



PUTUSAN
Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Suharjo, laki-laki, umur 59 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jln. Gora, Gang Kresna I No. 8, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **Marta S**, perempuan, umur 80 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Untung Surapati No. 6 Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Ir Daud Sofa**, laki-laki, umur 50 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jln. Untung Surapati No.6 Kelurahan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah** di PRAYA, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

dan

1. **Sie Suk Len**, perempuan, umur 77 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Arya Banjar Getas (Salon Alan) Ampenan, Kelurahan Ampenan Selatan, Kecamatan Ampenan - Kota Mataram;
2. **Drs. Nanang**, laki-laki, umur 75 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Grend Hotel No. 48 Lembang, Bandung - Jawa Barat;
3. **Sie Suk Ing**, perempuan, umur 73 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di BTN Grand Kodya Blok J No. 1 Ampenan, Kelurahan Jempong Baru, Kecamatan Sekarbela - Kota Mataram;
4. **Trifena I**, perempuan, umur 71 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Lembang

Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok B No. 104, BTN Taman Indah, Kelurahan Pagesangan Timur, Kecamatan Mataram - Kota Mataram;

5. **Sie Tjun Lan**, perempuan, umur 70 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Yudistira No. 9A, Selagalas, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya - Kota Mataram;
6. **Ir. Suhardi**, laki-laki, umur 66 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Protestan, bertempat tinggal di Jalan Parta No. 7, Abiantubuh, Kelurahan Cakranegara Selatan Baru, Kecamatan Cakranegara - Kota Mataram;
7. **Suharmo**, laki-laki, umur 55 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Taman Surya III Blok H1 No. 3 Cengkareng, Jakarta Barat;
8. **Ferman**, laki-laki, umur 74 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Mahogani Blok BB 16 Perumahan Permata Kota, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya - Kota Madya Mataram;
9. **Sie Yong San**, laki laki, umur 71 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jln. Dahlia No. 30 Ampenan, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan, Kota Madya Mataram;
10. **Sie Len Fa**, perempuan, umur 68 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, bertempat tinggal di Jln. Tanjung Luar, BTN Ceria Pagutan Indah, Kelurahan Pagutan, Kecamatan Mataram Kota Madya Mataram;
11. **Leni Suryani**, perempuan, umur 65 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, bertempat tinggal di Jln. Dahlia No. 30 Ampenan, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan Kota Madya Mataram;
12. **Sie Len Mie**, perempuan, umur 63 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, bertempat tinggal di Jln. Beaq Ganggas No. 10 Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Sandubaya, Kota Madya Mataram;
13. **Sie Len Hong**, perempuan, umur 60 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, bertempat tinggal di Jln Yos Sudarso No. 69, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan Kota Madya Mataram;
14. **Iskandar**, laki laki, umur 57 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, bertempat tinggal di Lingkungan

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya

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

- Sintung Ampenan, Kelurahan Banjar, Kecamatan Ampenan, Kota Madya Mataram;
15. **Melani**, perempuan, umur 55 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, bertempat tinggal di Jln. Dawala No. 10 Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Sandubaya, Kota Madya Mataram;
 16. **Indrayani**, perempuan, umur 52 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jln. Dahlia No. 30 Ampenan, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan, Kota Madya Mataram ;
 17. **Cindrawati**, perempuan, umur 65 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Manggis IV No. 15. Sumbawa Besar, Kabupaten Sumbawa;
 18. **Charles CF.**, laki laki 45 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Manggis IV No. 15. Sumbawa Besar, Kabupaten Sumbawa;
 19. **Adrian F.** laki laki 43 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Perumahan Raffles Hill, Blok E 2 No. 40. Kelurahan Harya Mukti, Kecamatan Sukatani, Kota Depok, Jawa Barat;
 20. **Sie Pee In**, perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jln. Lumba-Lumba, Kampung Melayu Ampenan, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan Kota Mataram, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
 21. **Sie Tjen Tjing**, laki laki, dahulu bertempat tinggal di Jln. Lumba-Lumba, Kampung Melayu Ampenan, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan Kota Mataram, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
 22. **Sie Siaw Tjing**, perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jln. Lumba-Lumba, Kampung Melayu Ampenan, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan Kota Mataram, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
 23. **Y e n i** , perempuan umur 50 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jln. Subali No. 4. Karang Bedil, Kelurahan Cakranegara Timur, Kecamatan Sandubaya Kota Madya Mataram;
 24. **J o h a n**, laki laki, umur 19 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jln. Rajawali III No. 6. Kelurahan Cakranegara Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Madya Mataram;

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya

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)



25. **Rut Ayu Sri Budiani**, perempuan umur 40 tahun, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama anaknya yang masih dibawah umur bernama TONY SANJAYA, laki laki, umur 12 tahun Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jln. Rajawali III No. 6. Kelurahan Cakranegara Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Madya Mataram; selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca,

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya. tertanggal 28 Januari 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya. tertanggal 28 Januari 2020 tentang penetapan Hari Sidang;
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya. tertanggal 09 Juni 2020 tentang pergantian anggota Majelis Hakim;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa dan mempelajari alat-alat bukti yang diajukan dan

memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 28 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 28 Januari 2020 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Suharjo, adalah anak dari Sie Thian Tjhong/ Sie Thian Thong, dengan istrinya bernama Tan Kian Nio, sebagaimana dinyatakan didalam surat Akta Kelahiran Nomor: Tiga Belas, tanggal 23 Nopember 1959, ditanda tangani oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil di Praya bernama : Lalu Soepardi, yang semula bernama Ting Hoop, setelah menjadi warganegara Indonesia kemudian berubah menjadi bernama : SUHARJO, yang menurut hukum adalah sebagai ahli waris yang berhak atas harta warisan dari Sie Thian Tjhong/ Sie Thian Thong dan Tan Kian Nio (suami-istri);
2. Bahwa semasa hidup Ayah Penggugat yang bernama Sie Thian Tjhong / Sie Thian Thong, terhitung sejak tahun 1954, ada menguasai dan memiliki Hak atas Tanah dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 79/



1954 dengan luas: 478 M2, di atasnya berdiri bangunan rumah, yang terletak di Kampung Jawa, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Jalan Cut Mutia/ Guru Sosro;

Sebelah Timur : Tanah milik Suparman;

Sebelah Selatan : Kantor BPJS/ Saparua ;

Sebelah Barat : Jalan Untung Surapati;

selanjutnya disebut tanah Hak Pakai Sie Thian Tjhong/ Sie Thian Thong,

yang berdasarkan kepada ketentuan Pasal 41 ayat (2) Undang Undang

No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria bahwa

Hak Pakai adalah berlaku selama masih tetap dipakai oleh Pemegang

hak Pakai tersebut ;

3. Bahwa pada tahun 1968, oleh karena ayah Penggugat yang

bernama Sie Thian Tjhong / Sie Thian Thong bermaksud pindah ke

Cakranegara, Kota Mataram, maka ayah Penggugat menjual sebahagian

bangunan rumahnya diatas tersebut pada posita angka 2 diatas, kepada

The Tiong Suan /Pembeli, suami dari Tergugat I Marta S, yaitu seluas :

37, 5 M2, dengan batas batas :

Sebelah Utara : Rumah Si Thian Thong (yang tidak dijual);

Sebelah Timur : Rumah Pak Suparman;

Sebelah Selatan : Rumah Pak Sosro;

Sebelah Barat : Jalan Raya;

Sebagaimana dinyatakan didalam Surat Keterangan Jual Beli Rumah,

tanggal 3 Juli 1968, yang telah diketahui oleh Kepala Kantor Wilayah

Kecamatan Praya bernama : Lalu Wiredarma.

4. Bahwa dengan memperhatikan luas bangunan rumah yang

diperjual-belikan sebagaimana posita angka 3 diatas, maka masih

terdapat sisa tanah dan bangunan yaitu :Luas seluruh tanah yang

diatasnya terdapat bangunan rumah tinggal adalah: 478 M2 - dikurangi

bangunan yang dijual seluas: 37, 5 M2 = 440,5 M2, yaitu dengan batas

batas :

Utara : Rumah Sie Thian Tjhong/ Si Thian Thong, (yang tidak dijual);

Timur : Tanah Kosong berbatasan dengan Tanah Suparman;

Selatan : Tanah Kosong berbatasan dengan tanah Pak Sosro;

Barat : Tanah Kosong dan berbatasan dengan Jalan Untung Surapati ;

Adalah hak Penggugat Suharjo;

Bahwa untuk selanjutnya tanah dan bangunan sisayang sekarang ini

diatas tanah Hak Pakai dimaksud telah didirikan 4(empat) Ruko secara

melawan hak dan hukum oleh Tergugat II dimaksud sekarang disebut

sebagai: **OBJEK SENGKETA**

5. Bahwa memperhatikan, Penggugat Suharjo adalah selaku ahli

waris dari almarhum Sie Thian Tjhong/ Si Thian Thong, didalam

mengajukan gugatan terhadap warisan orang tuanya yang dikuasai oleh



pihak ketiga dalam hal ini Tergugat II Ir Daud Sofa, maka menurut hukum dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, terhadap gugatan Penggugat ini **tidak mengenal istilah kedaluwarsa** dan **tidak harus diajukan oleh semua ahli waris** dari Pewaris almarhum Sie Thian Tjhong/ Si Thian Thong untuk turut serta sebagai pihak Penggugat ataupun Turut Tergugat ;

6. Bahwa memperhatikan, oleh karena subyek hukum para Tergugat yang terdiri dari Tergugat I /Marta.S., Tergugat II/ Ir Daud Sofa dan Tergugat III Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah di Praya, adalah berbeda dengan subyek hukum dalam perkara terdahulu dengan putusan Pengadilan Negeri Praya No. 43/ Pdt.G/2019/PN.Pya, tanggal 16 Januari 2020, maka gugatan Penggugat sekarang ini adalah merupakan gugatan yang tidak bersifat Ne Bis In Idem ;

7. Bahwa setelah ayah Penggugat bernama Sie Thian Tjhong / Sie Thian Thong, meninggal dunia pada tahun 1973, ibu Penggugat yang bernama : Tan Kian Nio, telah menaruh syak-wasangka/ curiga bahwa Sertifikat Hak Pakai tanah No. : 79/ 1954 dengan luas : 478 M2, sebagaimana posita angka 2 diatas, yang mana sebelumnya Tergugat II/ Marta.S. telah 2 (dua) kali meminjamnya yang dipergunakan untuk jaminan memperoleh kredit bank, akan tetapi ternyata tidak dikembalikan kepada Ibu Penggugat dan/ atau Penggugat, yang kemudian menduga kuat bahwa Tergugat I/Marta.S. akan melakukan perbuatan yang tidak benar dan melawan hukum maka pada tahun 1986, ibu Penggugat/ Tan Kian Nio telah melayangkan surat pencegatan yang ditujukan kepada Tergugat III/ Kepala BPN Kabupaten Lombok Tengah di Praya ;

8. Bahwa kecurigaan dan dugaan perbuatan yang melawan hak dan hukum diatas tanah hak milik ayah Penggugat tersebut ternyata adalah benar, yaitu dengan adanya Surat Pernyataan Pemberian bertanggal 17 Februari 2001, dimana didalam suratnya tersebut menyatakan bahwa :

- Mencabut dan membatalkan pemberian kepada Ir Mulyati, SU, anak kandung Tergugat I;
- Memberikan tanah dan bangunan diatasnya seluruhnya seluas \pm 500 M2 kepada Ir Daud Sofa/ Tergugat II ;

Menurut pendapat Penggugat adalah merupakan Surat Pernyataan Pemberian yang tidak benar, cacat yuridis dan melawan hukum sebab :

- Yang dimiliki oleh Tergugat I/ Marta.S. yang merupakan hasil pembelian dari suaminya bernama The Tiong Suan sesuai sebagaimana posita angka 3 dan angka 4 diatas adalah hanya



Bangunan rumah seluas: 37,5 M2, sedangkan didalam Surat Pernyataan Pemberian kepada Tergugat II/ Ir Daud Sofa dinyatakan adalah Tanah dan bangunan luas : \pm 500 M2. (lima ratus meter persegi);

- Suami dari Tergugat I/ Marta S yang bernama The Tiong Suan pada saat dilakukan/ pembuatan Surat Pernyataan Pemberian bertanggal 17 Februari 2001, adalah masih hidup, akan tetapi tidak bertindak hukum sebagai pemberi atas tanah dan bangunan yang telah dibelinya tersebut diatas;

- Surat Sertifikat Hak Pakai dengan surat ukurnya adalah dengan luas : 478 M2. **Dan bukan 500 M2;**

- Surat Pernyataan Pemberian bertanggal 17 Februari 2001, oleh Tergugat I kepada Tergugat II, adalah surat yang melawan hukum tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (sebagaimana Akta Hibah), adalah surat pernyataan yang tidak benar, cacad hukum dan tidak sah, sehingga dapat dibatalkan dan/ atau batal ;

- Bahwa sisa tanah dan bangunan hak dari Penggugat adalah seluas : 440,5 M2 sebagaimana posita angka 4 diatas, adalah merupakan peninggalan dari Sie Thian Tjhong / Sie Thian Thong, yang oleh Marta S/ Tergugat I diserahkan kepada IR Daud Sofa/ Tergugat II adalah tanpa ijin, tanpa sepengetahuan, dan tanpa adanya persetujuan dari Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah bersifat melawan hak Penggugat ;

Maka dengan demikian perbuatan pemberian tanah yang dilakukan oleh Tergugat I/ Marta S dan diterima oleh Tergugat II/ Ir Daud Sofa adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Perdata;

9. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari telah dibangunnya 4 (empat) buah Ruko diatas tanah Hak Pakai Penggugat diatas dengan rincian adalah :

9.1. Terhitung sejak tanggal 17 Februari 2001 sampai dengan sekarang ini 2020, obyek sengketa dikuasai, dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hak yang diperhitungkan dengan nilai sewa tanah setiap bulannya sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap Ruko maka kerugian yang telah ditimbulkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Total : 19 tahun (228 bulan) x Rp. 3000.000,- x 4 Ruko = Rp. 2.736.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta rupiah);



9.2. Kerugian sebagai akibat telah melakukan perbuatan memberikan tanah yang bukan hak Tergugat I kepada Tergugat II, dan kemudian melakukan proses permohonan pensertifikatan tanah yang semula hak pakai dari Sie Thian Tjhong / Sie Thian Thong, telah dirubah secara melawan hak dan hukum, tanpa adanya izin dan persetujuan Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1533/ 12 September 2001, Surat Ukur bertanggal 21 Mei 2001, dengan No. 253/Praya/ 2001 atas Nama Ir Daud Sofa, yang membuat Penggugat menjadi malu terhadap relasi bisnis Penggugat, telah dapat menimbulkan kerugian moriel kepada Penggugat yang ditaksasi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Dengan demikian kerugian materiil dan moriel yang ditimbulkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah berjumlah : Rp. 2.736.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta rupiah) ditambah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) = Rp. 7.736.000.000,- (tujuh milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta rupiah) yang wajib dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat ;

10. Bahwa Tergugat III/ Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, yang telah menerima surat pencegahan ibu Penggugat bernama Tan Kian Nio, karena ketidak-tahu-annya telah mengajukan surat permohonan penundaan penerbitan SK/ Sertifikat, an Ir Mulyati SU. pada tahun 1986 tersebut, sebab yang diketahui oleh ibu Penggugat Tan Kim Nio saat itu adalah pemberian kepada Ir Mulyati, SU saja, **sedangkan perbuatan hukum** pada 17 Februari 2001 yaitu Surat Pernyataan Pemberian, yang didalamnya menyatakan adanya pencabutan pemberian kepada Ir Mulyati, SU dan sekaligus sat itu juga telah menyatakan melakukan pemberian kepada Ir Daud Sofa/ Tergugat II, maka Tergugat III selayaknya patut menduga atas permohonan Tergugat II/ Ir Daud Sofa, dan selayaknya juga lebih memperhatikan Surat Pernyataan pemberian tersebut, disebabkan karena telah diterbitkan pemberian oleh orang yang sama dan terhadap obyek yang sama dan dalam satu surat yang sama pula, sehingga selayaknya patut menduga **akan adanya suatu pelanggaran hukum dan proses hukum** selanjutnya yaitu terhadap penelitian data Fisik dan data Yuridis tanah yang dimohon oleh Ir Daud Sofa, sehingga didalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas permohonan Ir Daud Sofa/ Tergugat Ildimana seharusnya tidak terjadi dan tidak diterbitkan **bukti hak** berupa Sertifikat Hak Milik



oleh Tergugat III, yang disebabkan karena asal-usul pemilikan/ alas hak dari IR Daud Sofa adalah berdasarkan suatu pemberian yang tidak melalui Akta Pemberian dan/ atau Akta Hibah yang patut dan dapat dibenarkan hukum, dan si Pemberi Tergugat I adalah orang yang tidak berhak untuk memberikan tanah secara keseluruhan kepada Tergugat II, karena memiliki hak hanya 37,5 M2 bangunan rumah tinggal saja ;

11. Bahwa Tergugat III/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tidak cermat, tidak hati-hati, dan tidak teliti didalam pemeriksaan warkah pengajuan permohonan yang dilakukan oleh Pemohon Ir Daud Sofa dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) bertanggal Praya 17 Februari 2001, yang ternyata adalah surat yang isinya tidak benar dan tidak sah/ cacat yuridis, dihubungkan dengan adanya surat permohonan Penundaan penerbitan SK/ Sertifikat atas tanah a/n Ir Mulyati, SU. tersebut, dimana Ir Daud Sofa /Tergugat II adalah adik kandung dari Ir Mulyati, SU, artinya secara hukum untuk dapat menerbitkan sesuatu **bukti hak** atas tanah yang di atasnya masih terdapat adanya keberatan dari pihak lainnya dalam hal ini Nyonya Tan Kian Nio ibu Penggugat, **sedangkan alas hak yang dimiliki oleh Ir Daud Sofa adalah berupa Surat Pernyataan Pemberian yang sama sekali tidak merupakan Akta Pemberian dan/ atau Akta Hibah** yang dibenarkan menurut hukum, maka dengan demikian perbuatan penerbitan **bukti hak** berupa Sertifikat Hak Milik No. 1533/ 12 September 2001, Surat Ukur bertanggal 21 Mei 2001, No. 253/Praya/ 2001, dan yang dilandasi dengan penerbitan surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah bertanggal 5 September 2001, yang mendasarkan kepada adanya **data fisik dan data yuridis yang tidak benar dan cacat yuridis**, dan juga adanya Pengakuan Hak oleh Ir Daud Sofa/ Tergugat Ilyang tidak sah dan tidak benar, dimana Pengakuan hak adalah **bukan merupakan alas hak, maka** Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1533/ 12 September 2001, Surat Ukur tanggal 21 Mei 2001 No. 253/Praya/ 2001 adalah surat yang tidak benar, tidak sah dan cacat yuridis, maka oleh karenanya menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 1533/ 12 September 2001, Surat Ukur tanggal 21 Mei 2001 No. 253/Praya/ 2001 adalah tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian kepada siapapun juga ;

12. Bahwa dengan memperhatikan seluruh uraian posita angka 1 sampai dengan angka 11 tersebut diatas, yang dapat dibuktikan dan



dikuatkan dengan bukti surat Penggugat, maka Penggugat berkesimpulan sementara bahwa :

12.1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah subyek hukum yang telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam membuat Surat Pernyataan Pemberian yang melanggar hukum positif, dan peraturan perundang- undangan yang berlaku ;

12.2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah subyek hukum yang telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam membuat Surat Pernyataan Pemberian yang memberikan tanah seluas \pm 500 M2, sedangkan diketahui olehnya bahwa hak suaminya hanyalah bangunan yang luasnya : 37,5 M2. Saja;

12.3. Bahwa Tergugat III Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, ternyata tidak hati hati dan/ atau lalai tidak mentaati S O P didalam memeriksa warkah yang diajukan oleh Pemohon IR Daud Sofa/ Tergugat II, yaitu tentang :

- Data Fisik dan data yuridis atas tanah yang dimohonkan;
- Pengakuan Hak Ir Daud Sofa/ Tergugat II ;
- Tidak adanya alas hak kepemilikan Tergugat II Ir Daud

Sofa, yang sah dan dibenarkan menurut hukum;

Berdasarkan kepada seluruh dasar dan alasan gugatan Penggugat tersebut maka dengan ini Penggugat mohon kehadiran Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Praya dan/ atau Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Praya yang ditunjuk memeriksa perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Suharjo seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah dan bangunan sisa

seluas: 440,5 M2 / obyek sengketa dengan batas batas :

Utara : Rumah Sie Thian Tjhong/ Si Thian Thong, (yang tidak dijual);

Timur : Tanah Kosong berbatasan dengan Tanah Suparman;

Selatan : Tanah Kosong berbatasan dengan tanah Pak Sosro;

Barat : Tanah Kosong dan berbatasan dengan Jalan Untung Surapati ;

Adalah hak Penggugat Suharjo;

3. Menyatakan sebagai hukum bangunan Rumah tinggal yang

menjadi hak Tergugat I dan Tergugat II dengan luas : 37,5 M2 adalah :

Sebelah Utara : Rumah Si Thian Thong (yang tidak dijual);

Sebelah Timur : Rumah Pak Suparman;

Sebelah Selatan : Rumah Pak Sosro ;

Sebelah Barat : Jalan Raya ;

Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Rumah tanggal 3 Juli 1968 atas

nama : Pembeli The Tiong Suan ;

4. Menyatakan sebagai hukum Surat Pernyataan Pemberian bertanggal 17 Februari 2001 adalah surat yang tidak benar, tidak sah, dan cacat yuridis dan oleh karenanya adalah batal demi hukum;



5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat I/ Marta S dan Tergugat II Ir Daud Sofa, yang telah melakukan penguasaan dan pemilikan diatas obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

6. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1533/ 12 September 2001, Surat Ukur bertanggal 21 Mei 2001, No. 253/Praya/ 2001, yang cacad administratif tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

7. Menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Milik No. 1533/ 12 September 2001, Surat Ukur bertanggal 21 Mei 2001, No. 253/Praya/ 2001, adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kepada siapapun juga ;

8. Menghukum Tergugat I Marta S dan Tergugat II Ir Daud Sofa untuk dengan segera menyerahkan obyek sengketa dimaksud petitum angka 2 diatas dalam keadaan kosong kepada Penggugat Suharjo, yaitu : Tanah dan bangunan sisa seluas: 440,5 M2 / obyek sengketa dengan batas batas :

Utara : Rumah Sie Thian Tjhong/ Si Thian Thong, (yang tidak dijual);

Timur : Tanah Kosong berbatasan dengan Tanah Suparman;

Selatan : Tanah Kosong berbatasan dengan tanah Pak Sosro;

Barat : Tanah Kosong dan berbatasan Jalan Untung Surapati;

Dengan 4 (empat) bangunan Ruko tersebut kepada Penggugat seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar dan menyerahkan ganti rugi kepada Penggugat Suharjo sebesar Rp. 7.736.000.000,- (tujuh milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta rupiah) seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

10. Menghukum Tergugat III untuk melangsungkan pencoretan didalam buku pandaftaran tanah dan buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 1533/12 September 2001, Surat Ukur bertanggal 21 Mei 2001, No. 253/Praya/ 2001, sebagaimana mestinya sesuai dengan Standard Prosedure Operationalnya (SOP);

11. Menghukum Tergugat III untuk mengabulkan permohonan Penggugat didalam penerbitan Sertifikat hak atas Tanah miliknya sesuai petitum angka 2 diatas ;

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, secara sendiri sendiri atau bersama sama secara tanggung renteng membayar seluruh biaya dalam perkara ini ;

Dan atau menjatuhkan putusan lain yang adil berdasarkan hukum ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap hadir sendiri tersebut di atas, dan untuk Tergugat I hadir menghadap kuasa insidentilnya bernama Ir Daud Sofa, S.H.,



berdasarkan Penetapan a n Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 5/Pen.HK/2020/PN Pya tertanggal 12 Maret 2020, dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 92/SK-HK/2020/PN.Pya tertanggal 12 Maret 2020, atas kuasa insidentil dari Marta S alias Martha S sebagai Pemberi Kuasa kepada Ir Daud Sofa, SH selaku Penerima Kuasa, Tergugat II hadir sendiri tersebut diatas, dan Tergugat III hadir kuasanya bernama Muhammad Shaleh Basyarah, S.H.,M.H., Marsoan, S.H., dan Lale Fatimi Arbain, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.01.02/83.52.02/II/2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya tertanggal 27 Februari 2020 dengan register nomor: 73/SK-HK/2020/PN.PYA, sedangkan untuk Para Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan yang terlampir dalam berkas perkara, namun tidak datang menghadap dipersidangan maupun mengutus wakil/kuasanya yang sah, sehingga dianggap telah melepaskan haknya di persidangan, dan oleh karena itu Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana yang diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DEWI YOLANDASARI LENAP, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Praya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Juni 2020, yang menyatakan upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan sebelum dibacakan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan ada perubahan dan penambahan gugatan, dimana atas maksud tersebut Para Tergugat tidak keberatan, dengan perubahan sebagai berikut;

Tambahan posita pada angka 13 yang berbunyi :

13. Bahwa agar tidak terjadi kesulitan didalam pelaksanaan eksekusi nantinya dan pula agar tidak terjadi gugatan penggugat mengalami perubahan tentang subyek hukum Para Tergugat, dimana oleh karena telah ternyata diatas obyek sengketa ada dikuasai oleh pihak ketiga setelah perkara ini mulai diperiksa di Pengadilan Negeri Praya;

Tambahan Petitum pada Poin 2 yaitu :

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) dimaksud tersebut;

Sedangkan angka 2 dalam gugatan Penggugat menjadi angka 3 dan berubah seterusnya sampai angka 13;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya mengajukan eksepsi dan jawaban tertulis tertanggal 7 Juli 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obsucuur Libel*)

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur karena tidak jelasnya dasar hukum yang dipakai dalam menguatkan dali-dalil gugatannya dan semata-mata hanya membuat cerita tanpa dasar (tanpa landasan norma yang kuat) dan mengklaim secara sepihak bahwa obyek sengketa adalah milik pribadinya dari harta peninggalan orang tuanya.
2. Bahwa PENGGUGAT dengan nyata mencoba mengaburkan fakta yang ada, yang mana dalam perkara sebelumnya (Perkara Nomor 43/PDT.G/2019/PN.Pya) Penggugat mengklaim bahwa tanah obyek sengketa merupakan tanah warisan Alm.Sie Thian Tjong yang belum dibagi waris. Akan tetapi dalam perkara saat ini Penggugat dalam gugatannya mengklaim tanah obyek sengketa merupakan tanah miliknya.
3. Bahwa jelas niat PENGGUGAT untuk mengaburkan fakta dan kenyataan, mencoba mencari-cari keuntungan dari apa yang bukan PENGGUGAT miliki, dengan mencoba mengklaim suatu obyek yang bukan haknya untuk dinyatakan oleh Yang Mulia, majelis hakim sebagai haknya.
4. Bahwa PENGGUGAT sudah memberikan rasa tidak nyaman bagi TERGUGAT I dengan memperlakukan tanah yang saya miliki dan telah saya hibahkan kepada anak saya (TERGUGAT II) dengan mengklaim tanah obyek sengketa menjadi kepunyaannya.
5. Bahwa TERGUGAT I dibuat bingung dengan sikap dan tindakan PENGGUGAT, yang mana dalam perkara sebelumnya mengklaim tanah obyek sengketa sebagai harta warisan yang belum dibagi waris (Perkara Nomor 43/PDT.G/2019/PN.Pya), disini PENGGUGAT berusaha mengaburkan fakta sesungguhnya bahwa Alm. Sie Thian Tjong meninggal dunia tanggal 14 Oktober 1973 dengan meninggalkan harta peninggalan berupa :
 - a. Tanah bangunan dan rumah di Jalan Rajawali III Nomor 6, Kelurahan Cakranegara Barat, Kota Mataram.
 - b. Toko emas di jalan Hasanudin, Cakranegara beserta barang-barang benda bergerak lainnya (berupa uang tunai, emas, perak, permata dan alat-alat pertukangan emas) yang hingga sampai saat ini belum pernah dibagi waris dan dikuasai



oleh alm. Tan Kian Nio (isteri alm. Sie Thian Tjhong yang ketiga) beserta anak-anaknya termasuk PENGGUGAT.

Namun dalam gugatannya yang sekarang (Nomor 09/PDT.G/2020/PN. Pya) PENGGUGAT mengklaim sebagai pemilik atas obyek sengketa tanpa jelas dasar hukum dan alas haknya

6. Bahwa gugatan PENGGUGAT sangatlah mengada-ada karena seluruh informasi/ dalil-dalil yang digunakan dalam gugatannya adalah sebuah praduga yang didasari oleh kebohongan PENGGUGAT itu sendiri.

B. GUGATAN COBA-COBA (*Chicaneus Process*)

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT sangat-sangat dapat dikatakan sebagai gugatan coba-coba/ apus-apusan/bohong-bohongan karena didasarkan pada kebohongan yang dibuat oleh PENGGUGAT.

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak didukung oleh oleh fakta atau peristiwa hukum yang benar dan sangat berbeda dengan gugatan terdahulu, dimana Penggugat mendalilkan obyek sengketa sebagai harta warisan yang belum dibagi waris akan tetapi dalam perkara saat ini PENGGUGAT mendalilkan memiliki harta peninggalan yang merupakan haknya.

3. Bahwa jelas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan coba-coba dan dengan alasan yang tidak benar mencoba mengelabui Majelis Hakim dengan dalil yang dibuat-buat.

4. Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah gugatan tanpa adanya sengketa yang melandasi gugatan, karena obyek yang dipersengketakan dalam perkara ini bukanlah harta warisan, melainkan diperoleh oleh TERGUGAT I melalui suaminya dengan jalan jual-beli, sehingga antara perbuatan hukumdan saat pengajuan gugatan telah lewat dari 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik (Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 499/K/SIP/1970 tanggal 04 Februari 1970).

C. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU/ DALUARSA UNTUK DIGUGAT (*Exceptio Temporis*)

1. Bahwa terbukanya warisan adalah setelah meninggalnya pewaris (alm.Sie Thian Tjhong) – ayah PENGGUGAT sekaligus ayah TERGUGAT I.

2. Bahwa alm. Sie Thian Tjhong meninggal pada tanggal 14 Oktober 1973 sehingga sampai dengan Gugatan I diajukan (2019) telah terjadi kurun waktu selama 46 tahun dan selama itu pula tidak pernah diajukan suatu gugatan apapun kepada diri TERGUGAT I.



Bahwa sebagaimana ketentuan-ketentuan pasal dalam KUH Perdata serta Yurisprudensi MARI terdapat ketentuan kaidah hukumnya yang terkait perkara *a quo* adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 1963 KUH Perdata : “Siapapun dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa dengan suatu penguasaan 20 tahun, siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk memepertunjukkan alas haknya”.
- b. Pasal 835 KUH Perdata ; “Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tigapuluh tahun, terhitung dari hari terbukanya warisan itu”

Menurut ketentuan yang berlaku dalam KUH Perdata suatu gugatan menjadi kadaluarsa dalam waktu 30 tahun (Pasal 835 KUH Perdata), Yurisprudensi (MA 19 April 1972 Nomor 26 K/SIP/1972).

Bahwa dengan demikian PENGGUGAT dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Praya dibawah Register Perkara Nomor 9/PDT.G/2020/PN Pya tertanggal 28 Januari 2020 adalah telah lampau waktu (*verjaring*) gugatan untuk memeperjuangkan hak waris gugur karena daluarsa jika telah lewat dari 30 tahun terhitung dari hari terbukanya warisan itu walaupun itu merupakan benar adalah harta warisan, padahal sangat jelas bahwa obyek tanah sengketa bukan merupakan hak waris.

3. Berdasarkan keseluruhan uraian poin eksepsi diatas, maka sangatlah terang dan nyata bahwa gugatan PENGGUGAT sangat tidak sistematis, tidak jelas sehingga mengandung cacat formil dari sebuah gugatan, sehingga sangatlah patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

D. *Exceptie Nebis In Idem (Exceptio Res Judicata)*

1. Mohon perhatian Pengadilan, bahwa secara lebih khusus perlu TERGUGAT I sampaikan mengenai adanya kesamaan antara perkara ini dengan Perkara Register Nomor 43/PDT.G/2019/ PN. Pya, yang telah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya, pada tanggal 16 Januari 2020, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya



DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tentang kurang Pihak diterima

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 10. 197.000,- (sepuluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

1. Terlebih lagi, terdapat fakta hukum bahwa, perkara dengan Register Nomor 43/PDT.G/2019/PN.Pya. Tersebut, telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa gugatan PENGGUGAT terdahulu dan sekarang memiliki kesamaan dalam hal :

- Waktu kejadian (pada saat meninggalnya alm. Sie Thian Tjhong)
- Obyek tanah sengketa yang terletak di Jalan Untung Surapati Nomor 6, Desa Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah,
- Dan subyek hukumnya yaitu saya, sebagai TERGUGAT I sehingga perkara ini tidak dapat diperiksa kembali.

2. Bahwa, dengan adanya kekuatan hukum tetap yang telah melekat pada Perkara Register No. 43/PDT.G/2019/PN.Pya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan itu melekat *nebis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan kedua kalinya. sehubungan dengan itu, apabila gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan kasus sengketa yang pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, TERGUGAT I dapat mengajukan eksepsi *nebis in idem*, yaitu meminta PN menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

3. Bahwa, pelaksanaan daripada asas *nebis in idem* telah ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan *Azas Nebis In Idem*, yang pada intinya Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh-sungguh dari seluruh Ketua Pengadilan Tingkat Pertama mengenai masalah tersebut. Agar azas "*nebis in idem*" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, sehingga terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali;



4. Bahwa, berpedoman pada azas *nebis in idem* sebagaimana dimaksud dalam perkara ini, tentulah apabila pemeriksaan terkait pokok perkara ini dilanjutkan, maka akan berakibat pada tidak tercapainya tujuan hukum itu sendiri yaitu, KEPASTIAN HUKUM.

Berdasarkan seluruh fakta dan dasar hukum sebagaimana telah diuraikan dalam bagian eksepsi diatas, tidaklah berlebihan serta berdasar atas hukum manakala Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Praya cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara menyatakan gugatan PENGGUGAT tersebut tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang TERGUGAT I telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.

1. TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.

2. Bahwa sebidang tanah pekarangan seluas $\pm\pm 478$ m² yang terletak di Kampung Jawa, Jalan Untung Surapati Nomor 6, Desa Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Gang Cut Mutia / Gang Sosro
Sebelah Timur : Tanah Milik Suparman
Sebelah Selatan : Tanah Milik Pak Sosro/ Kantor BPJS

Ketenagakerjaan

Sebelah Barat : Jalan Untung Surapati

Dahulu tanah obyek sengketa sejak tanggal 31 Agustus 1952 dikuasai oleh Alm. Sie Thian Tjhong namun karena ada kebutuhan membuka usaha toko emas di Cakranegara, maka tanah tersebut dijual kepada alm. The Tiong Soan alias Aswan (Suami TERGUGAT I).

Demi tertibnya administrasi sebagai bukti adanya transaksi jual beli tersebut maka dibuatlah surat jual beli yang diberi judul "Surat Keterangan Dijual Beli Rumah" yang diketahui oleh Kepala Kampung, Kepala Desa Praya, dan Camat Praya pada tanggal 03 Juli 1968 yang mana pada peristiwa hukum tersebut Alm. Sie Thian Tjhong dan Alm. Tan Kian Nio masih hidup.

3. Bahwa setelah dijualnya tanah dan rumah yang terletak di Kampung Jawa, Jalan Untung Surapati Nomor 6, Desa Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, maka Alm. Sie Thian Tjhong dan isterinya Alm. Tan Kian Nio beserta anak-anaknya pindah dan menetap di Cakranegara, Jalan Rajawali III Nomor 6 Kelurahan



Cakranegara Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram dan membuka usaha toko emas di Jalan Hasanudin Cakranegara .

4. Bahwa pengakuan PENGGUGAT yang mengklaim bidang tanah obyek sengketa telah bersertipikat Hak Pakai nomor 79 Tahun 1954 adalah suatu kebohongan yang nyata, sebab Hak Pakai baru dikenal di Indonesia sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria pada tahun 1960, sementara oleh Penggugat menjabarkan bahwa hak pakainya terbit tahun 1954 padahal hak Pakai belum dikenal di Indonesia.

5. Bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) diatur dalam ketentuan Pasal 261 R.Bg, (1) (untuk luar Jawa dan Madura). Domain Sita Jaminan menurut teks kedua ketentuan tersebut hanya pada perkara mengenai tuntutan pembayaran sejumlah uang, dimana obyek Penyitaan dimohonkan untuk dijadikan jaminan dari tuntutan ganti rugi. Dengan demikian, secara normatif ruang lingkup penerapan sita jaminan tidak mencakup sengketa kepemilikan atas perkara-perkara yang serupa dengan itu, misalnya sengketa mengenai hak waris yang substansinya bukan mengenai pembayaran sejumlah uang.

Dengan demikian (*Conservatoir Beslaag*) yang dimohonkan Penggugat harus ditolak.

6. Bahwa menghindari proses peradilan yang sia-sia yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum serta tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan untuk melindungi hak-hak TERGUGAT I yang ditarik dalam perkara coba-coba ini (akal-akalan atau apus-apusan) yang diajukan PENGGUGAT mohon Yang Mulia, majelis hakim dengan kewenangan yang dimiliki dapat bersikap arief dan bijaksana menjatuhkan putusan sela demi melindungi TERGUGAT I yang mengalami kerugian material maupun imaterial yang disebabkan perkara *a quo*.

III. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia, majelis hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini agar dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT cacat formil oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Unvankelijk Verklaard*);



3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban TERGUGAT I dalam pokok perkara untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Unvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban tertulis tertanggal 7 Juli 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN COBA-COBA (*Chicaneus Process*)

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak didukung oleh alas hak yang jelas terhadap tanah obyek sengketa. PENGGUGAT nampak jelas penuh dengan khayalan dan mimpi-mimpi tentang harta peninggalan Alm. Sie Thian Tjong.
2. Bahwa TERGUGAT II telah tumbuh dan hidup ditanah obyek sengketa ± 50 tahun, dan selama itu pula TERGUGAT II telah menganggap tanah obyek sengketa tersebut sebagai "surga di bumi" dalam kehidupannya. Dan selama kurun waktu tersebut tidak ada satupun orang yang mengganggu dan menggugat keabsahan orang tua dan TERGUGAT II atas tanah obyek sengketa, sampai akhirnya PENGGUGAT datang dengan gugatannya yang tidak masuk akal.
3. Bahwa selama ± 50 tahun, kemana PENGGUGAT yang merasa memiliki tanah obyek sengketa? Demikian pula alm. Tan Kian Nio (ibu PENGGUGAT) tidak pernah mempersoalkan tanah obyek sengketa ini karena semua sudah jelas dan terbukti merupakan milik yang sah dari TERGUGAT II.
4. Bahwa tanah obyek sengketa yang akhirnya dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT II untuk kepentingan administrasi Pertanahan, diajukan permohonan peningkatan status tanah tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik nomor 1533/ Desa Praya tanggal 12 September 2001, Surat ukur nomor 253/Praya/2001, tanggal 21 Mei 2001 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah.



5. Bahwa gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan gugatan coba-coba dan tidak didasari suatu alasan yang benar, mengandung ketidakjujuran dalam memdalilkan atau menggambarkan peristiwa, dan hanya dilakukan untuk mengganggu lawan (TERGUGAT II) tanpa adanya kausa yang benar, dan dapat menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT II sehingga hal yang demikian hendaknya oleh Yang Mulia, Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini haruslah diminimalisir dan dicegah.

B. GUGATAN PENGGUGAT TELAH KELIRU MENGENAI ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT.

1. Bahwa PENGGUGAT telah keliru menarik TERGUGAT II dalam perkara a quo, karena obyek sengketa bukan harta warisan sebagaimana dalil PENGGUGAT poin 1. Karena tanah obyek sengketa diperoleh TERGUGAT II melalui jual-beli antara alm. Sie Thian Tjhong (Ayah TERGUGAT I dan kakek TERGUGAT II) dengan alm. The Tiong Soan (Suami TERGUGAT I dan ayah TERGUGAT II) pada tanggal 3 Juli 1968, yang kemudian dihibahkan kepada TERGUGAT II untuk dimiliki dan dikuasai.

2. Bahwa tanah obyek sengketa telah dimiliki dan dikuasai TERGUGAT II secara sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik nomor 1533/ Desa Praya tanggal 12 September 2001 atas nama Ir. Daud Sofa.

C. GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*)

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur karena tidak jelas obyek yang disengketakan. Diatas tanah obyek sengketa kami mendirikan 3 (tiga) buah ruko dan satu toko lainnya merupakan bangunan tua yang direnovasi menyerupai toko, namun dalam gugatannya Poin 9, PENGGUGAT mendalilkan jika kami membangun 4 (empat) buah ruko diatas tanah Hak Pakai PENGGUGAT, yang TERGUGAT II pertanyakan adalah :

a. Sejak kapan tanah obyek sengketa menjadi Hak Pakai PENGGUGAT?

b. Dimana posisi tanah yang dibeli oleh alm. The Tiong Soan (Ayah TERGUGAT II) yang menurut PENGGUGAT seluas 37,5m² tersebut?

D. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU/DALUARSA UNTUK DIGUGAT (*Exceptio Temporis*)

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Praya, dibawah register perkara Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pya tertanggal 28 Januari 2020 adalah telah lampau



waktu (verjaring) gugatan untuk memperjuangkan hak waris gugur karena daluarsa jika telah lewat dari 30 tahun dihitung dari terbukanya warisan itu. Kalaupun itu merupakan Harta Waris, padahal sangat jelas tanah obyek sengketa tidak merupakan Harta Warisan.

2. Berdasarkan keseluruhan uraian poin eksepsi diatas maka sangatlah terang dan nyata bahwa gugatan PENGGUGAT sangat tidak sistematis, tidak jelas sehingga mengandung cacat formil dari sebuah gugatan. Maka dari itu patutlah dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang TERGUGAT II telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.

1. TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.

2. Bahwa pengakuan PENGGUGAT yang mengklaim bidang tanah obyek sengketa merupakan Hak Pakai PENGGUGAT adalah suatu kebohongan yang nyata karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah. sebab Hak Pakai baru dikenal di Indonesia sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria pada tahun 1960, sementara oleh PENGGUGAT menjabarkan bahwa hak pakainya terbit tahun 1954 padahal hak Pakai belum dikenal di Indonesia dan secara ajaib muncul sebagai Hak Pakai Penggugat (Poin 9).

3. Bahwa sebagai warga negara yang baik TERGUGAT II selalu tertib membayar Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan saat ini demikian pula surat-surat ijin lainnya.

4. Bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit sertifikat Hak Milik Nomor 1533 tanggal 12 September 2001 atas nama Ir. Daud Sofa, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah.

5. Bahwa sampai saat ini TERGUGAT II adalah satu-satunya orang yang mendiami tanah obyek sengketa bersama-sama dengan istri dan dua orang putra, dan kami memelihara dan merawat tanah obyek sengketa dengan sebaik-baiknya.

6. Bahwa menghindari proses peradilan yang sia-sia yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum serta tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan untuk melindungi hak-hak TERGUGAT II yang ditarik dalam perkara coba-coba ini (akal-akalan atau apus-apusan) yang



diajukan PENGGUGAT mohon Yang Mulia, majelis hakim dengan kewenangan yang dimiliki dapat bersikap arief dan bijaksana menjatuhkan putusan sela demi melindungi TERGUGAT II yang mengalami kerugian material maupun inmaterial yang disebabkan perkara *a quo*.

III. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas, maka TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia, majelis hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini agar dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT cacat formil oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Unvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban TERGUGAT II dalam pokok perkara untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Unvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan eksepsi dan jawaban tertulis tertanggal 7 Juli 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Kopetensi Absolut

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.PYA merupakan gugatan yang masuk dalam kualifikasi "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana dijelaskan/ ditampilkan dalam website SIPP Pengadilan Negeri Praya (www.sipp.pn-praya.go.id).
2. Bahwa dalam tuntutananya Penggugat menuntut agar Tergugat III dinyatakan dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ 12 September 2001, Surat Ukur tanggal 21 Mei 2001 Nomor : 253/Praya/2001 sebagai suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang merugikan Penggugat.



3. Bahwa disamping tuntutan tersebut Penggugat juga menuntut agar Tergugat III melangsungkan kegiatan pencoretan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ Praya An. Tergugat II dan juga menuntut agar Tergugat III mengabulkan permohonan Penggugat dalam penerbitan Sertipikat atas tanah miliknya (obyek sengketa) yang mana tuntutan ini hanya terdapat dan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa Sertipikat Tanda Bukti Hak Atas Tanah merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Keputusan Kepala Kantor Pertanahan yang bersifat final sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga yang berhak mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram.

5. Bahwa sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengedili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad), dimana perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

6. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tersebut diatas dalam **PASAL 10** menjelaskan bahwa Pada saat peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dan dalam **PASAL 11** Perkara Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus **MENYATAKAN TIDAK BERWENANG MENGADILI**.

7. Sehingga berdasarkan hal tersebut kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk



dapat menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara A Quo.

Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel)

1. Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum kedudukan dan kejelasan mengenai hubungan hukum Penggugat dengan obyek sengketa yang dipersengketakan. Apakah benar obyek sengketa adalah milik Penggugat, dari mana Penggugat memperolehnya, sehingga Penggugat berani meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam tuntutan untuk dinyatakan sebagai hukum bahwa obyek sengketa adalah hak dari Penggugat.

2. Bahwa bila memang benar obyek sengketa merupakan harta peninggalan dari Sie Thian Thjong/ Sie Thian Thong maka seharusnya gugatan yang diajukan adalah gugatan warisan bukan perbuatan melawan hukum.

3. Mengingat sebelumnya Penggugat pernah melakukan gugatan kewarisan yang sudah terdaftar dan diputus sebagaimana Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam Perkara Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN.Pya dimana Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena Eksepsi Tergugat mengenai kurang pihak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

4. Bahwa dalam Perkara Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN.Pya Penggugat mendalilkan obyek sengketa merupakan harta warisan dari Sie Thian Thjong/ Sie Thian Thong yang belum dibagi waris sehingga Penggugat dalam perkara Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN.Pya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar obyek sengketa dapat diputus sebagai obyek sengketa yang belum di bagi waris, akan tetapi dalam perkara a quo Penggugat mengklaim tanah obyek sengketa menjadi hak dari Penggugat tanpa ada dasar hukum dan alasan yang jelas.

5. Bahwa dalam perkara kali ini Penggugat dengan yakin menuntut obyek sengketa sebagai miliknya dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II dan juga menuntut agar Tergugat III melakukan perbuatan administrasi diatas obyek sengketa padahal hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek sengketa belum dapat dibuktikan.

6. Bahwa Penggugat dalam awal gugatannya menginformasikan bahwa Penggugat merupakan anak yang sah dari perkawinan antara Sie Thian Tjhong dengan Tan Kian Nio kemudian meninggalkan harta peninggalan berupa rumah seluas 440,5 m2 dan tiba-tiba mengklaim harta tersebut (obyek sengketa) menjadi hak Penggugat tanpa tanpa ada



dasar yang jelas sebab musabab yang pasti, apakah itu karena ada hibah dari almarhum orang tuanya atau karena ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap menyatakan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat.

7. Bahwa Penggugat jelas dalam gugatannya tidak memiliki kejelasan mengenai asal usul tanah selain praduga-praduga yang tidak disertai dengan fakta-fakta yang nyata dan mengada-ada.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat III memohon kepada yang Mulia majelis yang memeriksa, memutus perkara a quo untuk dapat menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas mengenai hubungan hukum dan kejelasan Penggugat terhadap obyek sengketa.

Gugatan Coba-coba (Chicaneus Process)

1. Bahwa gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan coba-coba, sebab tidak ada dasar hukum, hubungan dan dasar-dasar yang jelas yang dijadikan dasar bagi penggugat untuk melakukan gugatan.

2. Bahwa tidak ada kesesuaian antara data dan fakta yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya sehingga apa yang diklaim dengan fakta yang sebenarnya tidaklah berkesesuaian.

3. Dalam gugatannya Penggugat mengklaim dirinya sebagai ahli waris dari Sie Thian Tjhong yang meninggalkan harta peninggalan berupa tanah seluas 440,5 m². Bahwa selanjutnya Penggugat mengklaim dirinya sebagai pemilik atas peninggalan tersebut dan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat adalah orang yang sah atas obyek sengketa. Dari sisi subyek hak yang berhak sudah seharusnya Penggugat mengurai terlebih dahulu mengenai masalah pewarisan terlebih dahulu karena anak dari Sie Thian Tjhong bukan hanya Penggugat saja, ada orang lain yang juga menjadi Ahli waris dari Sie Thian Tjhong.

4. Dari sisi obyek tanah tidak ada dasar kejelasan apakah benar tanah tersebut masih milik dari Sie Thian Tjhong yang belum di bagi waris. Sebab diketahui berdasarkan data yang ada tidak pihak lain selain Penggugat yang memperlmasalahakan kepemilikan tanah dari Tergugat II (Ir. Daud Sofa). Mulai dari Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 19/G/2019/PTUN.MTR atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ Praya yang oleh Penggugat di cabut sesuai penetapan tanggal 1 April 2019, Gugatan kewarisan melalui Pengadilan Negeri Praya Nomor 43/Pdt.G/2019/PN.Pya tanggal 1 Juni 2019 yang diputus dan bekekuatan

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya



hukum tetap dan menyatakan gugatan Penggugat (Suharjo) tidak dapat diterima. Yang mana dalam perkara-perkara tersebut diatas tidak menggambarkan/ menjelaskan apakah harta tersebut masih menjadi milik Sie Thian Tjhong yang belum dibagi waris, karena Penggugat hanya mendasarkan pada kecurigaan/ praduga yang yang tidak berdasar.

5. Dari sekian banyak ahli waris dari Sie Thian Tjhong, hanya Penggugat saja yang memperlmasalahkan tanah yang kini dikuasai oleh Tergugat II yang oleh Tergugat II secara sah dan tidak bertentangan dengan undang-undang menguasai, memiliki dan memanfaatkan obyek sengketa.

6. Berdasarkan hal tersebut Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan Penggugat karena tidak didasarkan pada landasan hukum yang benar dan cenderung mengada-ada.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.

2. Bahwa Tergugat III tidak pernah menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 79/1954 Atas Nama Shie Thian Tjhong/ Sie Thian Thong. Bahwa tahun 1954 belum dikenal adanya sertipikat hak atas tanah, bahkan kantor pertanahan pun belum ada di Indonesia.

3. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah/ Hak Atas Tanah baru dikenal pada tahun 1960 setelah terbentuknya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Sehingga Tergugat III sangat yakin dan meragukan keterangan/ dalil yang dipergunakan oleh Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada suatu kebohongan yang dibuat-buat oleh Penggugat dan ingin sekali melihat bentuk dan rupa Sertipikat Hak Pakai yang di dalilkan oleh Penggugat.

4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ Praya An. Tergugat II (Ir. Daud Sofa) sudah melalui prosedur dan mekanisme sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5. Bahwa penerbitan sertipikat obyek sengketa didasarkan pada surat permohonan yang diajukan oleh Tergugat II (Ir. Daud Sofa) dengan melampirkan surat-surat yang dijadikan alas hak kepemilikan dari Tergugat II (Ir. Daud Sofa).

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya



6. Bahwa terhadap permohonan tersebut telah dilakukan kegiatan pengukuran bidang yang ditindaklanjuti dengan kegiatan pemeriksaan tanah oleh Panitia A Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dalam rangka pengecekan data yuridis dan data fisik dari bidang tanah yang dimohonkan.

7. Dari pemeriksaan data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh Panitia A Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah diketahui bahwa pemohon (Tergugat II) adalah orang yang paling berhak atas bidang tanah dimaksud sesuai dengan surat keterangan dan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dimohonkan.

8. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II (Ir. Daud Sofa) maka oleh Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah) dilakukanlah Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis bidang tanah yang dimohonkan selama 60 (enam puluh) hari di kelurahan letak tanah berada.

9. Bahwa dalam jangka waktu pengumuman tersebut diatas tidak terdapat keberatan dari pihak manapun bahkan dari pihak Penggugat yang saat ini mengklaim tanpa dasar bahwa obyek sengketa menjadi miliknya/ haknya.

10. Setelah dilakukan pengumuman bidang kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan sertipikat obyek sengketa yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ Praya An. Tergugat III (Ir. Daud Sofa).

11. Kembali Tergugat III tegaskan bahwa penerbitan sertipikat obyek sengketa sudah melalui mekanisme sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

12. Bahwa tidak terdapat sanggahan, putusan ataupun surat-surat lain yang menyatakan tidaksahnya atau tidak berdasar hukumnya alas hak yang dipakai oleh Tergugat II (Ir. Daud Sofa) dalam mengajukan permohonan hak Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, sehingga produk hukum yang timbul yakni Surat Keputusan Pejabat dalam Hal Ini Tergugat III keluarkan adalah sah dan benar adanya sehingga apa yang disimpulkan oleh Penggugat pada point 12 adalah tidak benar dan tidak beralasan pada hukum yang berlaku dan hanya didasarkan praduga saja sebab :



a. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan diketahui oleh Ir. Mulyati SU (pihak yang hibahnya dicabut dan dialihkan ke Tergugat II) serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yakni Lalu Idham (Kepala Lingkungan Kampung Jawa) dan Lalu Sukardi (Lurah Praya). Dalam surat pernyataan tersebut jelas tertulis subyek dan obyek yang diserahkan serta telah dibubuhi materai dalam penandatanganannya.

b. Surat Pernyataan Pemberian dimaksud adalah sah, benar dan sampai dengan diterbitkannya sertipikat tidak terdapat suatu pernyataan keberatan ataupun putusan pengadilan yang menyatakan surat pernyataan ini tidak sah.

c. Bahwa Tergugat III telah secara cermat dan hati-hati dalam peneritan sertipikat obyek sengketa mulai dari tahapan pengukuran, pemeriksaan tanah, pengumuman sampai dengan tahapan penerbitan sertipikat telah dilakukan oleh Tergugat III sesuai dengan mekanisme yang berlaku di Indonesia.

13. Bahwa sangkaan yang di dalilkan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar pada hukum. Senyatanya bila memang benar Penggugat menyatakan mengklaim bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ Praya An. Tergugat II adalah suatu kesalahan sehingga harus di coret mengapa Penggugat mencabut gugatan yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram sebagaimana Penetapan Majelis Hakim Dalam Perkara PTUN Nomor : 19/G/2019/PTUN.MTR yang mengabulkan pencabutan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat (Suharjo).

Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk dapat memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

Menerima seluruh Eksepsi Tergugat III

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat dan/ atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berkehendak lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya, selanjutnya atas kesempatan yang diberikan Penggugat mengajukan Replik tertanggal 14 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dan atas Replik tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Duplik 21 Juli 2020, yang pada pokoknya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan; Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan bukti surat tertanda P-10 dan terhadap seluruh bukti surat tersebut telah dicap, telah dilegalisir dan dibubuhi materai bernilai cukup serta terhadap bukti surat tertanda P-1 sampai dengan bukti surat tertanda P-5, P-7, P-8 dan P-10 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan terhadap bukti surat tertanda P-6 dan P-9 adalah merupakan fotocopy dari fotocopy, sehingga terhadap seluruhnya dapat dijadikan alat bukti di persidangan dan memenuhi persyaratan sebagaimana Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu saksi **SUDJI** yang memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat I melalui kuasanya dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat bersama-sama tertanda T.I.II -1, sampai dengan bukti surat tertanda T.I.II -10 dan terhadap seluruh bukti surat tersebut telah dicap, telah dilegalisir dan dibubuhi materai bernilai cukup serta terhadap bukti surat tersebut, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap seluruhnya dapat dijadikan alat bukti di persidangan dan memenuhi persyaratan sebagaimana Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat tertanda T.III -1, sampai dengan bukti surat tertanda T.III -11 dan terhadap seluruh bukti surat tersebut telah dicap, telah dilegalisir dan dibubuhi materai bernilai cukup serta terhadap bukti surat tertanda T.III -1 sampai dengan T.III -3, T.III -5, T.III -6, T.III -8 sampai dengan T.III -11 tersebut, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan terhadap bukti surat tertanda T.III -4 dan T.III -7 adalah merupakan fotocopy dari fotocopy, sehingga terhadap seluruhnya dapat dijadikan alat bukti di persidangan dan memenuhi persyaratan sebagaimana Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I melalui kuasanya dan Tergugat II bersama-sama telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi

Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya

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)



ZAHIRUDIN, saksi **SUHARTININGSIH** dan saksi **I GUSTI NGURAH OKA WIRANATA** yang memberikan keterangan di bawah sumpah:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 14 Agustus 2020, dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir didalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I melalui Kuasanya bersama-sama dengan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 20 Oktober 2020, sedangkan Tergugat III maupun Kuasa Hukumnya tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hukum acara dan berdasarkan ketentuan *Pasal 160 RBg* dikenal ada 2 (dua) macam Eksepsi, yaitu *Eksepsi tentang kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif, maka Pengadilan harus memutuskan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara*, sedangkan berdasarkan ketentuan *Pasal 163 RBg* menjelaskan bahwa *bila dalam suatu jawaban terdapat Eksepsi yang bukan tentang kewenangan mengadili, maka eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara* ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dengan seksama Eksepsi dalam Jawaban Tergugat I melalui kuasanya, yang pada pokoknya mengajukan eksepsi mengenai:

1. Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan coba-coba (*chicanous process*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat telah lampau waktu/daluwarsa untuk digugat (*exceptio temporis*);
4. Menyatakan gugatan Penggugat *Nebis In Idem (exception res judicata)*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dengan seksama Eksepsi dalam Jawaban Tergugat II, yang pada pokoknya mengajukan eksepsi mengenai:



1. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan coba-coba (*chicaneus process*);
2. Menyatakan Penggugat telah keliru mengenai orang yang ditarik sebagai Tergugat;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
4. Menyatakan gugatan Penggugat telah lampau waktu/daluwarsa

untuk digugat (*exceptio temporis*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dengan seksama Eksepsi dalam Jawaban Tergugat III melalui kuasanya, yang pada pokoknya mengajukan eksepsi mengenai:

1. Kewenangan mengadili absolut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan coba-coba (*chicaneus process*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III tersebut telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolute, dan oleh karena itu sebelum memeriksa pokok perkara Majelis Hakim telah mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut dan menjatuhkan putusan sela tertanggal 28 Juli 2020 yang amarnya berbunyi:

1. Menolak Eksepsi Kuasa Tergugat III mengenai kewenangan absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Praya berwenang untuk mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara ini ;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai eksepsi gugatan Penggugat *Nebis In Idem* (*exception res judicata*), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata Pasal 1917 KUHPerdata dijadikan sebagai dasar pengenaan azas *Nebis In Idem* gugatan, yang bunyinya:” *Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.*”, sehingga berdasarkan hal tersebut haruslah dilihat dari obyek dan subjek dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat tertanda T.I.II -10 berupa fotocopy salinan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor Perkara: 43/Pdt.G/2019/PN. Pya, tertanggal 06 Februari 2020, yang menerangkan bahwa benar Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya dengan amar putusan



yang berbunyi: “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)”, yang dalam pertimbangannya menerangkan bahwa dalam gugatan tersebut terdapat pihak yang seharusnya digugat namun tidak ikut digugat oleh Penggugat, sehingga menyebabkan gugatan kurang pihak, dan oleh karena putusan tersebut bersifat *negative*, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan kembali, dan berdasarkan hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan *in casu* dengan register perkara Nomor: 9/Pdt.G/2020/PN.Pya dan diketahui bahwa terdapat subyek hukum baru yang ditarik menjadi pihak Tergugat II atas nama Ir. DAUD SOFA, S.H., sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), gugatan Penggugat adalah gugatan coba-coba (*chicaneus process*) dan gugatan Penggugat telah lampau waktu/daluwarsa untuk digugat (*exceptio temporis*) tersebut, dimana Majelis Hakim menilai bahwa apa yang menjadi dalil eksepsi tersebut pada pokoknya adalah sama antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta sangatlah terkait dengan materi pokok perkara yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan dengan demikian maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti isi gugatan Penggugat yang dikemukakan dalam *fundamentum petendi* gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Sie Thian Tjhong/ Si Thian Thong terhitung sejak tahun 1954 menguasai dan memiliki hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 79/1954 dengan luas : 478 M2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Kampung Jawa, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, kemudian atas obyek tersebut pada tanggal 3 Juli 1968 telah dijual sebagian dengan luas 37,5 m² oleh Sie Thian Tjhong/ Si Thian Thong kepada The Tiong Suan (suami Tergugat I/ayah Tergugat II), sehingga luas obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini seluas 440,5 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Rumah Sie Thian Tjhong/Si Thian Thong, (yang tidak dijual);
 - Timur : Tanah Kosong berbatasan dengan tanah Bp Suparman;



Selatan : Tanah Kosong berbatasan dengan tanah Bp Sosro;
Barat : Tanah Kosong dan berbatasan dengan Jalan Untung Surapati ;

- Bahwa sisa tanah seluas 440,5 m² yang saat ini berdiri di atasnya 4 (empat) bangunan ruko adalah menjadi harta peninggalan dari Sie Thian Tjhong / Sie Thian Thong, namun pada saat ini dikuasai oleh Tergugat II, dengan didasarkan pada surat pernyataan pemberian tertanggal 17 Februari 2001 yang dibuat oleh Tergugat I, yang dalam surat tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah mencabut dan membatalkan pemberian kepada Ir. Mulyati SU atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri beberapa bangunan berupa rumah tinggal dan pertokoan yang terletak di Jl. Untung Surapati, Lingkungan Kampung Jawa, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah yang luasnya ± 500 m² (lima ratus meter persegi) dan memberikan kembali atas sebidang tanah berserta bangunan di atasnya tersebut kepada Tergugat II, sedangkan ketika surat pernyataan pemberian itu dibuat yang namanya The Tiong Suan (suami Tergugat I/ayah Tergugat II) masih hidup;
- Bahwa berdasarkan surat pernyataan pemberian tersebut atas obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1533/12 September 2001, dengan surat ukur tertanggal 21 Mei 2001, Nomor 253/Praya/2001 yang diketahui diajukan oleh Tergugat II pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;
- Bahwa obyek sengketa yang dimaksud Penggugat berupa sebidang tanah pekarangan yang luasnya ± 478 m² terletak di Kampung Jawa, Jalan Untung Surapati Nomor 6, Desa Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Gang Cut Mutia / Gang Sosro
Sebelah Timur : Tanah Milik Suparman
Sebelah Selatan : Tanah Milik Pak Sosro/ Kantor BPJS

Ketenagakerjaan

Sebelah Barat : Jalan Untung Surapati

Dahulu sejak tanggal 31 Agustus 1952 dikuasai oleh Alm. Sie Thian Tjhong, namun karena ada kebutuhan untuk modal membuka usaha toko emas di Cakranegara, maka tanah tersebut dijual kepada Alm. The Tiong Soan alias



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aswan (Suami TERGUGAT I) dan kemudian berdasarkan hal tersebut dibuatlah surat jual beli yang diberi judul "Surat Keterangan Dijual Beli Rumah" dengan mengetahui Kepala Desa Praya, dan Camat Praya pada tanggal 03 Juli 1968 yang mana pada peristiwa hukum tersebut Alm. Sie Thian Tjhong dan Alm. Tan Kian Nio masih hidup.

- Bahwa setelah terjadi jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Kampung Jawa, Jalan Untung Surapati Nomor 6, Desa Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, kemudian Alm. Sie Thian Tjhong dan isterinya Alm. Tan Kian Nio beserta anak-anaknya pindah dan menetap di Cakranegara, Jalan Rajawali III Nomor 6 Kelurahan Cakranegara Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram dan membuka usaha toko emas di Jalan Hasanudin Cakranegara;
- Bahwa pengakuan PENGGUGAT yang mengklaim bidang tanah obyek sengketa telah bersertipikat Hak Pakai nomor 79 Tahun 1954 adalah suatu kebohongan yang nyata, sebab Hak Pakai baru dikenal di Indonesia sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria pada tahun 1960, sementara oleh Penggugat menjabarkan bahwa hak pakainya terbit tahun 1954 padahal hak Pakai belum dikenal di Indonesia;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II;
- Bahwa pengakuan PENGGUGAT yang mengklaim bidang tanah obyek sengketa merupakan Hak Pakai PENGGUGAT adalah suatu kebohongan yang nyata karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, sebab Hak Pakai baru dikenal di Indonesia sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria pada tahun 1960, sementara oleh PENGGUGAT menjabarkan bahwa hak pakainya terbit tahun 1954 padahal hak Pakai belum dikenal di Indonesia dan secara ajaib muncul sebagai Hak Pakai Penggugat (Poin 9);
- Bahwa atas obyek sengketa TERGUGAT II selalu tertib membayar Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan saat ini demikian pula surat-surat ijin lainnya;

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya

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

- Bahwa atas tanah obyek sengketa telah terbit sertipikat Hak Milik Nomor: 1533 tanggal 12 September 2001 atas nama Ir. Daud Sofa, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah;
- Bahwa sampai saat ini TERGUGAT II adalah satu-satunya orang yang mendiami tanah obyek sengketa bersama-sama dengan istri dan dua orang putra, dan kami memelihara dan merawat tanah obyek sengketa dengan sebaik-baiknya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
- Bahwa Tergugat III tidak pernah menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 79/1954 atas nama Shie Thian Tjhong/ Sie Thian Thong dan pada tahun 1954 belum dikenal adanya sertipikat hak atas tanah, bahkan kantor pertanahan pun belum ada di Indonesia, karena Sertipikat Hak Atas Tanah/ Hak Atas Tanah baru dikenal pada tahun 1960 setelah terbentuknya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ Praya An. Tergugat II (Ir. Daud Sofa) didasarkan pada surat permohonan yang diajukan oleh Tergugat II (Ir. Daud Sofa) dengan melampirkan surat-surat yang dijadikan alas hak kepemilikan dari Tergugat II (Ir. Daud Sofa) dan telah melalui prosedur serta mekanisme sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa atas permohonan penerbitan sertipikat tersebut Tergugat III telah melakukan kegiatan pengukuran bidang dan pemeriksaan tanah oleh Panitia A Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah guna melaksanakan pengecekan data yuridis dan data fisik dari bidang tanah yang dimohonkan dan berdasarkan hal tersebut, maka diketahui bahwa pemohon Ir. Daud Sofa (Tergugat II) adalah orang yang paling berhak atas bidang tanah dimaksud sesuai dengan surat keterangan dan kenyatan penguasaan fisik bidang tanah yang dimohonkan, selanjutnya oleh Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah) dilakukanlah Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis bidang tanah yang dimohonkan selama 60 (enam puluh) hari di kelurahan dimana letak tanah berada dan selama

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya

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)



pengumuman tersebut tidak terdapat keberatan dari pihak manapun bahkan dari pihak Penggugat, barulah kemudian sertipikat atas obyek sengketa tersebut diterbitkan;

- Bahwa tidak terdapat sanggahan, putusan ataupun surat-surat lain yang menyatakan tidak sahnya atau tidak berdasar hukum alas hak yang dipakai oleh Tergugat II (Ir. Daud Sofa) dalam mengajukan permohonan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, sehingga produk hukum yang timbul yakni Surat Keputusan Pejabat dalam hal ini Tergugat III keluaran adalah sah dan benar adanya;

- Bahwa sangkaan yang di dalilkan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar pada hukum, sebab bila memang benar Penggugat menyatakan mengklaim bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1533/ Praya An. Tergugat II adalah suatu kesalahan sehingga harus di coret, mengapa Penggugat mencabut gugatan yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram sebagaimana Penetapan Majelis Hakim Dalam Perkara PTUN Nomor: 19/G/2019/PTUN.MTR yang mengabulkan pencabutan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat (Suharjo);

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat I melalui Kuasanya, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasanya tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis baik terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tertanggal 14 Juli 2020, dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama serta Tergugat III telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 21 Juli 2020 yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat seluruhnya dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 BW, Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, dan berlaku pula terhadap Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan bukti surat tertanda P-10 dan mengajukan ke persidangan 1 (satu) orang saksi yaitu saksi SUDJI yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat I melalui kuasanya dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat bersama-sama tertanda T.I.II -1, sampai dengan bukti surat tertanda T.I.II -10 serta mengajukan ke persidangan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi ZAHIRUDIN, saksi SUHARTININGSIH dan saksi I GUSTI NGURAH OKA WIRANATA yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, sedangkan Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat tertanda T.III -1, sampai dengan bukti surat tertanda T.III -11 dan menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil sangkalan Tergugat I melalui Kuasanya, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasanya tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan dan dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah yang menjadi dasar penguasaan dan kepemilikan Tergugat II atas objek sengketa?
2. Apakah benar terhadap obyek sengketa merupakan hak dari Penggugat?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok permasalahan tersebut diatas, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang sempurna tidaknya gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa suatu gugatan baru dapat dibuktikan apabila gugatan tersebut telah sempurna memenuhi syarat formil maupun materiil gugatan, namun apabila gugatan tersebut tidak sempurna, maka gugatan demikian patut dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak dapat masuk dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui secara konkrit dan jelas mengenai obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 14 Agustus 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menurut Penggugat:

- Letak tanah sengketa di Kampung Jawa, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah;
- Luas tanah sengketa seluas $\pm 478 M^2$;
- Yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Batas-batas tanah sengketa :

Sebelah Utara : Dulu Jalan Cut Mutia sekarang Guru Sostro;

Sebelah Timur : Rumah Milik Suparman;

Sebelah Selatan : Kantor BPJS/Saparua;



- Sebelah Barat : Jalan Untung Surapati;
- Diatas tanah sengketa terdiri dari rumah dan bangunan toko;

Menurut Tergugat I melalui Kuasanya dan Tergugat II:

- Letak tanah sengketa di Kampung Jawa, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah;
- Luas tanah sengketa seluas \pm 489 M²;
- Yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II dan Notaris Venyilia Decyana Dede, S.H, M.Kn sebagai yang menempati Kantor Notaris pada obyek sengketa;
- Batas-batas tanah sengketa :

Sebelah Utara : Dulu Jalan Cut Mutia sekarang Guru Sostro;

Sebelah Timur : Rumah Milik Suparman;

Sebelah Selatan : Kantor BPJS/Saparua;

Sebelah Barat : Jalan Untung Surapati;

- Diatas tanah sengketa berupa rumah dan bangunan toko;
- 1 (satu) buah ruko digunakan sebagai Kantor Notaris atas nama Notaris Venyilia Decyana Dede, SH, M.Kn yang merupakan keponakan dari Tergugat II (anak saudara Tergugat II) yang berdasarkan keterangan Tergugat II menempati 1 (satu) lokal ruko karena diberi izin pinjam tanpa sewa oleh Tergugat II;

Menurut Tergugat III melalui Kuasa:

- Letak tanah sengketa di Kampung Jawa, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah;
- Luas tanah sengketa seluas \pm 489 M²;
- Yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II dan Notaris Venyilia Decyana Dede, SH, M. Kn sebagai yang menempati Kantor Notaris pada obyek sengketa;
- Batas-batas tanah sengketa :

Sebelah Utara : Dulu Jalan Cut Mutia sekarang Guru Sostro;

Sebelah Timur : Rumah Milik Suparman;

Sebelah Selatan : Kantor BPJS/Saparua;

Sebelah Barat : Jalan Untung Surapati;

- Diatas tanah sengketa berupa rumah dan bangunan toko;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hasil Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa terdapat subjek hukum lain yang menguasai atas bagian obyek sengketa selain dari Tergugat II, dan terlebih bahwa subjek hukum tersebut menguasai bagian dari obyek sengketa dengan membuka suatu Kantor Notaris yang notabene merupakan



profesi yang memberikan jasa dan bersifat komersil, namun subjek hukum tersebut berdasarkan pemeriksaan di persidangan tidak ditarik menjadi pihak dalam gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim menilai bahwa pada tanah dasar pengenaan obyek sengketa terdapat subjek hukum selain Tergugat II yang merupakan Notaris bernama Venyilia Decyana Dede, SH, M.Kn yang seharusnya juga ditarik menjadi pihak dalam perkara ini baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, sebab subjek hukum tersebut secara nyata menguasai secara riil atas bagian dari obyek sengketa, sehingga terhadapnya memiliki hak keperdataan dan juga berakibat hukum pada dirinya yang menempati tanah sebagian dari obyek sengketa, dengan demikian maka gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), sehingga menyebabkan gugatan Penggugat terbukti tidak sempurna memenuhi syarat formil gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapatnya **Yahya Harahap, S.H** dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" Penerbit Sinar Grafika, 2008, pada halaman 112 menyatakan bahwa : Bentuk *Error in Persona* yang lain disebut *Plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- oleh karena itu, gugatan mengandung *error in Persona* dalam bentuk *Plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 8-6-1976 No.1424 K/Sip/1975 "Mahkamah Agung RI, membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri: bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini. (Vide, rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI-II "hukum perdata dan hukum acara perdata" terbitan tahun 1977, halaman - 201;

Menimbang, bahwa memang untuk menentukan siapa saja yang akan dijadikan pihak dalam suatu gugatan adalah hak dari Penggugat, namun demikian Penggugat juga harus memperhatikan azas-azas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak dalam suatu gugatan, dimana pihak-pihak tersebut nantinya yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan, karena putusan akan mengikat bagi pihak yang tertera di dalamnya, maka kelengkapan pihak dalam suatu gugatan mutlak diperlukan agar nantinya Putusan Pengadilan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan dengan benar dan tuntas, serta di kemudian hari tidak menimbulkan persoalan hukum yang baru;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak, dan tanpa mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkara dan petitum gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg. biaya perkara yang timbul haruslah dibebankan kepada Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan untuk menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal RBg serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 8.995.000,00 (delapan juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya pada hari Senin, tanggal 26 Oktober 2020 oleh Rosana Irawati, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Pipit Christa Anggreni Sekewael, S.H., dan Farida Dwi Jayanthi,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 10 November 2020** oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ahmad Salabi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Praya, serta dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Para Turut Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Pipit Christa Anggreni Sekewael, S.H.
Hakim Anggota,

Rosana Irawati, S.H.,M.H.

Farida Dwi Jayanthi,S.H.

Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Pya



Panitera Pengganti

Ahmad Salabi, S.H

Perincian Biaya Perkara No.9/Pdt.G/2020/PN Pya:

1.	Biaya Pendaftaran Perkara	:	Rp.	30.000,00	
2.	Biaya Proses	:	Rp.	100.000,00	
3.	Biaya Relas	:	Rp.	7.699.000,00	
4.	PNBP Relas	:	Rp.	290.000,00	
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	750.000,00	
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	10.000,00	
7.	Biaya Sumpah	:	Rp.	100.000,00	
8.	Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,00	
9.	Biaya Materai	:	Rp.	6.000,00	+
	Jumlah	:	Rp.	8.995.000,00	

(delapan juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)