah 7 (tujuh) orang Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin, yang ternyata pada faktanya jumlah Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin berjumlah 10 (sepuluh) orang, sebagaimana berdasarkan dengan Putusan Pengadilan Agama Kelas I A Tanjung Karang Nomor : 0135/Pdt.P/2018/PA.Tnk tanggal 31 Oktober 2018 ;
- b) Bahwa adapun 3 (tiga) orang Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin yang tidak digugat adalah, Joni Afriyadi Bin Almarhum Sukurmin, Muhammad Albar Bin Almarhum Sukurmin dan Muhammad Asril Bin Sukurmin, artinya dengan Penggugat tidak melibatkan 3 (tiga) orang Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin sebagai Pihak Tergugat, maka dapat dipastikan gugatan perkara *aquo* adalah gugatan yang kurang pihak, karena pada dasarnya secara hukum Para Ahli Waris yang ada, mendapat hak milik



atas semua barang yang meninggal, sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 833 KUHPerdara**, yang menyebutkan :

“ Para Ahli Waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang dan semua hak serta semua piutang orang yang meninggal “

- c) Bahwa ditegaskan pula dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982**, yang menyatakan :

“ Gugatan yang objeknya harta warisan berupa tanah yang disengketakan, maka “ semua orang “ termasuk Ahli Waris, harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan tersebut, bila tidak, maka ada “ sebagian “ Ahli Waris yang tidak dimasukan sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima “

Bahwa ditegaskan pula dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 539 K/AG/1996 tanggal 1 Juli 1997**, yang menyatakan :

“ Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena ada Ahli Waris yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam men-fraidl kan harta peninggalan pewaris “

- d) Bahwa tegasnya, dari uraian dalil-dalil diatas, menyatakan bahwa gugatan perkara aquo yang telah Penggugat sampaikan adalah gugatan yang kurang pihak, dengan tidak melibatkan Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin seluruhnya, yakni Joni Afriyadi Bin Almarhum Sukurmin, Muhammad Albar Bin Almarhum Sukurmin dan Muhammad Asril Bin Sukurmin, oleh karenanya mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk memutuskan dengan amar menyatakan menolak semua gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

2. Eksepsi Ada Pihak Ketiga Yang Terlibat akan tetapi tidak ikut ditarik sebagai Pihak Tergugat (*Exemptio Ex Juri Terti*)

- a) Bahwa sebagaimana Penggugat telah menguraikan dalil-dalil dalam gugatan perkara aquo, bahwa objek tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah seluas 3 Ha (tiga hektar), sebagaimana pada point (10), (11) dan (12) dalam gugatannya, yang dasar kepemilikan dari Para Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/Kec/Akta/1979 tanggal 15 Januari 1979, dengan batas-batas tanah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan : Tanah Sdr. Kadiman ;
 - Timur berbatasan dengan : Jalan Kereta Api ;
 - Selatan berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;
 - Barat berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;
- b) Bahwa tanah objek sengketa tersebut, telah diperjual belikan sebagian antara Para Tergugat dengan **Sdr. Iqbal Alan Abdullah selaku pihak yang sah bertindak untuk dan atas nama PT. Royalindo Cipta Griya yang berkedudukan di Bandar Lampung selaku Pihak Ketiga**, yang telah membeli objek tanah sengketa seluas 20.310 M² (*dua puluh ribu tiga ratus sepuluh meter persegi*), dari sebagian tanah 3 Ha tersebut atau tanah objek sengketa, berdasarkan hasil pengukuran dari Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan atas izin lokasi pemukiman tanggal 29-11-2018, dan hal ini, telah tercantum dalam Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 08 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Notaris YUHANA NOVIZA, SH., M.Kn., dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ada telah terealisasi, yang artinya sebagian objek tanah sengketa yang menjadi hak milik PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA ;
- c) Bahwa transaksi jual beli sebagian objek tanah sengketa antara Para Tergugat dengan Pihak Ketiga / PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA, pada prinsipnya Penggugat juga telah mengetahui, bahkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 08 Januari 2019, tertera point, bahwa Penggugat telah menerima kompensasi dari PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA untuk membebaskan tanah dekat dengan rel kereta api yang digunakan oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA untuk jalan lalu lintas Para Penduduk / Para Penghuni yang telah bermukim menempati perumahan yang telah dibangun oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA ;
- d) Bahwa objek tanah sengketa yang telah dimiliki oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, dan hal ini semua telah diketahui oleh Penggugat, namun dengan sengaja Penggugat tidak memasukan Pihak Ketiga, yakni PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA dan atau dengan Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan selaku Pihak Tergugat ;

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK



e) Bahwa sebagaimana uraian diatas, ditegaskan melalui ***Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 621 K/Sip/1977 tanggal 25 Mei 1977***, yang menyatakan :

“ Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai oleh Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak digugat, gugatan dinyatakan cacat plurium litis consortium, namun apabila ada pihak ketiga yang terlibat tidak ditarik sebagai pihak tergugat, secara spesifik disebut exceptio ex juri terti “

f) Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dalil-dalil diatas, oleh karenanya, Mohon kiranya Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo, untuk memutuskan dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)

Bahwa sebagaimana ditegaskan oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya pada point (1) yang berbunyi :

“ Bahwa Penggugat adalah Pemilik Aktiva Tetap berupa asset tanah, berdasarkan Groundkaart No. 30 Tahun 1913, dengan batas Km. 29+600 s/d 33+600, dengan jarak 75 M dari rel baik sebelah kanan rel maupun sebelah kiri rel, yang terletak di Desa Candi Mas, Kecamatan Natar, Desa Merak Batin, Kabupaten Lampung Selatan Propinsi Lampung Selatan “ Mohon selanjutnya untuk disebut sebagai objek sengketa dalam perkara gugatan ini”

Bahwa namun, dipihak lain, Pengugat menguraikan bahwa objek tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah seluas 3 Ha (tiga hektar), sebagaimana pada point (10), (11) dan (12) dalam gugatannya, yang dasar kepemilikan dari Para Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/Kec/Akta/1979 tanggal 15 Januari 1979, dengan batas-batas tanah :

- Utara berbatasan dengan : Tanah Sdr. Kadiman ;
- Timur berbatasan dengan : Jalan Kereta Api ;
- Selatan berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;
- Barat berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;

Bahwa sehingga gugatan perkara a quo tidak jelas objek sengketa yang sebenarnya, dan dapatlah dianggap sebagai *gugatan yang kabur atau tidak jelas*, sebagaimana disebutkan dalam ***Yurisprudensi Putusan Mahkamah***



Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, yang menyebutkan :

“ Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “

Bahwa oleh karenanya, Mohon kiranya Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo, untuk memutuskan dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur atau tidak terpenuhinya persyaratan formal (*Exceptio Premature*)

Bahwa sebagaimana yang telah Para Tergugat uraikan diatas, dari uraian dalil-dalil pada eksepsi pertama dan keduanya, dan ditambah lagi, Penggugat sendiri menguraikan sendiri dalam gugatannya terkait, Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II berwenang memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat, berdasarkan ketentuan Pasal 118 (3) HIR, sedangkan HIR berlaku untuk daerah Jawa dan Madura, sedangkan Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II berada diluar daerah Jawa dan Madura, yang seharusnya berlaku atau menggunakan adalah Rbg ;

Bahwa sebagaimana yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1099 K/Sip/1972, yang berbunyi :

“ Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo harus dinyatakan batal, dengan alasan yuridis, bahwa Pengadilan Negeri tersebut, dalam mengadili perkara perdata aquo telah menggunakan Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (untuk Jawa & Madura), padahal seharusnya menggunakan RBg (untuk diluar Jawa & Madura) “

Bahwa artinya telah jelas gugatan perkara aquo cacat secara formal sehingga layak untuk ditolak atas perakara gugatan aquo, sebagaimana yang dinyatakan dalam ***Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979*** , yang menyebutkan :

“ Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal, dan gugatan untuk perkara tersebut masih dapat diajukan lagi “

5. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta yuridis diatas, mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk memutuskan dengan amar menyatakan menolak semua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Para Tergugat Kompensi kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Para Tergugat Kompensi menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Para Tergugat ;

DALIL - DALIL PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO ADALAH DALIL - DALIL YANG MENGADA-NGADA

3. Bahwa Para Tergugat Kompensi menolak dengan tegas atas uraian point (1) s/d (5) dalam gugatan Penggugat, bahwa menurut hemat Para Tergugat, bahwa Penggugat telah membuat uraian dalil-dalil yang mengada-ada ;
4. Bahwa terkait objek sengketa dalam gugatan Pengugat dalam Point (1), telah Para Tergugat bantah, sebagaimana yang telah diuraikan oleh Para Tergugat Kompensi dalam Eksepsi Point (3) diatas, serta terkait Hukum Acara Secara Formil dalam gugatan Penggugat dalam point (2) sampai dengan point (5), telah Para Tergugat bantah sebagaimana dalam Eksepsi Point (4) diatas, secara secara *mutatis mutandis* gugatan Penggugat dalam perkara aquo, gugatan yang kabur dan premature sehingga gugatan Penggugat sudah sangat layak untuk ditolak ;
5. Bahwa terkait dalil-dalil gugatan point (6) sampai dengan point (21) dalam gugatan Penggugat, yang jelas Para Tergugat menolak dengan sangat tegas, atas dalil-dalil yang ada, apalagi akan Penggugat akan melakukan sita jaminan atau pengosongan atas sebagian sisa tanah objek sengketa milik dari Para Tergugat, Para Tergugat menolak dengan sangat tegas ;

Groundkaart Nomor 30 Tahun 1913 adalah Bukan Bukti Kepemilikan atas tanah, namun hanya sebatas bukti Petunjuk

6. Bahwa terkait status hukum Groundkaart Nomor 30 tahun 1913 adalah Peninggalan Kolonial Penjajah, sebagaimana yang telah Penggugat uraikan adalah tidak benar dan keliru, karena dalam ketentuan hukumnya, bahwa kekuatan hukum groundkaart adalah hanya sebagai bukti petunjuk, bahwa tanah yang diuraikan dalam groundkaart merupakan kekayaan negara dan harus dikuatkan melalui putusan pengadilan ;
7. Bahwa pada faktanya atas groundkaart yang ada dari Penggugat, tidak pernah dikuatkan melalui putusan pengadilan, sehingga menjadi kabur dan tidak jelas akan bukti kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa,

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

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)



yang hanya berdasarkan groundkaart yang ada, oleh karenanya Penggugat berkewajiban terlebih dahulu, mendaftarkan groundkaart ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, untuk menjadi objek tanah yang dapat dipakai atau Penggugat memiliki Hak Pakai Guna untuk mendapatkan sertipikat, namun fakta Penggugat tidak melakukan itu ;

8. Bahwa yang jelas objek tanah sengketa adalah milik dari Para Tergugat dengan dasar kepemilikan dari Para Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/Kec/Akta/1979 tanggal 15 Januari 1979, dengan luas ± 3 Ha (tiga hektar), yang terletak di Desa Merak Batin Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas tanah :

- Utara berbatasan dengan : Tanah Sdr. Kadiman ;
- Timur berbatasan dengan : Jalan Kereta Api ;
- Selatan berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;
- Barat berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;

9. Bahwa objek tanah tersebut, secara fakta dan hukum, bahwa tanah objek tersebut telah Para Tergugat jual sebagian kepada pihak ketiga / PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA, dengan luas 20.310 M² (*dua puluh ribu tiga ratus sepuluh meter persegi*), dari sebagian tanah 3 Ha tersebut atau tanah objek sengketa, berdasarkan hasil pengukuran dari Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan atas izin lokasi pemukiman tanggal 29-11-2018, dan hal ini, telah tercantum dalam Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 08 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Notaris YUHANA NOVIZA, SH., M.Kn., dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ada telah terealisasi, yang artinya sebagian objek tanah sengketa yang menjadi hak milik PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA, yang seharusnya Penggugat melibatkannya sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan perkara aquo ;

10. Bahwa semenjak tahun 1979, tanah objek sengketa dimiliki oleh Almarhum Sukurmin sampai pada peralihan turun waris kepada Para Tergugat selaku Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin dikuasai terus menerus fisik objek tanah sengketa oleh Para Tergugat, bahkan sampai sekarang atas sisa tanah objek sengketa yang ada, dan yang telah dibeli PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA dikuasai olehnya, terhitung tahun 2019 sampai saat sekarang, bahwa secara fisik tanahnya juga sudah sebagian beralih kepemilikan kepada Para Penghuni yang mendiami perumahan yang ada ;

11. Bahwa pada faktanya, Penggugat baru mempermasalahkan baru sekarang, bahwa adapun yang pihak yang sewa menyewa dengan Pengugat adalah suatu rekayasa Penggugat sendiri, seakan-akan menguasai secara fisiknya,



namun faktanya adalah masih dikuasai fisiknya oleh Para Tergugat dan PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA selaku Deplover dan Pengelola Perumahan ROYALINDO CIPTA GRIYA ;

12. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dari Para Tergugat yang diatas dari point (1) sampai dengan (11) dalam jawaban pokok perkara aquo, mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo, untuk memutuskan putusan dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

DALAM REKONPENS

TERGUGAT REKONPENS TELAH TERBUKTI DAN MEYAKINKAN SECARA HUKUM, TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PARA PENGGUGAT REKONPENS, SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 1365 KUHPerdato Jo. PASAL 1366 KUHPerdato Jo. PASAL 1360 KUHPerdato

1. Bahwa Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi mohon dalil-dalil dalam eksepsi dan dalam pokok perkara dalam konpensi untuk menjadi satu kesatuan utuh dalam gugatan rekonpensi perkara aquo ;
2. Bahwa Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi menolak semua jawaban dalil-dalil dari Tergugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi tegaskan kembali, bahwa Tergugat Rekonpensi terbukti dan meyakinkan, bahwa Tergugat Rekonpensi lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sebenarnya terhadap Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi ;
3. Bahwa karena dalam gugatan konpensi yang diajukan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konpensi tidak berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum yang sebenarnya dan juga Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak bersedia secara sukarela mengakui akan Kepemilikan tanah milik Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, maka Tergugat Rekonvensi dapat dikategorikan Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang diuraikan dalam unsur-unsurnya dibawah ini, sebagaimana dinyatakan dalam **Pasal 1365 KUHPerdato**, memuat ketentuan sebagai berikut :

“ Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk mengganti mengganti kerugian tersebut ”.



4. Bahwa Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sebagai pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, dengan unsur-unsurnya sebagai berikut :

a. Adanya Suatu Perbuatan

Bahwa Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan suatu perbuatan dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi di Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II dengan nomor perkara aquo, tidak berdasarkan fakta dan dasar hukum sebenarnya, dan juga Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dengan tidak bersedia secara sukarela untuk mengakui objek tanah yang ada adalah milik Para Penggugat Rekonpensi, yang intinya dengan adanya perbuatan yang dimaksud, sehingga merugikan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi mengalami kerugian, baik secara materiil dan imateriil ;

b. Perbuatan tersebut Melawan Hukum

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi termasuk melawan hukum, karena dengan adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, terkesan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi memiliki kapasitas pihak yang bersalah, namun kenyataannya pada faktanya Pihak Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi lah sebagai Pihak yang salah, terbukti dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang tidak berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum yang benar, serta belum mengakui secara sukarela akan kepemilikan objek sengketa milik Para Penggugat Rekonpensi, namun sebaliknya Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi menggugat Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi yang intinya tidak bersedia mengakui akan kepemilikan tanah objek sengketa milik dari Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melawan hukum **Pasal 1360 KUHPerdara**, yang menyebutkan :

Bahwa Tergugat Rekonpensi juga melawan hukum pada **Pasal 1365 KUHPerdara** dan **Pasal 1366 KUHPerdara**, yang menyebutkan :

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan :

“ Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian



itu, karena kesalahannya untuk mengganti mengganti kerugian tersebut ”

Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan :

“ Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronooanya “

c. Adanya unsur kesalahan

Bahwa unsur kesalahan dari Pihak Tergugat Rekonsensi, dengan tidak mengakui tanah objek sengketa milik dari Para Penggugat Rekonsensi, dan fakta yuridisnya juga telah sebagian dibeli oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA, yang pada faktanya juga Tergugat Rekonsensi telah mengetahui, bahkan telah menerima kompensasi uang pembebasan tanah yang ada diperbatasan rel kereta api, yang menjadi jalan lalu lintas Para Penghuni yang menempati Perumahan ROYALINDO CIPTA GRIYA ;

d. Adanya kerugian

Bahwa adanya kerugian diderita oleh Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi, sebagaimana yang telah diuraikan dari huruf a sampai dengan huruf c diatas, seperti halnya :

- Kerugian Materiil :

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Kompensi, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) untuk menjual objek tanah yang menjadi sisa, tidak bisa terjual;

- Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian secara imateriil bagi diri Penggugat Rekonsensi adalah ketidak nyamanan atau terganggunya dalam melaksanakan kegiatan dalam kehidupan sehari-hari, sehingga apabila dinominalkan sebesar **Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;**

Jadi jumlah total kerugian Para Penggugat Rekonsensi, baik secara materiil dan imateriil seluruhnya **Rp. 1.000.000,000,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 4. 000.000,000,- (empat milyar rupiah) ;**

Bahwa mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo untuk memutuskan dengan amar putusan menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar sejumlah uang **Rp. 4. 000.000,000,- (empat milyar rupiah)** kepada Penggugat Rekonsensi dengan cash dan tunai, dan secara hukum menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi



dengan membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh puluh juta*) / hari, jika Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi lalai melaksanakannya secara hukum ;

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan

Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi ada hubungannya dengan kerugian yang ditimbulkan dan dialami oleh Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konvensi, dan Tergugat Rekonsensi harus bertanggung jawab atas kerugian yang ada, sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 1366 KUHP**erdata, menyebutkan :

“ Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoanya “

5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonsensi secara pasti dan menyakinkan telah masuk kategori melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konvensi, maka konsekwensi hukumnya, Tergugat Rekonsensi yang melahirkan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konvensi, maka wajib hukumnya untuk membayar semua kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi, yang seluruhnya sebesar **Rp. 4. 000.000,000,- (empat milyar rupiah)** kepada Penggugat Rekonsensi dengan cash dan tunai, dan secara hukum menghukum Tergugat Rekonsensi dengan membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta)** / hari, jika Tergugat Rekonsensi lalai melaksanakannya secara hukum ;
6. Bahwa Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi dibuktikan berdasarkan bukti-bukti yang memiliki kekuatan hukum secara otentik, oleh karenanya mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo dalam rekonsensi untuk mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya dan dapat dijalankan putusannya, walau ada upaya hukum, baik banding ataupun kasasi ;
7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi sebagaimana yang telah Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konvensi uraian diatas, Penggugat Rekonsensi (yang sebelumnya Para Tergugat Konvensi) mengalami kerugian baik secara materiil dan imateriil, yang intinya Tergugat Rekonsensi tidak bersedia mengakui akan objek tanah sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Para Penggugat Rekonpesni secara sukarela, dan kesimpulannya Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud pada perbuatan melawan hukum pada **Pasal 1365 KUHPerduta** dan **Pasal 1366 KUHPerduta**, yang menyebutkan :

Pasal 1365 KUHPerduta menyebutkan :

“ Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk mengganti mengganti kerugian tersebut ”

Pasal 1366 KUHPerduta menyebutkan :

“ Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoanya ”

8. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi aquo, berdasarkan kepada bukti-bukti yang otentik dan didukung atau dikuatkan dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka putusan dalam perkara aquo, dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan, banding dan atau kasasi ;

DALAM TUNTUTAN PROVISI

Bahwa karena apa yang telah diuraikan oleh Penggugat Konpensi tidak memiliki dasar kekuatan hukum yang jelas, bahkan terkesan mengada-ada, oleh karenanya mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis yang menyidangkan dan memeriksa perkara aquo untuk menolak semua tuntutan provisi dari Penggugat Konpensi ;

Berdasarkan sebagaimana dalil - dalil diatas yang telah diuraikan oleh Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi, maka dengan ini Para Tergugat Konpensi / Para Pengugat Rekonpensi, mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo, untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menyatakan menolak Tuntutan Provisi Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul pada perkara aquo;

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscure libel*) ;

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

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

4. Menyatakan Gugatan Penggugat Gugatan Penggugat Prematur atau tidak terpenuhinya persyaratan formal (*Exceptio Premature*) ;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA (KONPENS)

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

DALAM REKONPENS

1. Mengabulkan gugatan rekovensi Para Penggugat Rekovensi / Para Tergugat Konpensi untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekovensi / Penggugat Konpensi Telah Melakukan Perbuatan Hukum ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekovensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat Rekovensi, sebesar jumlah total kerugian Penggugat Rekonpensi, baik secara materiil dan imateriil seluruhnya **Rp. 1.000.000,00,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 4. 000.000,00,- (empat milyar rupiah)** secara cash dan tunai ;
4. Menghukum Tergugat Rekovensi / Penggugat Konpensi membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh puluh juta)** / hari, jika Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi lalai melaksanakannya secara hukum ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

SUBSIDAIR

Atau Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pendapat lain, memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kalianda telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Februari 2022 Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Provisi

Menolak provisi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK



Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I-VII Konvensi;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah **pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 75 meter dari as rel sepanjang titik jalur rel kereta api 32+4 sampai dengan 32+5** yang terletak di sebelah barat rel kereta api di Desa Merak Batin, Kecamatan Natar, Kabupaten/Kota Lampung Selatan, Propinsi Lampung Selatan, berdasarkan Grondkaart No. 30 Tahun 1913 dengan batas-batas:
 - Utara : Berbatas dengan tanah Sdr. Kadiman
 - Timur : Berbatas dengan jalan Kereta Api
 - Selatan : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim
 - Barat : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 yang dibuat antara Alm. Sukurmin dengan Alm. Syamsurijal A. Karim **tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** sepanjang berkaitan dengan tanah seluas **75 meter dari as rel sepanjang titik jalur rel kereta api 32+4 sampai dengan 32+5** yang terletak di sebelah barat rel kereta api di Desa Candimas Natar, Kecamatan Natar, Desa/Kel. Merak Batin, Kabupaten/Kota Lampung Selatan;
4. Menyatakan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengosongkan sebidang tanah **seluas 75 meter dari as rel sepanjang titik jalur rel kereta api 32+4 sampai dengan 32+5** yang terletak di sebelah barat rel kereta api di Desa Candimas Natar, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, Propinsi Lampung, dengan batas-batas:
 - Utara : Berbatas dengan tanah Sdr. Kadiman
 - Timur : Berbatas dengan jalan Kereta Api
 - Selatan : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim
 - Barat : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk, patuh dan melaksanakan isi Putusan perkara *a quo* setelah berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I-VII Konvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I-VII Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp.6.187.000,00 (enam juta seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla tanggal 10 Februari 2022, Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 23 Pebruari 2022 sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 28/PDT.G//2021/PN Kla;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada :

1. Kuasa Terbanding semula Penggugat, berdasarkan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 28/Pdt.G/2021//PN. Kla. Jo Nomor 122/Pdt/Del/2022/PN.Bdg. tanggal 1 Maret 2022 oleh TRI APRIANA W.S. Kom, jurusita pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, guna memenuhi permohonan bantuan Pemberitahuan Pernyataan Banding yang disampaikan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II, sebagaimana surat tertanggal 23 Februari 2022 Nomor : W9.U4/354/HK.02/II/2022;
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat berdasarkan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla tanggal 24 Februari 2022 oleh Novian Adya Yusnanto, S.H., jurusita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA, untuk memenuhi surat permintaan Panitera Pengadilan Negeri Kalianda Nomor W9.U4/355/HK.02/III/2022 tanggal 23

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

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

Februari 2022 yang terdapat pada aplikasi SIPP Pengadilan Negeri Tanjungkarang tertanggal 24 Februari 2022 dalam Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Kla;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan memori banding tanggal 10 Februari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 10 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut telah diserahkan secara sah kepada :

1. Kuasa Terbanding semula Penggugat, berdasarkan Surat Mohon Bantuan Penyerahan Memori Banding Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla ke Pengadilan Negeri Bandung Nomor W9.U4/425/HK.02/III/2021 tanggal 10 Maret 2022;
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat berdasarkan Relaas Penyerahan Memori Banding Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Kla oleh Novian Adya Yusnanto, S.H., Jurusita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA, untuk memenuhi surat permintaan Panitera Pengadilan Negeri Kalianda Nomor W9.U4/426/HK.02/III/2022 tanggal 11 Maret 2022 yang terdapat pada aplikasi SIPP Pengadilan Negeri Tanjungkarang tertanggal 15 Maret 2022 dalam Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KlaK

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra Memori Banding tertanggal 6 April 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda tanggal 5 April 2022;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat tersebut telah diserahkan secara sah kepada :

1. Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, berdasarkan Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 28/Pdt.G/2021/PN.Kla oleh Novian Adnya Yusnanto, S.H., Jurusita Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas 1 A, untuk memenuhi surat permintaan Panitera Pengadilan Negeri Kalianda Nomor : W9.U4/546/HK.02/IV/PN.Kla tanggal 5 April 2022 yang terdapat pada Aplikasi SIPP Pengadilan

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tanjungkarang tertanggal 5 April 2022 dalam Perkara Perdata
Nomor : 28/Pdt.G/2021/PN.Kla;

2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat berdasarkan Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Kla oleh Novian Adya Yusnanto, S.H., Jurusita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA, untuk memenuhi surat permintaan Panitera Pengadilan Negeri Kalianda Nomor W9.U4/546/HK.02/IV/2022 tanggal 5 April 2022 yang terdapat pada aplikasi SIPP Pengadilan Negeri Tanjungkarang tertanggal 5 April 2022 dalam Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Kla;

Menimbang, bahwa sebelum perkara ini dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, kepada Para Pihak telah diberi kesempatan secara cukup untuk mempelajari berkas perkara (Inzage) sebagai berikut :

1. Kuasa Terbanding semula Penggugat, berdasarkan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 28/Pdt.G/2021/PN. Kla tanggal 7 Maret 2022 oleh Novian Adya Yusnanto, S.H., Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA, untuk memenuhi surat permintaan Panitera Pengadilan Negeri Kalianda Nomor W9.U4/337/HK.02/III/2022 tanggal 1 Maret 2022 yang terdapat pada Aplikasi SIPP Pengadilan Negeri Tanjungkarang tertanggal 2 Maret 2022 dalam Perkara Perdata Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Kla,
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat berdasarkan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla Jo. 122/Pdt/Del/2022/PN. Bdg tanggal 8 Maret 2022 oleh TRI APRIANA W.S.Kom, jurusita pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, untuk memenuhi surat permohonan bantuan Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) yang disampaikan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II sebagaimana surat tertanggal 1 Maret 2022 Nomor W9.U4/378/HK.02/III/2022;

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya mengemukakan alasan/keberatan selengkapny sebagai berikut :

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kalianda perkara aquo, yang amarnya tersebut diatas, **adalah putusan yang tidak tepat dan tidak benar, tidak sesuai dengan fakta dan penerapan hukumnya, baik secara *yuridis formil* serta secara *yuridis materiil* yang berlaku ;**

I. KEBERATAN PARA PEMBANDING / PARA TERGUGAT ATAS PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TERHADAP BANTAHAN ATAS DALIL-DALIL EKSEPSI DARI PARA PEMBANDING / PARA PENGUGAT YANG SEHARUSNYA MAJELIS HAKIM MEMPERTIMBANGKANNYA

Bahwa alasan - alasan keberatan dari Para Pembanding / Para Tergugat terkait dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim, sebagaimana yang telah diuraikan dalam putusannya dari halaman (30) sampai dengan halaman (40), bahwa adapun alasannya Para Pembanding / Para Tergugat terkait hal tersebut, sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum Pembanding menguraikan lebih lanjut, Mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim tingkat banding atas semua uraian Gugatan, Replik, Keterangan Bukti Tertulis, Keterangan Saksi-saksi, hasil pemeriksaan lokasi / materiil objek sengketa, dan kesimpulan, mohon dianggap menjadi satu kesatuan dalam Memori Banding ini ;
2. Bahwa menurut hemat Pembanding terkait pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabaikan semua dalil-dalil eksepsi yang adalah kurang tepat, karena, sebagaimana yang telah uraikan sebelumnya adalah sebagai berikut dibawah point ini ;
3. **Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**
 - a) Bahwa terkait Terbanding / Penggugat telah menguraikan gugatannya dalam perkara aquo atas Para Tergugat adalah berkedudukan selaku Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin, yang telah digugat ternyata hanya berjumlah 7 (tujuh) orang Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin, yang



ternyata pada faktanya jumlah Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin berjumlah 10 (sepuluh) orang, sebagaimana berdasarkan dengan Putusan Pengadilan Agama Kelas I A Tanjung Karang Nomor : 0135/Pdt.P/2018/PA.Tnk tanggal 31 Oktober 2018 ;

- b) Bahwa adapun 3 (tiga) orang Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin yang tidak digugat adalah, Joni Afriyadi Bin Almarhum Sukurmin, Muhammad Albar Bin Almarhum Sukurmin dan Muhammad Asril Bin Sukurmin, artinya dengan Penggugat Terbanding tidak melibatkan 3 (tiga) orang Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin sebagai Pihak Tergugat, maka dapat dipastikan gugatan perkara aquo adalah gugatan yang kurang pihak, karena pada dasarnya secara hukum Para Ahli Waris yang ada, mendapat hak milik atas semua barang yang meninggal, sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 833 KUHPdata**, yang menyebutkan :

“ Para Ahli Waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang dan semua hak serta semua piutang orang yang meninggal “

- c) Bahwa ditegaskan pula dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982**, yang menyatakan :

“ Gugatan yang objeknya harta warisan berupa tanah yang disengketakan, maka “ semua orang “ termasuk Ahli Waris, harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan tersebut, bila tidak, maka ada “ sebagian “ Ahli Waris yang tidak dimasukan sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima “

Bahwa ditegaskan pula dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 539 K/AG/1996 tanggal 1 Juli 1997**, yang menyatakan :

“ Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena ada Ahli Waris yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam men-fraidl kan harta peninggalan pewaris “

- d) Bahwa tegasnya, dari uraian dalil-dalil diatas, menyatakan bahwa gugatan perkara aquo yang telah Terbanding / Penggugat sampaikan adalah gugatan yang kurang pihak, dengan tidak melibatkan Para Ahli Waris Almarhum Sukurmin seluruhnya, yakni Joni Afriyadi Bin Almarhum Sukurmin, Muhammad Albar Bin Almarhum Sukurmin dan Muhammad Asril Bin Sukurmin, oleh karenanya mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a



quo, untuk memutuskan dengan amar menyatakan menolak semua gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

4. Eksepsi Ada Pihak Ketiga Yang Terlibat akan tetapi tidak ikut ditarik sebagai Pihak Tergugat (*Exeptio Ex Juri Terti*)

- a) Bahwa sebagaimana Terbanding / Penggugat telah menguraikan dalil-dalil dalam gugatan perkara aquo, bahwa objek tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah seluas 3 Ha (tiga hektar), sebagaimana pada point (10), (11) dan (12) dalam gugatannya, yang dasar kepemilikan dari Para Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/Kec/Akta/1979 tanggal 15 Januari 1979, dengan batas-batas tanah :
- Utara berbatasan dengan : Tanah Sdr. Kadiman ;
 - Timur berbatasan dengan : Jalan Kereta Api ;
 - Selatan berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;
 - Barat berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;
- b) Bahwa tanah objek sengketa tersebut, telah diperjual belikan sebagian antara Para Tergugat dengan **Sdr. Iqbal Alan Abdullah selaku pihak yang sah bertindak untuk dan atas nama PT. Royalindo Cipta Griya yang berkedudukan di Bandar Lampung selaku Pihak Ketiga**, yang telah membeli objek tanah sengketa seluas 20.310 M² (*dua puluh ribu tiga ratus sepuluh meter persegi*), dari sebagian tanah 3 Ha tersebut atau tanah objek sengketa, berdasarkan hasil pengukuran dari Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan atas izin lokasi pemukiman tanggal 29-11-2018, dan hal ini, telah tercantum dalam Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 08 Januari 2019, yang dibuat dihadapan Notaris YUHANA NOVIZA, SH., M.Kn., dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ada telah terealisasi, yang artinya sebagian objek tanah sengketa yang menjadi hak milik PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA ;
- c) Bahwa transaksi jual beli sebagian objek tanah sengketa antara Para Tergugat dengan Pihak Ketiga / PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA, pada prinsipnya Penggugat juga telah mengetahui, bahkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 08 Januari 2019, tertera point, bahwa Penggugat telah menerima kompensasi dari PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA untuk membebaskan tanah dekat dengan rel kereta api yang digunakan oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA untuk



jalan lalu lintas Para Penduduk / Para Penghuni yang telah bermukim menempati perumahan yang telah dibangun oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA ;

d) Bahwa objek tanah sengketa yang telah dimiliki oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, dan hal ini semua telah diketahui oleh Penggugat, namun dengan sengaja Penggugat tidak memasukan Pihak Ketiga, yakni PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA dan atau dengan Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan selaku Pihak Tergugat ;

e) Bahwa sebagaimana uraian diatas, ditegaskan melalui ***Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 621 K/Sip/1977 tanggal 25 Mei 1977***, yang menyatakan :

“ Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai oleh Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak digugat, gugatan dinyatakan cacat plurium litis consortium, namun apabila ada pihak ketiga yang terlibat tidak ditarik sebagai pihak tergugat, secara spesifik disebut exceptio ex juri terti “

f) Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dalil-dalil diatas, oleh karenanya, Mohon kiranya Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo, untuk memutuskan dengan amar putusan menolak gugatan Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

5. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)

Bahwa sebagaimana ditegaskan oleh Terbanding / Penggugat sendiri dalam gugatannya pada point (1) yang berbunyi :

“ Bahwa Penggugat adalah Pemilik Aktiva Tetap berupa asset tanah, berdasarkan Groundkaart No. 30 Tahun 1913, dengan batas Km. 29+600 s/d 33+600, dengan jarak 75 M dari rel baik sebelah kanan rel maupun sebelah kiri rel, yang terletak di Desa Candi Mas, Kecamatan Natar, Desa Merak Batin, Kabupaten Lampung Selatan Propinsi Lampung Selatan “ Mohon selanjutnya untuk disebut sebagai objek sengketa dalam perkara gugatan ini”

Bahwa namun, dipihak lain, Terbanding / Pengugat menguraikan bahwa objek tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah seluas 3 Ha (tiga hektar), sebagaimana pada point (10), (11) dan (12) dalam gugatannya, yang



dasar kepemilikan dari Para Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/Kec/Akta/1979 tanggal 15 Januari 1979, dengan batas-batas tanah :

- Utara berbatasan dengan : Tanah Sdr. Kadiman ;
- Timur berbatasan dengan : Jalan Kereta Api ;
- Selatan berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;
- Barat berbatasan dengan : Tanah Sdr. Syamsurijal A. Karim ;

Bahwa sehingga gugatan perkara a quo tidak jelas objek sengketa yang sebenarnya, dan dapatlah dianggap sebagai *gugatan yang kabur atau tidak jelas*, sebagaimana disebutkan dalam ***Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975***, yang menyebutkan :

“ Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “

Bahwa oleh karenanya, Mohon kiranya Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo, untuk mengadili sendiri dan memutuskan dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklard*);

6. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur atau tidak terpenuhinya persyaratan formal (*Exceptio Premature*)

Bahwa sebagaimana yang telah Para Pembanding / Para Tergugat uraikan diatas, dari uraian dalil-dalil pada eksepsi pertama dan keduanya, dan ditambah lagi, Penggugat sendiri menguraikan sendiri dalam gugatannya terkait, Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II berwenang memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat, berdasarkan ketentuan Pasal 118 (3) HIR, sedangkan HIR berlaku untuk daerah Jawa dan Madura, sedangkan Pengadilan Negeri Kalianda Kelas II berada diluar daerah Jawa dan Madura, yang seharusnya berlaku atau menggunakan adalah Rbg ; Bahwa sebagaimana yang ditegaskan dalam *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1099 K/Sip/1972*, yang berbunyi :

“ Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo harus dinyatakan batal, dengan alasan yuridis, bahwa Pengadilan Negeri tersebut, dalam mengadili perkara perdata aquo telah menggunakan Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (untuk Jawa & Madura), padahal seharusnya menggunakan RBg (untuk diluar Jawa & Madura) “



Bahwa artinya telah jelas gugatan perkara aquo cacat secara formal sehingga layak untuk ditolak atas perkara gugatan aquo, sebagaimana yang dinyatakan dalam ***Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979*** , yang menyebutkan :

“ Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal, dan gugatan untuk perkara tersebut masih dapat diajukan lagi “

7. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta yuridis diatas, mohon Kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk mengadili sendiri dan memutuskan dengan amar menyatakan menolak semua gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

II. KEBERATAN PARA PEMBANDING / PARA TERGUGAT ATAS PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM YANG MENGABAIKAN BUKTI - BUKTI PARA PARA PEMBANDING DAN ASAS-ASAS HUKUM YANG ADA

Bahwa alasan - alasan keberatan dari Para Pembanding / Para Tergugat terkait dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim, sebagaimana yang telah diuraikan dalam putusannya dari halaman (41) sampai dengan halaman (62), bahwa adapun alasannya Para Pembanding / Para Tergugat terkait hal tersebut, sebagai berikut :

1. Bahwa menurut hemat Para Pembanding pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah melanggar asas hukum acara perdata, terkait asas hukum Ultra Petita, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah melampaui batasnya dengan mengabulkan gugatan Terbanding untuk sebagian, karena antara uraian posita dalam gugatan perkara aquo dengan uraian petitumnya, tidaklah sesuai, dengan yang Terbanding minta dalam petitumnya dengan petitum putusan Majelis Hakim dalam perkara aquo;
2. Bahwa terkait luas tanah objek sengketa yang diminta oleh Terbanding seluas 3 Ha (tiga) Hektar, sedangkan pada petitum putusan Majelis Hakim tingkat pertama 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi) dari rel kereta api, tanpa memberitahukan batas-batasnya yang jelas, oleh karenanya Mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi untuk mengadili sendiri dengan menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya, sebagaimana disebutkan dalam



yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979. *Kaidah Hukum* : Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas – batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatannya tersebut tidak dapat diterima;

3. Bahwa karena objek tanah yang disengketakan tidak jelas, apakah 3 Ha atau 75 M² , apalagi 75 M2 tidak ada batas-batas yang jelas, oleh karenanya mohon dibatalkan putusan yang ada, karena batal secara hukum, mengadili sendiri menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya;
 4. Bahwa Majelis Hakim pertama telah merubah petitum atas gugatan Terbanding yang mengakibatkan kerugian secara hukum oleh Para Pembanding, sedangkan hal ini, dilarang secara hukum, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1043/K/Sip/1971, tanggal 3 Desember 1974. *Kaidah Hukum* : Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung menentukan bahwa perubahan atau penambahan surat gugatan diperkenankan dengan syarat : tidak mengakibatkan perubahan mendasar dari *posita* gugatan (*fundamentum petendi*) dan pihak tergugat tidak akan dirugikan dalam membela kepentingannya;
 5. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya mengabaikan asas hukum acara terkait saksi yang hanya menghadirkan saksi satu orang, yang dapat dianggap bukanlah saksi, oleh karenanya mohon Majelis Hakim Banding untuk mempertimbangkan saksi-saksi yang ada dari Para Pembanding dengan sebenarnya, tanah objek sengketa adalah tanah milik dari Para Pembanding yang diperoleh melalui kewarisan dari almarhum orang tua;
 6. Bahwa terkait Akta Jual Beli milik dari Para Pembanding yang ada yang dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat adalah suatu putusan yang kontradiktif, karena Akta Jual Beli yang ada, dengan luas 2 Ha nya telah menjadi SHM yang dimiliki oleh PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA, sebagaimana yang telah Para Pembanding sampaikan dalam bukti, sementara gugatan aquo tidak memasukan PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA yang secara mutatis mutandis SHM miliknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, artinya merugikan pihak PT. ROYALINDO CIPTA GRIYA;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, bersama ini Para Pembanding / Para Tergugat, mohon kiranya Kepada Yang Mulia Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Pengadilan Tanjung Karang yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini, memberi putusan dengan, amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Banding dan Memori Banding dari Para Pemanding / Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri kalianda Nomor : 28/Pdt.G/2021/PN-Kla tanggal 10 Februari 2022 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan semua eksepsi Para Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat Kurang Pihak ;
3. Menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat tidak jelas (*Obscure libel*) ;
4. Menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat Gugatan Penggugat Prematur atau tidak terpenuhinya persyaratan formal (*Exceptio Premature*) ;
5. Menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Permohonan Banding dan Memori Banding dari Para Pemanding / Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri kalianda Nomor : 28/Pdt.G/2021/PN-Kla tanggal 10 Februari 2022 ;

DALAM POKOK PERKARA (KONPENS)

3. Menyatakan menolak gugatan Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya ;
4. Menghukum Terbanding / Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

DALAM REKONPENS

1. Mengabulkan gugatan rekovensi Para Penggugat Rekovensi / Para Tergugat Konpensi untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekovensi / Penggugat Konpensi Telah Melakukan Perbuatan Hukum ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekovensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat Rekovensi, sebesar jumlah total kerugian Penggugat Rekonpensi, baik secara materiil dan imateriil seluruhnya **Rp.**

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

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

1.000.000,000,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 4. 000.000,000,- (empat milyar rupiah) secara cash dan tunai ;

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh puluh juta)** / hari, jika Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi lalai melaksanakannya secara hukum ;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Pemanding / Para Tergugat mohon dapat menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding selengkapnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Terbanding/Semula Penggugat sangat keberatan atas isi Memori Banding Pemanding/semula Para Tergugat dan secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Pemanding/ semula Para Tergugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Pemanding/ semula Para Tergugat. Adapun yang menjadi dasar dan alasan hukum Kontra Memori Banding ini adalah sebagai berikut :

- I. Bahwa apa yang Terbanding/semula Penggugat uraikan baik dalam gugatannya dan repliknya dianggap termuat dan menjadi satu kesatuan dalam Kontra Memori Banding ini;
- II. Menanggapi Keberatan Para Pemanding/ semula Para Tergugat atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Atas Dalil-Dalil Eksepsi Dari Para pemanding/Para Tergugat :

1. Menanggapi mengenai dalil-dalil Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;

Bahwa dalil pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri pada Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar, dalam Putusannya Majelis Hakim pada Tingkat Pertama berpedoman pada :

- a. Putusan No. 244K/SIP/1959 Tanggal 5 januari 1959 yang pernah memutuskan bahwa dalam hal obyek sengketa merupakan harta warisan yang dikuasai pihak ketiga tidak dipersyaratkan seluruh ahli waris



menjadi pihak baik sebagai Penggugat maupun turut tergugat. Dalam putusan tersebut Mahkamah Agung telah menyatakan :

“ Gugatan untuk penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai oleh seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun dalam gugatan ini tidak semua ahli waris turut serta atau disertakan (i.e saudara kandung penggugat tidak ikut serta ataupun diikuti sertakan), karena tergugat dalam hal ini tidak dirugikan dalam pembelaannya.”

b. Putusan No.439 K/SIP/1969 Tanggal 8 Januari 1969 yaitu dalam perkara Paria Sinaga dkk vs Japet Sinaga. Dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan :

“ Bahwa keberatan ini pula tidak dapat dibenarkan, karena tuntutan tentang pengembalian barang warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diadjudkan semua ahli waris”

c. Putusan No. 516 K/SIP1973 Tanggal 25 Nopember 1975 antara David Reinhard VS Ny. Z. Sahusilawane yang menyatakan :

“ Pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan karena menurut jurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris Menggugat.”

d. Putusan No. 2490 K/Pdt/2015 antara Ny. Sartini Rizal vs Hj. Dahniar dkk, Mahkamah Agung kembali mengaskan sikapnya dengan menyatakan :

“ Bahwa gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya , maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut terwakili secara hukum;

Bahwa dalam perkara *a quo* objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat (pihak diluar ahli waris) sehingga Penggugat tidak perlu mendapat kuasa dari ahli waris yang lain dalam mengajukan gugatan, oleh karena tujuan gugatan adalah mengembalikan objek sengketa dari penguasaan pihak lain kedalam *boedel* warisan dan menjadi hak Penggugat bersama-sama ahli waris yang lain sebagaimana dituntut dalam petitum gugatan.

Bahwa selanjutnya dikatakan dalam pertimbangannya hal 34 dalam Putusannya menyebutkan bahwa dari beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI di atas dapat disimpulkan bahwa dalam suatu hal obyek yang dikuasai oleh para ahli waris, maka gugatan pengembalian



obyek sengketa tersebut tidak harus mengikutsertakan seluruh ahli waris dan kaidah hukum tersebut telah menjadi Yurisprudensi mahkamah Agung.

Selain itu majelis Hakim tingkat Pertama berpendapat bahwa merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, untuk menarik orang lain yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.....(dstnya hal 34 dalam Putusannya). Namun demikian tentunya ada Batasan bahwa tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup yang merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak tersebut oleh pengadilan guna diperiksa sesuai dengan asas *point d'interest*, *point d'action*. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/SIP/1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.... (dstnyahal 34 dalam Putusannya)

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa Eksepsi kurang pihak sebagaimana didalilkan Para Pembanding/semula Para Tergugat dinyatakan tidak cukup beralasan dan haruslah ditolak, oleh karenanya sudah benar dan tepat putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga keberatan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama mengenai Eksepsi Kurang Pihak Para pembanding/semula Para Tergugat, yang mana Pembanding/semula Para Tergugat pada intinya mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak melibatkan ahli waris Almarhum Sukurmin lainnya dengan dasar Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2348K/SIP/1980 tanggal 22 Maret 1982 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 539 K/AG/1996 tanggal 1 Juli 1997, adalah harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Menanggapi mengenai dalil-dalil Eksepsi Adanya Pihak Ketiga yang terlibat akan tetapi tidak ditarik sebagai Pihak Tergugat (*Exemptio Ex Juri Terti*);

Bahwa sudah tepat dan benar majelis Hakim dalam memutus Perkara dimana dalam Pertimbangannya hal 35 dalam Putusannya menyatakan “ menimbang bahwa terhadap alasan tersebut menurut Majelis Hakim sama substansinya dengan materi *Exceptio Plurium Litis Consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan orang yang ditarik sebagai Tergugat atau Pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap..... (dstnya).”



Dalam pertimbangannya majelis Hakim Tingkat pertama menyatakan dalam pertimbangannya bahwa terkait dengan siapa yang akan digugat (diajukan sebagai pihak ke persidangan) dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Hal ini sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/SIP/1973 tanggal 10 Desember 1973 pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subjektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurnya;
- c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/PDT/2001 jo Nomor 128/Pdt/1999/PT.Mdn Jo Nomor 35/Pdt.g/1998/PN.Mdn, di mana Mahkamah Agung RI menguatkan pertimbangan dari Putusan Judex Facti sebagai berikut : ".....Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan Penggugat gugat.."

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim adalah sudah tepat dan benar yang berpendapat bahwa merupakan Hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya dan mengenai siapa-siapa yang seharusnya digugat dan bagaimana perannya masing-masing dalam perkara *a quo*, maka menurut Majelis Hakim tersebut telah memasuki Pokok Perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan para pihak dan karenanya eksepsi terhadap pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ditarik sebagai pihak Tergugat tersebut tidak cukup beralasan hukum dan harus dikesampingkan, oleh karenanya keberatan Para Pembanding/semula Para Tergugat terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait eksepsi ada Pihak Ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Pihak Tergugat (*Exceptio Ex Juri Terti*), haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa Menanggapi mengenai dalil-dalil Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (*Exceptio Obscuur Libel*) adalah seperti yang Terbanding/semula Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraikan dalam Repliknya adalah dalil-dalil yang menunjukkan Para Pembanding/semula Para Tergugat tidak mengerti akan Gugatan Terbanding/semula Penggugat. Bahwa Sudah jelas dalam Gugatan Terbanding/semula Penggugat menyatakan :

- *Penggugat adalah pemilik Aktiva Tetap berupa aset tanah, berdasarkan Grondkaart No. 30 Tahun 1913, dengan batas Km. 29+600 s.d 33+600, dengan jarak 75 M dari as rel baik sebelah kanan rel maupun kiri rel, yang terletak di Desa Candimas Natar, Kecamatan Natar, Desa/Kel. Merak Batin, Kabupaten/Kota Lampung Selatan, Propinsi Lampung Selatan. sehubungan dengan kepemilikan tersebut juga, Penggugat menyewakan sebagian lahan dari Grondkaart No. 30 Tahun 1913, tepatnya di Km. 32+4/5 antara Rejosari-Bekri kepada penyewa atas nama Hartoso dengan Perjanjian Kontrak Sewa Nomor : 0003/35362/DV.4/310/RJS/TN/VI/2020 tertanggal 23 Juni 2020, dengan Luas 1000 M²*
- *Bahwa, pada saat lahan tersebut dimanfaatkan (penyewa), Para Tergugat selaku Ahli Waris dari Sukurmin telah melakukan **PENGRUSAKAN** kolam ikan/properti milik penyewa dengan dalih **PARA TERGUGAT** adalah pemilik dari lahan yang disewakan oleh Penggugat kepada Penyewa, dan Para Tergugat selaku Ahli Waris dari Sukurmin mengklaim kepemilikan tanah yang disewakan oleh Penggugat kepada Penyewa didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar, antara Alm. Sukurmin (sebagai Pembeli) dengan Alm. Syamsurijal A. Karim (sebagai Penjual), dengan batas-batas dalam Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979:*
 - Utara : Berbatas dengan tanah sdr. Kadiman*
 - Timur : Berbatas dengan jalan Kereta Api*
 - Selatan : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim*
 - Barat : Berbatas dengan Sdr. Syamsurijal A. Karim*
- *Bahwa, batas-batas yang diklaim oleh Para Tergugat sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar di atas, berada pada titik Km. 32+4/5 antara Rejosari-Bekri, yang termasuk dalam area Grondkaart No. 30 Tahun 1913 (Km. 29+600 s.d 33+600) dengan jarak 75 M dari as rel baik sebelah kanan rel maupun kiri rel, yang terdaftar di Buku Daftar Aset Tanah Halaman 158 Nomor Urut 37, milik Penggugat;*
- *Bahwa dari apa yang Penggugat uraikan adalah bahwa lahan Grondkaart sebagaimana dimaksud di atas, termasuk ke dalam lahan yang di klaim Para Tergugat seperti yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar di atas.*

Sehingga dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dengan berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim cermati



gugatan *a quo* telah menyebutkan secara jelas objek sengketa dengan merujuk pada asset tanah berdasarkan Groundkaart No. 30 Tahun 1913, dengan batas KM. 29+600 s/d 33+600, dengan jarak 75 M dari rel baik sebelah kanan rel maupun sebelah kiri rel, yang terletak di Desa Candi Mas, Kecamatan Natar, Desa Merak batin, Kabupaten Lampung Selatan, Propinsi Lampung Selatan, sehingga tidak ada persoalan secara formalitas untuk diterapkan dalam gugatan *a quo*(dstnya, hal 38 dalam Putusannya).

Oleh karenanya adalah sudah tepat dan benar dalam Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa oleh karena Eksepsi merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan, maka Eksepsi tidak ditujukan untuk membantah hal-hal yang menyangkut pokok perkara, sehingga dalil-dalil Para pembeding/semula Para Tergugat atas Pertimbangan Majelis Hakim mengenai Eksepsi gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) adalah harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa menanggapi mengenai dalil-dalil Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur atau tidak terpenuhinya persyaratan formal (*Exceptio Premature*) adalah bahwa sudah cukup jelas, tepat dan benar Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan bahwa setelah mencermati gugatan yang diajukan Penggugat ini menurut Majelis Hakim tidak ada formalitas tertentu baik berupa mekanisme atau syarat-syarat lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ataupun hal-hal lain yang principal yang harus terpenuhi terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ini, sehingga Majelis Hakim memandang tidak ada persoalan formalitas untuk diterapkan dalam gugatan *a quo* terkait dengan materi Eksepsi Gugatan Prematur (*Exceptio Dilationis*).

Menurut Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" pada halaman 457, menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada :

- a. Batas waktu untuk menggugat sesuai jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau



- b. Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.

Berdasarkan hal tersebut, Pembanding/semula Para Tergugat juga telah salah mengartikan gugatan prematur. Oleh karenanya dalil-dalil Para pembanding/semula Para Tergugat atas Pertimbangan Majelis Hakim mengenai Eksepsi gugatan Penggugat Prematur atau tidak terpenuhinya persyaratan formal (*Exceptio Premature*) adalah harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

III. Menanggapi Keberatan Para Pembanding/Para Tergugat Atas pertimbangan Hukum Majelis Hakim Yang Mengabaikan Bukti-Bukti para Pembanding dan asas-asas Hukum yang ada, :

1. Bahwa Terbanding tidak sependapat dengan dalil Para Pembanding/semula Para Tergugat yang menyatakan bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melampaui batas dengan mengabulkan gugatan Terbanding untuk sebagian karena uraian posita dalam gugatan perkara *a quo* dengan uraian petitumnya tidaklah sesuai dengan yang Terbanding minta dalam petitumnya adalah dalil dalil yang menunjukkan ketidakmengertian Pembanding/semula Para Tergugat sehingga haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima. Karena Pembanding sendiri tidak dapat menunjukkan uraian posita dan petitum mana yang tidak sesuai dan yang mana yang dimaksud sebagai putusan yang mengabulkan melampaui batasnya. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan sebagian dari petitum Terbanding/semula Penggugat artinya sudah jelas tidak ada petitum yang melampaui batas sehingga dalil-dalil Pembanding/semula Para Tergugat haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa terkait luas tanah seluas 3 Ha yang diminta Terbanding/semula Penggugat dalam Gugatannya adalah karena Terbanding sesuai dengan luas yang terdapat dalam **AJB No.11/KEC/Akta/1979 tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 Ha (tiga hektar)**. Bahwa faktanya tanah asset milik Terbanding dengan jarak 75 M dari rel baik sebelah kanan rel maupun sebelah kiri rel, **sepanjang rel** berdasarkan Groundkaart No.30 Tahun 1913, dengan bats KM.29+600 s/d 33+600;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari apa yang Terbanding/semula Penggugat uraikan adalah bahwa lahan *Grondkaart* sebagaimana dimaksud di atas, termasuk kedalam lahan yang di klaim Para Tergugat seperti yang dimaksud dalam *Akta Jual Beli Nomor : 11/Kec/Akta/1979, tanggal 15 Januari 1979 seluas 3 hektar di atas.*

Artinya sudah benar dan tepat jika Majelis Hakim dalam putusan nya mengabulkan seperti yang terdapat dalam Putusannya karena sesuai dengan fakta yang terdapat dalam persidangan.

3. Bahwa pendapat para Pembanding yang menyatakan bahwa Hakim Tingkat Pertama mengabaikan asas hukum acara terkait saksi adalah bahwa dalam Hukum Acara Perdata maka yang dicari adalah kebenaran formal dan secara fakta hukum dipersidangan hakim telah membuat putusannya berdasarkan bukti-bukti surat yang ada di Persidangan
4. Dalil dari Para Pembanding/semula Para Tergugat dengan menyatakan tidak memasukan PT. Royalindo Cipta Griya sebagai pihak adalah sudah ada dalam pertimbangan majelis Hakim dalam Putusannya mengenai Eksepsi adanya Pihak Ketiga yang terlibat akan tetapi tidak ditarik sebagai Pihak Tergugat (*Exeption Ex Juri Terti*); sehingga dalil-dalil Para Pembanding/semula Para Tergugat haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan apa yang Terbanding/semula Penggugat uraikan di atas, maka kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri kalianda Nomor 28/PDT.G/2021/PN.KLA tertanggal 10 Februari 2022
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLa tanggal 10 Feruari 2022, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pembanding semula Para Tergugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena pertimbangan hukumnya telah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat di dalam Memori Bandingnya serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu maka Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla tanggal 10 Feruari 2022 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, pasal 1365 KUHPdata, ketentuan dalam Rbg dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Kla tanggal 10 Feruari 2022, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2022

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 22/PDT/2022/PT TJK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami BAYU ISDIYATMOKO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ANNASTACIA TYAS E.E.N, S.H., dan ENI INDRIYARTINI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 22/PDT/2022/PT BNA tanggal 24 Maret 2022. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 7 April 2022 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh AZWAR TABAH, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara /kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

ANNASTACIA TYAS E.E.N, S.H.

BAYU ISDIYATMOKO, S.H., M.H.

ENI INDRIYARTINI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

AZWAR TABAH, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai Rp. 10.000,-
2. RedaksiRp. 10.000,-
3. Biaya prosesRp.130.000,-
- Jumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).