



**PUTUSAN**

**NOMOR 438/PDT/2018/PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SOFIANA SENDUK**, bertempat tinggal di Jalan Hang Jebat V No. 5 A RT. 004 RW. 004 Kelurahan Gunung, kecamatan Kebayoran, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama JUMADIN SIDABUTAR, SH., MH, MARTIN SEMBIRING, SH., MH., dan ANDRI OF PATRAS, S.H., M.H Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor Hukum JUMADIN SIDABUTAR LAW OFFICE berkedudukan di Jalan Graha Sartika Jalan Dewi Sartika No. 357, Cawang, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Mei 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT ;**

**L A W A N :**

1. **ENDAH PERMATASARI** bertempat tinggal di Jalan Kp. Caringin RT. 05 RW. 02 Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I;**
  2. **BETTY SISWATI** bertempat tinggal di Jalan Kp. Caringin RT. 05 RW. 02 Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II;**
  3. **PURNOMO** bertempat tinggal di Jalan Veteran III RT. 05 RW. 02 Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III SEMULA TERGUGAT III;**
  4. **BAGUS SETIAWAN** bertempat tinggal di Jalan Raya Sukabumi RT. 04 RW. 06 Desa Banjarwaru, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV SEMULA TERGUGAT IV;**
  5. **Hj. MARIAM B H. SULAEMAN** bertempat tinggal di Pesantren Miftahul Huda Al-Hasanah, Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V SEMULA TERGUGAT V ;**
- Kesemuanya dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SAHRUL, S.H., M.H, dan IYUS SOMANTRI, S.H, advokat pada Kantor Hukum IYUS SOMANTRI, SH &

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKAN berkedudukan di Jalan Laswi No. 42 Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 8 Juni 2018 ;

6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PERTANAHAN WILAYAH JAWA BARAT Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR** bertempat di Jalan Tegar Beriman, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama SOPIYAN, A. Ptnh, SUTARMIN SOHA, S.H., M.Si, DAHRAINI, S.H, UPI SURASTI, S.H, LISKIMAN, S.H, SITI RRAHMAN, S.E, dan Sarminto adalah Aparatur Sipil Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT TERGUGAT I;**
7. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. PEMERINTAH PROVINSI JAWA BARAT Cq. PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR Cq. KECAMATAN BOGOR Cq. KEPALA DESA BANJARSARI** beralamat di Jalan Raya Veteran Desa Banjarsari, Kabupaten Bogor, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama ADE HARDI, S.H., M.H, RATIH PURNAMASARI, S.H., M.H, OCTAVIANSYAH DWI ANANDA, S.H, HANNY SEPTIANIE, S.H, dan VITA PUSPITASARI, S.H adalah Aparatur Sipil Negara di Kantor Pemerintah Kabupaten Bogor Jalan Tegar Beriman Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II;**
8. **NOTARIS & PPAT ELLY HALIDA,S.H** beralamat di Jalan Dewi Sartika No. 349 A, Cawang, Kramatjati RT. 05 RW. 4 Cawang, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III SEMULA TURUT TERGUGAT III;**
9. **PPAT KECAMATAN CIAWI Drs. PANDJI KSYATRIADI** dahulu beralamat di kantor Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama ADE HARDI, S.H., M.H, RATIH PURNAMASARI, S.H., M.H, OCTAVIANSYAH DWI ANANDA, S.H, HANNY SEPTIANIE, S.H, dan VITA PUSPITASARI, S.H adalah Aparatur Sipil Negara di Kantor Pemerintah Kabupaten Bogor Jalan Tegar Beriman Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV SEMULA TURUT TERGUGAT IV;**
10. **TUTY** dahulu beralamat di Komplek Perumahan Cibinong Indah, Blok C Kabupaten Bogor, sekarang tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING V SEMULA TURUT TERGUGAT V;**

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

#### 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)



PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Oktober 2018 Nomor 438/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 250/Pdt.G/2017/PN.Cbi dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 05 September 2017 dalam Register Nomor 250/Pdt.G/2017/PN Cbi.;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah dilakukan perubahan tertanggal 22 November 2017 dan telah dibacakan di persidangan pada tanggal 29 November 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Yang Sah atas sebidang tanah seluas 6.010 M<sup>2</sup> (*enam ribu sepuluh meter persegi*), yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 18/Banjarsari, tanggal 01 Juli 1978, Gambar Situasi Nomor 102/1978, atas nama Sofiana (Penggugat), dengan batas-batas dahulu sebagai berikut:

Utara : Sawah.

Timur : Sawah, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.

Selatan : Selokan, Tanah Darat.

Barat : Sawah.

Batas-batas saat ini, yaitu :

Utara : Tanah Lidya Hosiany Senduk.

Timur : Tanah H. Holil, Tanah H. Oding, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.

Selatan : Tanah Lidya Hosiany Senduk.

Barat : Selokan, Tanah Bpk. Deden W, Tanah Hj. Ela.

Tanah *a-quo* tidak pernah dialihkan hak, diperjualbelikan ataupun disewakan, untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Sengketa".

2. Bahwa berdasarkan Pasal 574 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya";
3. Bahwa terhadap tanah *a-quo*, Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan, memperjualbelikan ataupun menyewakan kepada Pihak Lain atau Pihak Ketiga dan selanjutnya diatas tanah *a-quo*, tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah menguasai baik dalam keadaan tanah kosong dan dengan mendirikan/ membuat bangunan rumah tempat tinggal, garasi maupun jalanan;
4. Bahwa adapun masing-masing penguasaan terhadap tanah *a-quo* milik Penggugat, tanah Objek Sengketa di Desa Banjarsari Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 18/Banjarsari, Gambar Situasi Nomor 102/1978; oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sebagaimana angka 3 (*tiga*) diatas, adalah :
- Penguasaan diatas tanah Penggugat oleh Tergugat I adalah seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$  (*dua ratus lima puluh meter persegi*);
  - Penguasaan diatas tanah Penggugat oleh Tergugat II seluas  $\pm 1.145 \text{ M}^2$  (*seribu seratus empat puluh lima meter persegi*);
  - Penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Tergugat III seluas  $\pm 250 \text{ M}^2$  (*dua ratus lima puluh meter persegi*);
  - Penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Tergugat IV seluas  $\pm 510 \text{ M}^2$  (*lima ratus sepuluh meter persegi*);
  - Penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Tergugat V seluas  $1 \frac{1}{2} \times 50 \text{ M}^2$  (*menambah luas jalan LEB dari 1 (satu) meter wakaf menjadi 2  $\frac{1}{2}$  meter*);  $2 \frac{1}{2} \times 50 \text{ M}^2 = 125 \text{ M}^2$  (*seratus dua puluh lima meter persegi*);
5. Bahwa seperti tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang telah menguasai diatas tanah *a-quo* PENGUGAT, adalah sama sekali dengan tanpa alas hak yang Sah dan Melawan Hukum, terlebih begitu juga Tergugat I dengan menggunakan serta telah diterbitkan oleh Turut Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) : Nomor 602/Desa Banjarsari tanggal 04 Januari 2016, Surat Ukur Nomor 116/Banjarsari/2015 tanggal 17 Nopember 2015, Luas  $250 \text{ M}^2$ , atas nama Endah Permatasari (Tergugat I);
6. Bahwa penerbitan Sertipikat Nomor 602/Desa Banjarsari, tanggal 04 Januari 2016, Surat Ukur Nomor 116/Banjarsari/2015, tanggal 17 Nopember 2015, Luas  $250 \text{ M}^2$ , atas nama Tergugat I, telah digunakan dengan mendirikan/ membangun bangunan rumah, yang pada kenyataannya Penggugat sama sekali tidak pernah menjual/ memperjualbelikan/ mengalihkan/ mengoperalikan baik sebagian maupun keseluruhan kepada Tergugat I, atas tanah *a-quo* tersebut, oleh karenanya penerbitannya dibuat tanpa alas hak yang Sah dan Melawan Hukum, sehingga adalah Tidak Sah dan dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat begitu pun Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, secara melawan hukum telah menguasai tanpa Alas Hak Yang Sah, dengan hanya memiliki Pengikatan Jual Beli dan atau Akta Jual Beli (AJB) dengan Pihak Ketiga atau Pihak Lain, tidak dengan Penggugat;

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Nomor 51 prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, yang menyatakan: *"Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang Sah"*.
8. Bahwa penguasaan tanah *a-quo* milik Penggugat, oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan mengaku sebagai pemilik tanpa pernah membeli/ mengganti uang ganti rugi dan atau menyewa dari Penggugat, dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah membuat, membangun atau mendirikan bangunan diatas tanah *a-quo* tersebut, dimana dengan Tanpa Sepengetahuan, Tanpa Hak dan Tanpa Seizin Penggugat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :  
*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."*;  
Dengan demikian, terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat, karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
10. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, adalah :
  - a. Melawan Hukum :  
Tergugat I menguasai/ menduduki tanah *a-quo* milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 602/Desa Banjarsari, tanggal 04 Januari 2016, Surat Ukur Nomor 116/Banjarsari/2015, tanggal 17 Nopember 2015, Luas 250 M<sup>2</sup>, Atas Nama Endah Permatasari (Tergugat I); yang secara nyata di atas tanah milik Penggugat, begitu juga dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, baik itu untuk kepentingan, mata pencaharian, dan selanjutnya juga telah menguasai dengan membuat/ membuat mendirikan bangunan;
  - b. Adanya Kesalahan :  
Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang menguasai dan menduduki tanah *a-quo* adalah suatu kesengajaan karena

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengetahui sebenarnya tanah tersebut pemilik yang Sah yaitu Penggugat;

c. Adanya Kerugian :

Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah menimbulkan kerugian yang sangat berarti bagi Penggugat yaitu kerugian Materiil dan Immateriil, terlebih tanah tersebut telah dibuat/ didirikan/ dibangun rumah, gudang, garasi, dll, diatas tanah *a-quo* Penggugat, yang menguntungkan bagi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan selanjutnya terlebih oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk kepentingannya menjadikan bisnis/ mata pencaharian dengan yang seharusnya hal tersebut merupakan hak dari pada Penggugat;

d. Adanya Sebab Akibat :

Dalam hal sebab akibat, sangat jelas dan tegas bahwa kerugian yang timbul dan diderita oleh Penggugat adalah sebab adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

11. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 18/Banjarsari, tanggal 01 Juli 1978, Gambar Situasi Nomor 102/1978, seluas 6.010 M<sup>2</sup> (*enam ribu sepuluh meter persegi*) milik dan atas nama Penggugat, terdaftar sebagai Wajib Pajak atas nama Sofiana (Penggugat) atas tanah *a-quo* berdasarkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/ PBB;

Bahwa status tanah dan hubungan hukum Wajib Pajak dengan tanah yang menjadi Obyek Pajak merupakan salah satu faktor penentu pengenaan Pajaknya.

Bahwa tanah *a-quo*, tercatat atas nama Sofiana (Penggugat), yakni juga berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan Resi Pembayaran SPPT tahun 2017, adalah tercatat atas nama Sofiana (Penggugat);

12. Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 (empat) ayat (1) Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menyatakan :

*“Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/ atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/ atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas bangunan”;*

13. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang menguasai diatas tanah *a-quo* milik Penggugat,

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

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

hal ini sangatlah merugikan Penggugat baik secara Materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan Immateriil yaitu Kehilangan Keuntungan/ Mata Pencaharian yang diperoleh/ diharapkan atas tanah tersebut maka karenanya wajar Penggugat menuntut Ganti Rugi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dengan perincian sebagai berikut :

## KERUGIAN MATERIIL PENGGUGAT :

Luas Tanah Penggugat  $\pm 6010 \text{ M}^2$  (enam ribu sepuluh meter persegi).

Harga Tanah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $6010 \text{ M}^2$  (enam ribu sepuluh meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 6.010.000.000,00 (enam milyar sepuluh juta rupiah);

### - Tanah a-quo yang dikuasai Tergugat I :

Luas Tanah  $\pm 250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi).

Harga Tanah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

### - Tanah a-quo yang dikuasai Tergugat II :

Luas Tanah  $\pm 1.145 \text{ M}^2$  (seribu seratus empat puluh lima meter persegi);

Harga Tanah : Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi;

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $1.145 \text{ M}^2$  (seribu seratus empat puluh lima meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp1.145.000.000,00 (satu milyar seratus empat puluh lima juta rupiah);

### - Tanah aquo yang dikuasai Tergugat III :

Luas Tanah  $\pm 250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi);

Harga Tanah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi) x Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

### - Tanah aquo yang dikuasai Tergugat IV :

Luas Tanah  $\pm 510 \text{ M}^2$  (lima ratus sepuluh meter persegi);

Harga Tanah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi;

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $510 \text{ M}^2$  (lima ratus sepuluh meter persegi) x Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah);

### - Tanah aquo yang dikuasai Tergugat V

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

#### 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

Luas Tanah  $1 \frac{1}{2} \times 50 \text{ M}^2$  (menambah luas jalan LEB dari 1 (satu) meter wakaf menjadi  $2 \frac{1}{2} \times 50 \text{ M}^2 = \pm 125 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh lima meter persegi);

Harga Tanah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $125 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh lima meter persegi) x Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

## TOTAL KERUGIAN MATERIIL PENGGUGAT :

= Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) + Rp1.145.000.000,00 (satu milyar seratus empat puluh lima juta rupiah) + Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) + Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

= Rp2.280.000.000,00 (dua milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

## KERUGIAN IMMATERIIL :

Penggugat selaku Pemilik, tidak dapat memanfaatkan tanahnya dan hilang mata pencaharian, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah mendapatkan keuntungan atas penguasaan tanah *a-quo* tersebut, walaupun tidak dapat dihitung, namun dianggap cukup ditetapkan sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

## TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT :

= Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).

## TOTAL KESELURUHAN KERUGIAN MATERIIL dan IMMATERIIL PENGGUGAT :

= Rp. Rp. 2.280.000.000,00 (dua milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah)

= Rp. 7.280.000.000,00 (tujuh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

14. Bahwa jumlah kerugian Penggugat secara Materiil di bebaskan kepada masing-masing terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sesuai jumlah luas penguasaan di atas tanah *a-quo* secara Tunai/ Kontan dan seketika, sedangkan kerugian Immateriil dibebaskan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan diberikan kepada Penggugat selaku pemilik tanah *a-quo*, baik bersama-sama, tanggung renteng, secara keseluruhan Tunai/ Kontan dan seketika.
15. Bahwa karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah *a-quo*, dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus dihukum bertanggung jawab untuk mengembalikan dan menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat dalam Keadaan Baik dan Kosong dari segala beban yang melekat di atasnya, termasuk kepada Pihak manapun yang atas ijin Tergugat I,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, menguasai Tanah Objek Sengketa, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara;

16. Bahwa oleh karena adanya kerugian yang diderita Penggugat akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk membayar kerugian baik Materiil (*sesuai penguasaan luas tanah masing-masing diatas tanah a-quo Penggugat*) secara tunai dan sekaligus, maupun kerugian Immateriil secara tanggung renteng;
17. Bahwa dikhawatirkan selama proses perkara ini disemua tingkat Peradilan, agar supaya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, tidak melakukan pemecahan (*splitsing*), memindahtangankan, mengalihkan/mengoperalihkan dan atau memperjualbelikan kepada Pihak Ketiga/ Pihak Lainnya, dengan dalil sebagai pemilik, maka putusan Pengadilan akan menjadi sia-sia dan akan mempersulit Penggugat untuk menguasai kembali tanah *a-quo* tersebut, untuk itu mohon Pengadilan Negeri Cibinong untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah tersengketa dengan ukuran dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Posita tersebut di atas untuk kepentingan Penggugat;
18. Bahwa dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor ditarik dalam Gugatan ini sebagai Turut Tergugat I, karena telah mengeluarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 602/Desa Banjarsari, tanggal 04 Januari 2016, Surat Ukur Nomor 116/Banjarsari/2015, tanggal 17 Nopember 2015, Luas 250 M<sup>2</sup>, atas nama Tergugat I yang pengajuan Sertipikat Hak Milik tersebut dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum dan begitu juga dengan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV selaku Notaris & PPAT telah melaksanakan dan membuat Akta Jual Beli tanah Objek Sengketa, selanjutnya Turut Tergugat II dan Turut tergugat V ditarik dalam Gugatan ini, oleh karena mengetahui adanya transaksi jual beli diatas tanah Objek Sengketa, sehingga oleh karenanya harus tunduk dan patuh terhadap isi Putusan;
19. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat, adalah Gugatan yang didukung dengan Bukti-bukti yang autentik dan benar, serta dapat dipertanggungjawabkan, maka mohon agar Gugatan Penggugat, dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, bila ada pihak-pihak lain supaya turut dan taat kepada isi Putusan.;

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong atau Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*), karena menguasai tanpa Hak (*Wilde Occupatie*) dan memperoleh hasil serta keuntungan atas penguasaan tanah;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang Sah sebidang tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 18/Banjarsari, tanggal 01 Juli 1978, Gambar Situasi Nomor 102/1978, seluas 6010 M<sup>2</sup> (enam ribu sepuluh meter persegi) atas nama Sofiana, yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :  
Utara : Sawah.  
Timur : Sawah, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.  
Selatan : Selokan, Tanah Darat.  
Barat : Sawah.  
Batas-batas saat ini, yaitu :  
Utara : Tanah Lidya Hosiany Senduk.  
Timur : Tanah H. Holil, Tanah H. Oding, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.  
Selatan : Tanah Lidya Hosiany Senduk.  
Barat : Selokan, Tanah Bpk. Deden W, Tanah Hj. Ela.
4. Menyatakan bahwa penguasaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, diatas bidang tanah *a-quo* milik Penggugat, yaitu :  
Sebidang tanah milik Penggugat, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 18/Banjarsari, tanggal 01 Juli 1978, Gambar Situasi Nomor 102/1978, seluas 6010 M<sup>2</sup> (*enam ribu sepuluh meter persegi*) atas nama Sofiana, yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan dahulu batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Sawah.  
Timur : Sawah, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.  
Selatan : Selokan, Tanah Darat.  
Barat : Sawah.  
Batas-batas saat ini, yaitu :  
Utara : Tanah Lidya Hosiany Senduk.  
Timur : Tanah H. Holil, Tanah H. Oding, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.  
Selatan : Tanah Lidya Hosiany Senduk.  
Barat : Selokan, Tanah Bpk. Deden W, Tanah Hj. Ela.  
Sebagai penguasaan Tanpa Alas Hak yang Sah (menurut hukum) dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan No. 602/ Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, tanggal 04 Januari 2016, Surat Ukur Nomor 116/Banjarsari/2015, tanggal 17 Nopember 2015, Luas 250 M<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama Tergugat I, Tidak Sah dan Tidak Memiliki Kekuatan Bukti Apapun;
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang Sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 18/Banjarsari, tanggal 01 Juli 1978, Gambar Situasi Nomor 102/1978, seluas 6.010 M<sup>2</sup> (enam ribu sepuluh meter persegi) atas nama Sofiana, yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :  
Utara : Sawah.  
Timur : Sawah, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.  
Selatan : Selokan, Tanah Darat.  
Barat : Sawah.  
Batas-batas saat ini, yaitu :  
Utara : Tanah Lidya Hosiany Senduk.  
Timur : Tanah H. Holil, Tanah H. Oding, Jalan Banjarsari ke Teluk Pinang.  
Selatan : Tanah Lidya Hosiany Senduk.  
Barat : Selokan, Tanah Bpk. Deden W, Tanah Hj. Ela.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang diberikan kuasa olehnya untuk menguasai/ menempati tanah Objek Sengketa, terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor, Jawa Barat untuk menyerahkan Objek Sengketa dalam keadaan kosong serta bebas dari segala beban apapun yang melekat di atasnya untuk diserahkan kepada Penggugat dan bila mana perlu dengan Bantuan Alat Negara;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, berdasarkan penguasaan masing-masing luas tanah diatas tanah *a-quo* Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:  
**KERUGIAN MATERIIL PENGGUGAT :**  
Luas Tanah Penggugat 6.010 M<sup>2</sup> (enam ribu sepuluh meter persegi).  
Harga Tanah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi).  
Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi 6.010 M<sup>2</sup> (enam ribu sepuluh meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 6.010.000.000,- (enam milyar sepuluh juta rupiah);
  - **Tanah a-quo yang dikuasai Tergugat I :**  
Luas Tanah : ± 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi).

Halaman 11 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga Tanah : Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

- Tanah a-quo yang dikuasai Tergugat II :

Luas Tanah :  $\pm 1.145 \text{ M}^2$  (seribu seratus empat puluh lima meter persegi);

Harga Tanah : Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi).

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi  $1.145 \text{ M}^2$  (seribu seratus empat puluh lima meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 1.145.000.000,00 (satu milyar seratus empat puluh lima juta rupiah);

- Tanah aquo yang dikuasai Tergugat III :

Luas Tanah :  $\pm 250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi).

Harga Tanah : Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi :  $250 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

- Tanah aquo yang dikuasai Tergugat IV :

Luas Tanah :  $\pm 510 \text{ M}^2$  (lima ratus sepuluh meter persegi).

Harga Tanah : Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi :  $510 \text{ M}^2$  (lima ratus sepuluh meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah);

- Tanah aquo yang dikuasai Tergugat V :

Luas Tanah :  $1 \frac{1}{2} \times 50 \text{ M}^2$  (menambah luas jalan LEB dari 1 (satu) meter wakaf menjadi  $2 \frac{1}{2}$  meter)  $2 \frac{1}{2} \times 50 \text{ M}^2 = \pm 125 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh lima meter persegi).

Harga Tanah : Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi.

Luas Tanah x Harga Tanah per meter persegi :  $125 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh lima meter persegi) x Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

## TOTAL KERUGIAN MATERIIL PENGGUGAT :

= Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 1.145.000.000, (satu milyar seratus empat puluh lima juta rupiah) + Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) + Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) = Rp. 2.280.000.000,00 (dua milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah);

## KERUGIAN IMMATERIIL :

Halaman 12 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

### 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

Penggugat selaku Pemilik, tidak dapat memanfaatkan tanahnya dan hilang mata pencaharian, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah mendapatkan keuntungan atas penguasaan tanah a-quo tersebut, walaupun tidak dapat dihitung, namun dianggap cukup ditetapkan sebesar : Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

TOTAL KERUGIAN IMMATERIIL PENGGUGAT :

= Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

TOTAL KESELURUHAN KERUGIAN MATERIIL dan IMMATERIIL PENGGUGAT:

= Rp. Rp. 2.280.000.000,00 (dua milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

= Rp. 7.280.000.000,00 (tujuh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah);

9. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah Objek yang Sengketa-kan;
10. Menghukum kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, untuk Tunduk dan Mentaati Putusan Perkara ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya Hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, Kabupaten Bogor dan/atau Bapak/Ibu Ketua Majelis Hakim perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequa et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan eksepsi / jawaban tertanggal 29 Nopember 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut

## **DALAM EKSEPSI:**

### **I. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formal dan Substansial**

HIR/RBG tidak mengatur secara tegas tentang syarat-syarat pembuatan suatu gugatan. Dalam praktek suatu gugatan hendaklah memenuhi ketentuan-ketentuan, yaitu :

1. Syarat Formal, yaitu :
  - a. Tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan
  - b. Materai
  - c. Tanda tangan

Bahwa dalam surat gugatan biasanya secara tegas disebutkan tempat dan tanggal berapa gugatan itu dibuat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Syarat Substansial

Menurut Pasal 8 RV, suatu gugatan terdiri atas :

### a. Identitas Para Pihak

Dalam suatu gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat/Para Penggugat atau Tergugat/Tergugat-tergugat.

Identitas itu menyangkut :

- 1) Nama lengkap;
- 2) Umur/Tempat dan tanggal lahir;
- 3) Pekerjaan; dan
- 4) Alamat atau domisili.

### b. Posita

### c. Petitum

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dan mencermati formalitas gugatan Penggugat, ternyata surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, yaitu tidak menyebutkan tempat dan tanggal pembuatan surat gugatannya dan syarat substansial sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 RV, yaitu dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Bahwa menurut Prof. Subekti, dalam hukum perikatan, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Tiap orang menurut hukum, harus mempunyai tempat tinggal yang dapat dicari. Tempat tersebut dinamakan domisili. Hal itu perlu untuk menetapkan beberapa hal, misalnya : *dimana seseorang harus kawin atau dimana seseorang harus dipanggil dan ditarik di muka hakim. Pengadilan mana yang berkuasa terhadap seseorang dan sebagainya;*

Bahwa begitu pula terhadap tergugat-tergugat lain, berdasarkan gugatan Penggugat yang tidak bertanggung dan perbaikan gugatan telah ditentukan pihak-pihak lain dalam perkara ini, adalah :

- Turut Tergugat IV, yaitu PPAT Kecamatan Ciawi, Drs. R. Pandji Ksyatriadi, dahulu beralamat di Kantor Kecamatan Ciawi, sekarang tidak diketahui alamatnya;
- Turut Tergugat V, yaitu Tuty, dahulu beralamat di Komplek Perumahan Cibinong Indah, Blok C Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sekarang tidak diketahui alamatnya;

Bahwa menurut Tergugat I, Turut tergugat IV adalah Instansi Pemerintah yang mempunyai tempat kedudukan hukum pasti. Adalah suatu hal yang tidak mungkin kepindahannya tidak diketahui lagi alamatnya. Seandainya tidak diketahui pun, sudah sepatutnya pemanggilan dilakukan melalui panggilan umum, yaitu melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengumuman baik melalui media cetak dan atau elektronik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dengan demikian gugatan telah melanggar ketentuan Pasal 8 RV. Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah tidak sah dan dianggap tidak ada;\_\_

## II. Gugatan Penggugat adalah kumulasi terlarang

Bahwa kumulasi adalah penggabungan beberapa masalah dalam satu gugatan, baik menyangkut subyek maupun obyek;

Bahwa kumulasi obyektif adalah beberapa obyek digabung dalam satu gugatan. Masalah-masalah yang dapat digabungkan demikian hanyalah yang ada hubungan erat satu dengan lainnya. Sedangkan masalah yang tidak ada hubungannya satu dengan lain, harus digugat tersendiri, tidak dapat disatukan dalam satu surat gugatan;

Bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H, Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 49, "Pada umumnya tiap gugatan harus berdiri sendiri. Penggabungan gugat hanya diperkenankan dalam batas-batas tertentu, yaitu apabila pihak penggugat atau para penggugat dan tergugat atau para tergugat itu-itu juga orangnya";

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 17 Pebruari 1977 Nomor 343 K/Sip/1975 :

*" Karena antara tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dan mencermati baik subyek maupun obyek gugatan Penggugat. Dapat terlihat baik dari pihak-pihak yang digugat maupun obyek yang digugat adalah tidak ada hubungan satu dengan lainnya dan merupakan subyek dan obyek yang berbeda satu sama lain. Dengan demikian gugatan Penggugat terhadap para tergugat tidaklah tepat untuk digugat sekaligus dalam satu surat gugatan;

## III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam posita kelima gugatan Penggugat telah mendalilkan adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 602/Desa Banjarsari, Surat Ukur Tanggal 17 Nopember 2015, Nomor 116/Banjarsari/2015, Luas 250 M<sup>2</sup>, atas nama Endah Permatasari yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah milik Tergugat I tersebut di atas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1530/2009, tanggal 1 April 2009, yang dibuat oleh serta tandatangani dihadapan Miranti Tresnaning Timur, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Kabupaten Bogor;

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan bahwa obyek yang dikuasai oleh Tergugat I adalah milik Penggugat, seharusnya Penggugat memasukkan Hajjah Sopiah sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa dengan tidak dimasukkannya Hajjah Sopiah dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

#### IV. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscuur libell*)

Gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa.

Bahwa Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan : "*penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat III seluas  $\pm 250 M^2$  (dua ratus lima puluh meter)*";

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah yang menjadi sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

*"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."*

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat I dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara ini, sehingga secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan;
2. Bahwa Tergugat I akan memberikan jawaban terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan dalam kualitas Tergugat I serta menolak dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketiga dan keempat gugatan Penggugat adalah tidak jelas. Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi sengketa tanah mana yang dipersoalkan oleh Penggugat. Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan : "*penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I seluas  $\pm 250 M^2$  (dua ratus lima puluh meter)*";

Halaman 16 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

*“ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.”*

4. Bahwa apa yang didaikan dalam posita kelima, keenam, ketujuh, kedelapan, kesembilan dan kesepuluh gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat adalah tidak benar. Tergugat I adalah Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Proinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciawi, Desa Banjarsari, sesuai bukti kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 602/Desa Banjarsari, Surat Ukur tanggal 17 Nopember 2015, Nomor 116/Banjarsari/2015, Luas 250 M<sup>2</sup>, atas nama Endah Permatasari yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
5. Bahwa tanah tersebut di atas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1530/2009, tanggal 1 April 2009, yang dibuat oleh serta tandatangani dihadapan Miranti Tresnaning Timur, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Kabupaten Bogor, atas tanah Persil 124 S.II Kohir C 1489, seluas 260 M<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh puluh meter persegi), yang terletak di Proinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciawi, Desa Banjarsari;
6. Bahwa Tergugat I membeli tanah adalah menunjuk kepada obyek tanah di lokasi yang sesuai dengan obyek jual beli tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 1530/2009, tanggal 1 April 2009. Dimana Tergugat I setelah membeli, membangun rumah sejak bulan April 2010 dan tinggal di atas bangunan rumah adalah di atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 602/Desa Banjarsari, Surat Ukur tanggal 17 Nopember 2015, Nomor 116/Banjarsari/2015, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
7. Bahwa apa yang didalihkan dalam posita ketigabelas, keempatbelas, kelimabelas dan keenambelas gugatan Penggugat adalah tidak benar. Dengan tidak adanya perbutan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat; Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, adalah :  
*‘ Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. ‘*  
Perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur :
  - Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
  - Harus ada kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang ditimbulkan;

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

#### 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

- Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa dari uraian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selain tidak ada perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian serta dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat adalah tidak adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

8. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketujuhbelas gugatan Penggugat adalah tidak diperkenankan menurut hukum. Terhadap barang yang telah dilekatkan Hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan;
9. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita kesembilanbelas gugatan Penggugat tentang putusan serta-merta adalah tidak beralasan menurut hukum. Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan : Ke-2, halaman 128, diantaranya "*Putusan tersebut hanya bisa dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (lihat SEMA No. 16 Tahun 1969, SEMA No. 3 Tahun 1971 dan SEMA No. 3 Tahun 1978)*";

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah terurai di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## ATAU,

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 29 Nopember 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

### I. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formal dan Substansial

HIR/RBG tidak mengatur secara tegas tentang syarat-syarat pembuatan suatu gugatan. Dalam praktek suatu gugatan hendaklah memenuhi ketentuan-ketentuan, yaitu :

1. Syarat Formal, yaitu :
  - a. Tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Materai
- c. Tanda tangan

Bahwa dalam surat gugatan biasanya secara tegas disebutkan tempat dan tanggal berapa gugatan itu dibuat.

## 2. Syarat Substansial

Menurut Pasal 8 RV, suatu gugatan terdiri atas :

### a. Identitas Para Pihak

Dalam suatu gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat/Para Penggugat atau Tergugat/Tergugat-tergugat.

Identitas itu menyangkut :

- 1) Nama lengkap;
- 2) Umur/Tempat dan tanggal lahir;
- 3) Pekerjaan; dan
- 4) Alamat atau domisili.

### b. Posita

### c. Petitum

Bahwa setelah Tergugat II mempelajari dan mencermati formalitas gugatan Penggugat, ternyata surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, yaitu tidak menyebutkan tempat dan tanggal pembuatan surat gugatannya dan syarat substansial sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 RV, yaitu dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Bahwa menurut Prof. Subekti, dalam hukum perikatan, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Tiap orang menurut hukum, harus mempunyai tempat tinggal yang dapat dicari. Tempat tersebut dinamakan domisili. Hal itu perlu untuk menetapkan beberapa hal, misalnya : *dimana seseorang harus kawin atau dimana seseorang harus dipanggil dan ditarik di muka hakim.*

*Pengadilan mana yang berkuasa terhadap seseorang dan sebagainya;*

Bahwa begitu pula terhadap tergugat-tergugat lain, berdasarkan gugatan Penggugat yang tidak bertanggal dan perbaikan gugatan telah ditentukan pihak-pihak lain dalam perkara ini, adalah :

- Turut Tergugat IV, yaitu PPAT Kecamatan Ciawi, Drs. R. Pandji Ksyatriadi, dahulu beralamat di Kantor Kecamatan Ciawi, sekarang tidak diketahui alamatnya;
- Turut Tergugat V, yaitu Tuty, dahulu beralamat di Komplek Perumahan Cibinong Indah, Blok C Kabupaten Bogor Jawa Barat, sekarang tidak diketahui alamatnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Tergugat II, Turut Tergugat IV adalah Instansi Pemerintah yang mempunyai tempat kedudukan hukum pasti. Adalah suatu hal yang tidak mungkin kepindahannya tidak diketahui lagi alamatnya. Seandainya tidak diketahui pun, sudah sepatutnya pemanggilan dilakukan melalui panggilan umum, yaitu melalui pengumuman baik melalui media cetak dan atau elektronik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dengan demikian gugatan telah melanggar ketentuan Pasal 8 RV. Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah tidak sah dan dianggap tidak ada;\_\_\_

## II. Gugatan Penggugat adalah kumulasi terlarang

Bahwa kumulasi adalah penggabungan beberapa masalah dalam satu gugatan, baik menyangkut subyek maupun obyek;

Bahwa kumulasi obyektif adalah beberapa obyek digabung dalam satu gugatan. Masalah-masalah yang dapat digabungkan demikian hanyalah yang ada hubungan erat satu dengan lainnya. Sedangkan masalah yang tidak ada hubungannya satu dengan lain, harus digugat tersendiri, tidak dapat disatukan dalam satu surat gugatan;

Bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H, Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 49, "Pada umumnya tiap gugatan harus berdiri sendiri. Penggabungan gugat hanya diperkenankan dalam batas-batas tertentu, yaitu apabila pihak penggugat atau para penggugat dan tergugat atau para tergugat itu-itu juga orangnya";

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 17 Pebruari 1977 Nomor 343 K/Sip/1975 :

*"Karena antara tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa setelah Tergugat II mempelajari dan mencermati baik subyek maupun obyek gugatan Penggugat. Dapat terlihat baik dari pihak-pihak yang digugat maupun obyek yang digugat adalah tidak ada hubungan satu dengan lainnya dan merupakan subyek dan obyek yang berbeda satu sama lain. Dengan demikian gugatan Penggugat terhadap para tergugat tidaklah tepat untuk digugat sekaligus dalam satu surat gugatan;

## III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah milik Tergugat II tersebut diatas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 263/23/Ciawi/1998, tanggal 21 Juli 1998, yang dibuat oleh serta tanda tangani dihadapan Ny. Ely Halida, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Kabupaten Bogor;

Bahwa dengan tidak dimasukkannya Hajjah SOPIAH dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

#### IV. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscuur libell*)

Gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa.

Bahwa Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan :  
"penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat III seluas  $\pm 250 M^2$  (dua ratus lima puluh meter)";

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah yang menjadi sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat II dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara ini, sehingga secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan;
2. Bahwa Tergugat II akan memberikan jawaban terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan dalam kualitas Tergugat II serta menolak dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketiga dan keempat gugatan Penggugat adalah tidak jelas. Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi sengketa tanah mana yang dipersalkan oleh Penggugat. Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan : "penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II seluas  $\pm 1145 M^2$  (seribu seratus empat puluh lima meter)";  
Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :  
"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa apa yang didailkan dalam posita kelima, keenam, ketujuh, kedelapan, kesembilan dan kesepuluh gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat adalah tidak benar. Tergugat II adalah Pemilik yang sah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 263/23/Ciawi/1998, tanggal 21 Juli 1998, yang dibuat oleh serta ditandatangani dihadapan Ny. Elly Halida, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Kabupaten Bogor;
5. Bahwa tanah tersebut di atas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 263/23/Ciawi/1998, tanggal 21 Juli 1998, yang dibuat oleh serta ditandatangani dihadapan Ny. Elly Halida, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Kabupaten Bogor;
6. Bahwa Tergugat II membeli tanah adalah menunjuk kepada obyek tanah di lokasi yang sesuai dengan obyek jual beli tanah dalam berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 263/23/Ciawi/1998, tanggal 21 Juli 1998, yang dibuat oleh serta ditandatangani dihadapan Ny. Elly Halida, SH Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Kabupaten Bogor;
7. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketigabelas, keempatbelas, kelimabelas dan keenambelas gugatan Penggugat adalah tidak benar. Dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Tergugat II untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat;  
Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :

*"Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian".*

Perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur :

- Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Harus ada kesalahan;
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa dari uraian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selain tidak ada perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian serta dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat adalah tidak adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketujuhbelas gugatan Penggugat adalah tidak diperkenankan menurut hukum. Karena bukan masalah utang-piutang sebagai jaminan pelunasan utang;
9. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita kesembilanbelas gugatan Penggugat tentang putusan serta-merta adalah tidak beralasan menurut hukum. Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan : Ke-2, halaman 128, diantaranya "*Putusan tersebut hanya bisa dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (lihat SEMA No. 16 Tahun 1969, SEMA No. 3 Tahun 1971 dan SEMA No. 3 Tahun 1978)*";

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah terurai di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## **ATAU,**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban tertanggal 29 Nopember 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **I. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formal dan Substansial**

HIR/RBG tidak mengatur secara tegas tentang syarat-syarat pembuatan suatu gugatan. Dalam praktek suatu gugatan hendaklah memenuhi ketentuan-ketentuan, yaitu :

#### 1. Syarat Formal, yaitu :

- a. Tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan
- b. Materai
- c. Tanda tangan

Bahwa dalam surat gugatan biasanya secara tegas disebutkan tempat dan tanggal berapa gugatan itu dibuat.

#### 2. Syarat Substansial

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

#### 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

Menurut Pasal 8 RV, suatu gugatan terdiri atas :

a. Identitas Para Pihak

Dalam suatu gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat/Para Penggugat atau Tergugat/Tergugat-tergugat. Identitas itu menyangkut :

- 1) Nama lengkap;
- 2) Umur/Tempat dan tanggal lahir;
- 3) Pekerjaan; dan
- 4) Alamat atau domisili.

b. Posita

c. Petitum

Bahwa setelah Tergugat III mempelajari dan mencermati formalitas gugatan Penggugat, ternyata surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, yaitu tidak menyebutkan tempat dan tanggal pembuatan surat gugatannya dan syarat substansiil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 RV, yaitu selain tidak jelas menguraikan identitas Tergugat III lainnya, juga salah menguraikan tentang nama lengkap dan alamat Tergugat III;

Bahwa menurut Prof. Subekti, dalam hukum perikatan, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Tiap orang menurut hukum, harus mempunyai tempat tinggal yang dapat dicari. Tempat tersebut dinamakan domisili. Hal itu perlu untuk menetapkan beberapa hal, misalnya : *dimana seseorang harus kawin atau dimana seseorang harus dipanggil dan ditarik di muka hakim. Pengadilan mana yang berkuasa terhadap seseorang dan sebagainya;*

Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Dinar Grafika, halaman 53 menyatakan bahwa penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebutkan identitas para pihak, apalagi identitas Tergugat, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, identitas Tergugat III adalah Purnomo, beralamat di Jalan Veteran III RT. 05 RW. 02, Desa Banjarsari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Sedangkan identitas Tergugat III yang benar sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) adalah J. B. Poernama, beralamat di Jalan Damai Raya No. 36, RT. 004 RW. 002, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan;

Bahwa dengan adanya kesalahan dalam menyebutkan identitas nama dan alamat Tergugat III, dengan demikian gugatan Penggugat tidak sah dan dianggap tidak ada;

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa begitu pula terhadap tergugat-tergugat lain, berdasarkan gugatan Penggugat yang tidak bertanggung dan perbaikan gugatan telah ditentukan pihak-pihak lain dalam perkara ini, adalah :

- Turut Tergugat IV, yaitu PPAT Kecamatan Ciawi, Drs. R. Pandji Ksyatriadi, dahulu beralamat di Kantor Kecamatan Ciawi, sekarang tidak diketahui alamatnya;
- Turut Tergugat V, yaitu Tuty, dahulu beralamat di Komplek Perumahan Cibinong Indah, Blok C Kabupaten Bogor Jawa Barat, sekarang tidak diketahui alamatnya;

Bahwa menurut Tergugat III, Turut Tergugat IV adalah Instansi Pemerintah yang mempunyai tempat kedudukan hukum pasti. Adalah suatu hal yang tidak mungkin kepindahannya tidak diketahui lagi alamatnya. Seandainya tidak diketahui pun, sudah sepatutnya pemanggilan dilakukan melalui panggilan umum, yaitu melalui pengumuman baik melalui media cetak dan atau elektronik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dengan demikian gugatan telah melanggar ketentuan Pasal 8 RV. Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah tidak sah dan dianggap tidak ada;\_\_\_

## II. Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif)

Gugatan Penggugat termasuk dalam Kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa menurut Prof. Subekti, dalam hukum perikatan, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Tiap orang menurut hukum, harus mempunyai tempat tinggal yang dapat dicari. Tempat tersebut dinamakan domisili. Hal itu perlu untuk menetapkan beberapa hal, misalnya : dimana seseorang harus kawin atau *dimana seseorang harus dipanggil dan ditarik di muka hakim. Pengadilan mana yang berkuasa terhadap seseorang dan sebagainya;*

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, identitas Tergugat III adalah Purnomo, beralamat di Jalan Veteran III RT. 05 RW. 02, Desa Banjarsari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Sedangkan identitas Tergugat III yang benar sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) adalah J. B. Poernama, beralamat di Jalan Damai Raya No. 36, RT. 004 RW. 002, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan;

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat dalam posita kesembilan maupun petitum kedua gugatan Penggugat, adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Hukum Acara Perdata mengatur tentang kewenangan mengadili. Dalam Pasal 118 HIR mengatur tentang wewenang relatif, yaitu gugatan harus diajukan di Pengadilan tempat tinggal Tergugat;

Bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. - Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 9, "*Pasal 17 BW menyatakan, bahwa tempat tinggal seorang adalah tempat dimana seseorang menempatkan pusat kediamannya. Tempat tinggal seseorang dapat dilihat dari Kartu Tanda Penduduknya*";

Bahwa oleh karena identitas Tergugat III berdasarkan *Kartu Tanda Penduduk adalah beralamat di Jalan Damai Raya No. 36, RT. 004 RW. 002, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan*. Dengan demikian berdasarkan Pasal 118 HIR, gugatan Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

### III. Gugatan Penggugat Kumulasi Terlarang

Bahwa kumulasi adalah penggabungan beberapa masalah dalam satu gugatan, baik menyangkut subyek maupun obyek;

Bahwa kumulasi obyektif adalah beberapa obyek digabung dalam satu gugatan. Masalah-masalah yang dapat digabungkan demikian hanyalah yang ada hubungan erat satu dengan lainnya. Sedangkan masalah yang tidak ada hubungannya satu dengan lain, harus digugat tersendiri, tidak dapat disatukan dalam satu surat gugatan;

Bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H, Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 49, "*Pada umumnya tiap gugatan harus berdiri sendiri. Penggabungan gugat hanya diperkenankan dalam batas-batas tertentu, yaitu apabila pihak penggugat atau para penggugat dan tergugat atau para tergugat itu-itu juga orangnya*";

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 17 Pebruari 1977 No. 343 K/Sip/1975 :

*"Karena antara tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa setelah Tergugat III mempelajari dan mencermati baik subyek maupun obyek gugatan Penggugat. Dapat terlihat baik dari pihak-pihak yang digugat maupun obyek yang digugat adalah tidak ada hubungan satu dengan lainnya dan merupakan subyek dan obyek yang berbeda satu sama lain. Dengan demikian

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat terhadap para tergugat tidaklah tepat untuk digugat sekaligus dalam satu surat gugatan;

#### IV. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscuur libell*)

Gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa.

Bahwa Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan :  
"penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat III seluas  $\pm 250 M^2$  (dua ratus lima puluh meter)";

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah yang menjadi sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

" Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat III dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara ini, sehingga secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan;
2. Bahwa Tergugat III akan memberikan jawaban terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan dalam kualitas Tergugat III serta menolak dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketiga dan keempat gugatan Penggugat adalah tidak jelas. Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi sengketa tanah mana yang dipersoalkan oleh Penggugat. Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan : "penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I seluas  $\pm 250 M^2$  (dua ratus lima puluh meter)";

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

" Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

4. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita kelima, keenam, ketujuh, kedelapan, kesembilan dan kesepuluh gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat adalah tidak benar. Tergugat III adalah Pemilik yang sah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh serta tandatangan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

#### 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

5. Bahwa tanah tersebut di atas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh serta tandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa Tergugat III membeli tanah adalah menunjuk kepada obyek tanah di lokasi yang sesuai dengan obyek jual beli tanah dalam berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh serta tandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
7. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketigabelas, keempatbelas, kelimabelas dan keenambelas gugatan Penggugat adalah tidak benar. Dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Tergugat III untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat;  
Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :  
*“Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.*  
Perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur :
  - Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
  - Harus ada kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
  - Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;Bahwa dari uraian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selain tidak ada perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian serta dilakukan oleh Tergugat III terhadap Penggugat adalah tidak adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;
8. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketujuhbelas gugatan Penggugat adalah tidak diperkenankan menurut hukum. Karena bukan masalah utang piutang sebagai jaminan pelunasan utangnya;
9. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita kesembilanbelas gugatan Penggugat tentang putusan serta-merta adalah tidak beralasan menurut hukum. Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan : Ke-2, halaman 128, diantaranya *“Putusan tersebut hanya bisa dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (lihat SEMA No. 16 Tahun 1969, SEMA No. 3 Tahun 1971 dan SEMA No. 3 Tahun 1978)”*;

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah terurai di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## ATAU,

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan jawaban tertanggal 29 Nopember 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

### I. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formal dan Substansial

HIR/RBG tidak mengatur secara tegas tentang syarat-syarat pembuatan suatu gugatan. Dalam praktek suatu gugatan hendaklah memenuhi ketentuan-ketentuan, yaitu :

1. Syarat Formal, yaitu :
  - a. Tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan
  - b. Materai
  - c. Tanda tangan

Bahwa dalam surat gugatan biasanya secara tegas disebutkan tempat dan tanggal berapa gugatan itu dibuat.

2. Syarat Substansial

Menurut Pasal 8 RV, suatu gugatan terdiri atas :

- a. Identitas Para Pihak

Dalam suatu gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat/Para Penggugat atau Tergugat/Tergugat-tergugat.

Identitas itu menyangkut :

- 1) Nama lengkap;
- 2) Umur/Tempat dan tanggal lahir;
- 3) Pekerjaan; dan
- 4) Alamat atau domisili.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Posita
- c. Petitum

Bahwa setelah Tergugat IV mempelajari dan mencermati formalitas gugatan Penggugat, ternyata surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, yaitu tidak menyebutkan tempat dan tanggal pembuatan surat gugatannya dan syarat substansial sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 RV, yaitu dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Bahwa menurut Prof. Subekti, dalam hukum perikatan, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Tiap orang menurut hukum, harus mempunyai tempat tinggal yang dapat dicari. Tempat tersebut dinamakan domisili.

Hal itu perlu untuk menetapkan beberapa hal, misalnya : *dimana seseorang harus kawin atau dimana seseorang harus dipanggil dan ditarik di muka hakim. Pengadilan mana yang berkuasa terhadap seseorang dan sebagainya;*

Bahwa begitu pula terhadap tergugat-tergugat lain, berdasarkan gugatan Penggugat yang tidak bertanggal dan perbaikan gugatan telah ditentukan pihak-pihak lain dalam perkara ini, adalah :

- Turut Tergugat IV, yaitu PPAT Kecamatan Ciawi, Drs. R. Pandji Ksyatriadi, dahulu beralamat di Kantor Kecamatan Ciawi, sekarang tidak diketahui alamatnya;
- Turut Tergugat V, yaitu Tuty, dahulu beralamat di Komplek Perumahan Cibinong Indah, Blok C Kabupaten Bogor Jawa Barat, sekarang tidak diketahui alamatnya;

Bahwa menurut Tergugat IV, Turut Tergugat IV adalah Instansi Pemerintah yang mempunyai tempat kedudukan hukum pasti. Adalah suatu hal yang tidak mungkin kepindahannya tidak diketahui lagi alamatnya. Seandainya tidak diketahui pun, sudah sepatutnya pemanggilan dilakukan melalui panggilan umum, yaitu melalui pengumuman baik melalui media cetak dan atau elektronik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dengan demikian gugatan telah melanggar ketentuan Pasal 8 RV. Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah tidak sah dan dianggap tidak ada;\_\_

## II. Gugatan Penggugat adalah kumulasi terlarang

Bahwa kumulasi adalah penggabungan beberapa masalah dalam satu gugatan, baik menyangkut subyek maupun obyek;

Bahwa kumulasi obyektif adalah beberapa obyek digabung dalam satu gugatan. Masalah-masalah yang dapat digabungkan demikian hanyalah yang ada hubungan erat satu dengan lainnya. Sedangkan masalah yang tidak ada hubungannya satu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan lain, harus digugat tersendiri, tidak dapat disatukan dalam satu surat gugatan;

Bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H, Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 49, "Pada umumnya tiap gugatan harus berdiri sendiri. Penggabungan gugat hanya diperkenankan dalam batas-batas tertentu, yaitu apabila pihak penggugat atau para penggugat dan tergugat atau para tergugat itu-itu juga orangnya";

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 17 Pebruari 1977 Nomor 343 K/Sip/1975 :

*"Karena antara tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dan mencermati baik subyek maupun obyek gugatan Penggugat. Dapat terlihat baik dari pihak-pihak yang digugat maupun obyek yang digugat adalah tidak ada hubungan satu dengan lainnya dan merupakan subyek dan obyek yang berbeda satu sama lain. Dengan demikian gugatan Penggugat terhadap para tergugat tidaklah tepat untuk digugat sekaligus dalam satu surat gugatan;

### III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa tanah milik Tergugat IV tersebut diatas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh serta tandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Kabupaten Bogor;

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan bahwa obyek yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah milik Penggugat, seharusnya Penggugat memasukkan Hajjah Sopiah sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa dengan tidak dimasukkannya Hajjah SOPIAH dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

### IV. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscuur libell*)

Gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa;

Bahwa Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan : *"penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat III seluas ± 250 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter)";*

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah yang menjadi sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IV;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

*“ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.”*

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat IV dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara ini, sehingga secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan;
2. Bahwa Tergugat IV akan memberikan jawaban terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan dalam kualitas Tergugat IV serta menolak dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketiga dan keempat gugatan Penggugat adalah tidak jelas. Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi sengketa tanah mana yang dipersoalkan oleh Penggugat. Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan : *“ penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat IV seluas ± 510 M<sup>2</sup> (lima ratus sepuluh meter)”*;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

*“ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.”*

4. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita kelima, keenam, ketujuh, kedelapan, kesembilan dan kesepuluh gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat adalah tidak benar. Tergugat IV adalah Pemilik yang sah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat oleh serta ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Bahwa tanah tersebut di atas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat oleh serta ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa Tergugat IV membeli tanah adalah menunjuk kepada obyek tanah di lokasi yang sesuai dengan obyek jual beli tanah dalam berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat oleh serta ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
7. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketigabelas, keempatbelas, kelimabelas dan keenambelas gugatan Penggugat adalah tidak benar. Dengan tidak adanya

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Tergugat IV untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat;

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :

*"Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian".*

Perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur :

- Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Harus ada kesalahan;
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa dari uraian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selain tidak ada perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian serta dilakukan oleh Tergugat IV terhadap Penggugat adalah tidak adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

8. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketujuhbelas gugatan Penggugat adalah tidak diperkenankan menurut hukum, karena bukan masalah utang-piutang sebagaimana jaminan pelunasan utang;
9. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita kesembilanbelas gugatan Penggugat tentang putusan serta-merta adalah tidak beralasan menurut hukum. Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan : Ke-2, halaman 128, diantaranya *"Putusan tersebut hanya bisa dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (lihat SEMA No. 16 Tahun 1969, SEMA No. 3 Tahun 1971 dan SEMA No. 3 Tahun 1978)"*;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah terurai di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**ATAU,**

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V telah mengajukan jawaban tertanggal 29 Nopember 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

### I. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formal dan Substansial

HIR/RBG tidak mengatur secara tegas tentang syarat-syarat pembuatan suatu gugatan. Dalam praktek suatu gugatan hendaklah memenuhi ketentuan-ketentuan, yaitu :

#### 1. Syarat Formal, yaitu :

- a. Tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan
- b. Materai
- c. Tanda tangan

Bahwa dalam surat gugatan biasanya secara tegas disebutkan tempat dan tanggal berapa gugatan itu dibuat.

#### 2. Syarat Substansial

Menurut Pasal 8 RV, suatu gugatan terdiri atas :

##### a. Identitas Para Pihak

Dalam suatu gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat/Para Penggugat atau Tergugat/Tergugat-tergugat.

Identitas itu menyangkut :

- 1) Nama lengkap;
- 2) Umur/Tempat dan tanggal lahir;
- 3) Pekerjaan; dan
- 4) Alamat atau domisili.

##### b. Posita

##### c. Petitum

Bahwa setelah Tergugat V mempelajari dan mencermati formalitas gugatan Penggugat, ternyata surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, yaitu tidak menyebutkan tempat dan tanggal pembuatan surat gugatannya dan syarat substansial sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 RV, yaitu dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Bahwa menurut Prof. Subekti, dalam hukum perikatan, orang (*persoon*) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Tiap orang menurut hukum, harus mempunyai tempat tinggal yang dapat dicari. Tempat tersebut dinamakan domisili.

Hal itu perlu untuk menetapkan beberapa hal, misalnya : *dimana seseorang harus*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kawin atau dimana seseorang harus dipanggil dan ditarik di muka hakim.*

*Pengadilan mana yang berkuasa terhadap seseorang dan sebagainya;*

Bahwa begitu pula terhadap tergugat-tergugat lain, berdasarkan gugatan Penggugat yang tidak bertanggal dan perbaikan gugatan telah ditentukan pihak-pihak lain dalam perkara ini, adalah :

- Turut Tergugat IV, yaitu PPAT Kecamatan Ciawi, Drs. R. Pandji Ksyatriadi, dahulu beralamat di Kantor Kecamatan Ciawi, sekarang tidak diketahui alamatnya;
- Turut Tergugat V, yaitu Tuty, dahulu beralamat di Komplek Perumahan Cibinong Indah, Blok C Kabupaten Bogor Jawa Barat, sekarang tidak diketahui alamatnya;

Bahwa menurut Tergugat V, Turut Tergugat IV adalah Instansi Pemerintah yang mempunyai tempat kedudukan hukum pasti. Adalah suatu hal yang tidak mungkin kepindahannya tidak diketahui lagi alamatnya. Seandainya tidak diketahui pun, sudah sepatutnya pemanggilan dilakukan melalui panggilan umum, yaitu melalui pengumuman baik melalui media cetak dan atau elektronik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dengan tidak disebutkannya alamat Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dengan demikian gugatan telah melanggar ketentuan Pasal 8 RV. Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah tidak sah dan dianggap tidak ada;\_\_

## II. Gugatan Penggugat adalah kumulasi terlarang

Bahwa kumulasi adalah penggabungan beberapa masalah dalam satu gugatan, baik menyangkut subyek maupun obyek;

Bahwa kumulasi obyektif adalah beberapa obyek digabung dalam satu gugatan. Masalah-masalah yang dapat digabungkan demikian hanyalah yang ada hubungan erat satu dengan lainnya. Sedangkan masalah yang tidak ada hubungannya satu dengan lain, harus digugat tersendiri, tidak dapat disatukan dalam satu surat gugatan;

Bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H, Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 49, "Pada umumnya tiap gugatan harus berdiri sendiri. Penggabungan gugat hanya diperkenankan dalam batas-batas tertentu, yaitu apabila pihak penggugat atau para penggugat dan tergugat atau para tergugat itu-itu juga orangnya";

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl.17 Pebruari 1977 Nomor 343 K/Sip/1975:

Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*" Karena antara tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa setelah Tergugat V mempelajari dan mencermati baik subyek maupun obyek gugatan Penggugat. Dapat terlihat baik dari pihak-pihak yang digugat maupun obyek yang digugat adalah tidak ada hubungan satu dengan lainnya dan merupakan subyek dan obyek yang berbeda satu sama lain. Dengan demikian gugatan Penggugat terhadap para tergugat tidaklah tepat untuk digugat sekaligus dalam satu surat gugatan;

### III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa tanah yang didalikan dikuasai oleh Tergugat V tersebut di atas sebelumnya adalah milik dari Hajjah Sopiah yang di beli oleh Tergugat V tanggal 31 Oktober 2002, untuk kepentingan umum, yaitu penambahan luas jalan menuju ke Pesantren Miftahul Huda;

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan bahwa obyek yang dikuasai oleh Tergugat V adalah milik Penggugat, seharusnya Penggugat memasukkan Hajjah Sopiah sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa dengan tidak dimasukkannya Hajjah SOPIAH dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

### IV. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscuur libell*)

Gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa;

Bahwa Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan :  
*"penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat V seluas  $1 \frac{1}{2} \times 50 M^2$  (menambah luas jalan LEB dari 1 (satu) meter wakaf menjadi  $2 \frac{1}{2}$  mete);  $2 \frac{1}{2} \times 50 M^2 = 125 M^2$  (seratus dua puluh lima meter persegi)";*

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah yang menjadi sengketa yang dikuasai oleh Tergugat V untuk kepentingan sebagaimana dimaksud;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

*" Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."*

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat V dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam pokok perkara ini, sehingga secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan;
2. Bahwa Tergugat V akan memberikan jawaban terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan dalam kualitas Tergugat IV serta menolak dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketiga dan keempat gugatan Penggugat adalah tidak jelas. Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi sengketa tanah mana yang dipersoalkan oleh Penggugat. Penggugat dalam posita keempat surat gugatannya hanya mendalilkan : *"penguasaan di atas tanah Penggugat oleh Tergugat V seluas ± 1145 M<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh lima meter persegi)"*;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 17 April 1979, Nomor 1149 K/Sip/1979 :

*"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."*

4. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita kelima, keenam, ketujuh, kedelapan, kesembilan dan kesepuluh gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat adalah tidak benar. Tergugat V adalah Pembeli yang sah atas obyek tanah milik Hajah SOPIAH dengan disaksikan oleh Kepala Desa setempat;
5. Bahwa Tergugat V membeli tanah adalah menunjuk kepada obyek tanah di lokasi yang sesuai dengan obyek jual beli tanah untuk kepentingan umum penambahan luas jalan menuju ke Pesantren Miftahul Huda;
6. Bahwa apa yang didalilkan dalam posita ketigabelas, keempatbelas, kelimabelas dan keenambelas gugatan Penggugat adalah tidak benar. Dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V, dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Tergugat V untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat;

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :

*"Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"*.

Perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur :

- Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Harus ada kesalahan;

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

#### 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

- Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa dari uraian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selain tidak ada perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian serta dilakukan oleh Tergugat IV terhadap Penggugat adalah tidak adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah terurai di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat V;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## ATAU,

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dipersidangan menyatakan akan mengajukan jawaban secara lisan tertanggal 29 Nopember 2017, yang pada pokoknya adalah Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam Gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban tertanggal 29 Nopember 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

### 1. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat yang tidak memenuhi syarat formal sebagai Gugatan

- 1.1. Bahwa surat Guagtan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai Gugatan karena tidak dibubuhi materai yang cukup, sebagaimana yang diisyaratkan dalam "hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia Tahun 1986" butir 100 (seratus), yang pada intinya mensyaratkan agar suatu Gugatan dibubuhi materai yang

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup. Sejalan dengan hasil Rakernas Mahkamag Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tetntang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, harga nominal materai yang dikenakan dalam Gugatan adalah nominal 6000 (enam ribu);

- 1.2. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang disyaratkan maka syarat beracara di muka Hakim/Pengadilan tersebut telah dilanggar sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## 2. Mengenai Dalil Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas )Obscuur Libel)

Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV adalah tidak jelas dan kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV karena secara ketentuan tidak ada satu aturan pun yang dilanggar oleh Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurispundensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : untuk dapat menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV maka dalil Penggugat yang menarik Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV dalam perkara ini tidak tepat dan tidak beralasan sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV harus di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV tetap pada dalilnya dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang diuraikan oleh Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV dalam bagian eksepsi dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam Gugatannya

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV;

3. Bahwa Tergugat IV menolak dengan Tegas dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat dengan alasan hukum sebagai berikut :

3.1. Bahwa Turut Tergugat IV keberatan dan oleh karenanya menolak dengan tegas dalil para Penggugat dalam Gugatannya yang intinya didalam Gugatannya selaku PPAT/Camat Ciawiyang menerbitkan Akta Jual Beli (AJB)/ Surat Keterangan Jual Beli, mengingat Turut Tergugat IV dalam jabatannya selaku PPAT terbukti bertindak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;

3.2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka perbuatan Turut Tergugat IV selaku Camat sebagai PPAT adalah benar dan tidak menyalahi tugas dan wewenangnya selaku PPAT hanya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana PPAT bertugas untuk meneliti dan memeriksa ulang berkas-berkas administrasinya saja. Dengan demikian menjadi terbukti bahwa Turut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

3.3. Bahwa oleh kerananya tidak ada satupun ketentuan yang dilanggar baik itu oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV, maka gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvakerlijke Verklaard);

4. Bahwa mengingat tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV dan Penggugat dan mengingat pula Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat maka sesuai dengan ketentuan Yurispundensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan :  
"Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berperkara". Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah terurai di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV telah tepat dan beralasan;

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau,

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 2 Mei 2018, Nomor 250/Pdt.G/2017/PN.Cbi. yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat ***Tidak Dapat Diterima*** ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sampai dengan diucapkannya Putusan ini adalah sebesar Rp. 2.716.000,00 (Dua juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 250/Pdt.G/2017/PN.Cbi. tanggal 8 Mei 2018, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Pengugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 250/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 2 Mei 2018, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III, IV, V semula Tergugat I, II, III,IV,V pada tanggal 30 Mei 2018, kepada Turut Terbanding I, V semula Turut Tergugat I, V pada tanggal 28 Mei 2018,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Terbanding II, IV semula Turut Tergugat II, IV pada tanggal 30 Mei 2018, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 31 Mei 2018;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 6 Juni 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 6 Juni 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III, IV, V semula Tergugat I, II, III, IV, V pada tanggal 25 Juni 2018, kepada Turut Terbanding II, IV semula Turut Tergugat II, IV pada tanggal 25 Juni 2018, kepada Turut Terbanding I, V semula Turut Tergugat I, V pada tanggal 26 Juni 2018, dan kepada Turut Terbanding III pada tanggal 27 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I, II, III, IV, V semula Tergugat I, II, III, IV, V pada tanggal 10 September 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 September 2018, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Pengugat pada tanggal 14 September 2018;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 250/Pdt.G/2017/PN.Cbi. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, telah memberitahukan dengan resmi kepada Pembanding semula Pengugat pada tanggal 31 Mei 2018, kepada Terbanding I, II, III, IV, V semula Tergugat I, II, III, IV, V pada tanggal 30 Mei 2018, kepada Turut Terbanding I, V semula Turut Tergugat I, V pada tanggal 28 Mei 2018, kepada Turut Terbanding II, IV semula Turut Tergugat II, IV pada tanggal 30 Mei 2018 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 31 Mei 2018, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, didalam memori bandingnya tertanggal 6 Juni 2018, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, PEMBANDING/semula PENGGUGAT bersama ini MENYATAKAN DENGAN TEGAS, MENOLAK PERTIMBANGAN HUKUM Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong, pada halaman halaman 66 (*enam puluh enam*), alinea 5 (*lima*) s/d halaman 69 (*enam puluh Sembilan*) mengenai Eksepsi Gugatan PEMBANDING/ semula PENGGUGAT Kurang Pihak, dalam Putusan Perkara No. 250/Pdt.G/2017/PN.Cib, oleh karena telah salah dalam menerapkan hukum;

2. Bahwa seperti tersebut diatas sudah secara jelas dan terang benderang Objek Sengketa berbeda dengan dengan tanah milik dan atas nama Hajjah SOPIAH yang menurut TERBANDING I/ semula TERGUGAT I, TERBANDING II/ semula TERGUGAT II, TERBANDING III/ semula TERGUGAT III, TERBANDING IV/ semula TERGUGAT IV dan TERBANDING V/ semula TERGUGAT V diperoleh dari Hajjah SOPIAH; selanjutnya untuk itu, tidaklah tepat dan benar pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong, dengan mengharuskan Hajjah SOPIAH ditarik sebagai PIHAK, terkecuali Hajjah SOPIAH telah melakukan Jual Beli atas tanah Objek Sengketa sesuai dengan Letter C No. 1579 Persil No. 122 S.II dan 124 S.III, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 18/ Desa Banjarsari, milik dan atas nama PEMBANDING/ semula PENGGUGAT;
3. Bahwa Bahwa fakta persidangan, Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *aquo*, telah melakukan Pemeriksaan Setempat sehubungan Objek Perkara, terbukti tanah *aqou* secara Jelas dan Kenyataannya, Kuat, Konkrit dan Nyata sesuai dengan dalil-dalil dalam Gugatan PEMBANDING/ semula PENGGUGAT, yakni sama dengan Letak, Luas dan Batas-batasnya dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) milik dan atas nama PEMBANDING/ semula PENGGUGAT, sebagaimana isi Gugatan PEMBADING/ semula PENGGUGAT; selanjutnya tanah *aqou* merupakan milik dan atas nama PEMBANDING/ semula PENGGUGAT, sama sekali tidak pernah diperjualbelikan, dialihkan, dioperalihkan baik sebagian maupun keseluruhan kepada Pihak Lain, terlebih kepada TERBANDING I/ semula TERGUGAT I, TERBANDING II/ semula TERGUGAT II, TERBANDING III/ semula TERGUGAT III, TERBANDING IV/ semula TERGUGAT IV dan TERBANDING V/ semula TERGUGAT V;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III,IV, V semula Tergugat I, II,III, IV,V didalam kontra memori bandingnya tertanggal 10 September 2018, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA Khusus, Tanggal 2 Mei 2018, Nomor : 250/ Pdt.G/2017/PN.Cbi, dalam pemeriksaan perkara tersebut adalah telah dilakukan menurut cara yang ditentukan oleh Undang-undang, sudah tepat dan benar baik dalam menilai fakta-fakta yang telah terungkap dan terbukti dalam persidangan maupun dalam penerapan hukumnya;
2. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Tergugat I sampai dengan V telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat, di mana

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.

#### 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

Tergugat I sampai dengan V telah membeli tanah objek sengketa dalam perkara a quo dari Hajjah Sopiah, dimana Tergugat I sampai dengan IV dengan akta jual beli di hadapan notaris yang merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, oleh karena itu agar lebih jelasnya perkara a quo terlebih batas tanah Hajjah Sopiah yang dibeli oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan tanah milik Penggugat, maka sudah seharusnya Hajjah Sopiah atau ahli warisnya ikut digugat dalam perkara a quo;

3. Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat ada ketidakcermatan Penggugat dalam menyusun Gugatan dengan tidak mengikutsertakan Hajjah Sopiah atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara, dimana hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidak terdapat hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan dalil-dalil gugatan maupun repliknya semula sehingga tidak terdapat suatu alasan yang dapat melemahkan ataupun merubah putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan oleh karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari Terbanding I,II,III,IV,V, semula Tergugat I,II,III,IV,V, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 250/ Pdt.G/2017/PN.Cbi, tanggal 2 Mei 2018, yang memuat kejadian-kejadian serta bukti-bukti para pihak pada persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sekarang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pada intinya pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar dalam menilai hal-hal maupun fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding, sebagai pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 250/ Pdt.G/2017/PN.Cbi, tanggal 2 Mei 2018, harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan akan ketentuan-ketentuan dalam HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT (H.I.R) dan ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 250/ Pdt.G/2017/PN.Cbi, tanggal 2 Mei 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari SENIN tanggal 26 NOVEMBER 2018 oleh kami : **NELSON PASARIBU, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis, dengan **BERLIN DAMANIK, SH.MHum.**, dan **SUGITO, SH.MH.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 8 OKTOBER 2018 Nomor 438/PEN/PDT/2018/PT.BDG. ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari SENIN tanggal 3 DESEMBER 2018 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.**, Panitera Pengganti, tetapi tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**BERLIN DAMANIK, SH.MHum.,**

**NELSON PASARIBU, SH.MH.,**

**SUGITO, SH.MH.,**

**PANITERA PENGGANTI**

Halaman 45 dari 45 Putusan Nomor 438/Pdt/2018/PT.BDG.



EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.,

Perincian Biaya :

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| - Materai .....     | Rp. 6.000,-          |
| - Redaksi .....     | Rp. 5.000,-          |
| - Pemberkasan ..... | <u>Rp. 139.000,-</u> |
| J u m l a h         | Rp. 150.000,-        |

( seratus lima puluh ribu rupiah )