



PUTUSAN
NOMOR 2/PDT/2019/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

KELURAHAN PANUNGGANGAN TIMUR, beralamat di Jalan Ki. Male No.1, Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang 15143. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 September 2018 telah memilih tempat kediaman hukum/ Domisili di kantor kuasanya : Dyah Wuri Sulistyati, S.H. dan Muhammad Busro, SH, Advokat / Pengacara Dyah Wuri Sulistyati & Rekan, beralamat di Griya Serpong Asri, Dahlia XVIII/10, Suradita, Cisauk, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat.

Melawan

1. SANI, Tempat/Tgl Lahir : Tangerang, 02-05-1966, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3671114107670102, beralamat di Jalan H. Joan Kp. Pondok Serut RT.004/RW.001, Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat I.
2. NIMAH, Tempat/Tgl Lahir : Tangerang, 05-08-1968, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3674024508680001, beralamat di Kp. Pondok Jagung RT.003/RW.001, Kelurahan Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Penggugat II.

Halaman 1 dari 39 Putusan Nomor 2/PDT/2019/PT BTN

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)

Halaman 1



3. DEDY IRAWAN, Tempat/Tgl Lahir : 16-09-1973, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3674011609730001, beralamat di Kp. Ciater Tengah, RT.003/RW 007, Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Penggugat III.

Dalam hal ini Penggugat I, II, III sebagai Terbanding diwakili oleh kuasa hukumnya bernama Murdipin Hadi, SH, H. Novanda Kurniawan, SH dan Alfon Octavianus Sitepu, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum M. Hadi & Rekan, beralamat di Ruko Pamulang 8, Jalan Dr. Setia Budi No.8-8, Pamulang Barat, Pamulang Kota Tangerang Selatan 15417 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.01/SKK/BDG/MHD/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 22 Januari 2019 Nomor 2/PEN/PDT/2019/PT BTN tentang penunjukan Majelis Hakim.
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten Nomor 2/PDT/2019/PT BTN tanggal 22 Januari 2019.
3. Membaca berkas perkara yang bersangkutan.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Januari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Januari 2018 dan tercatat dalam register perkara dibawah nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa almarhumah Tjimah Tipis telah meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 12 Juli 2007 dan almarhum Feni telah meninggal dunia pada tahun 2000 adalah suami istri yang semasa hidupnya telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu:
 - 1) Sani/Penggugat I
 - 2) Nimah/Penggugat II
 - 3) Dedy Irawan/Penggugat IIINomor urut 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) adalah disebut juga Para Penggugat.
2. Bahwa sesuai dengan uraian tersebut diatas, maka Para Penggugat adalah para ahli waris yang sah dari almarhumah Tjimah Tipis.
3. Bahwa almarhumah Tjimah Tipis selain meninggalkan para ahli waris sebagaimana diuraikan diatas, juga telah meninggalkan harta waris berupa sebidang tanah seluas 1.686 m2 (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), berdasarkan Buku C Desa/Kelurahan Panunggungan Timur, Nomor: 1333, Persil 92, Klas D III atas nama Tjimah Tipis, yang terletak di Kp. Kelapa RT.003/RW.01, Kelurahan Panunggungan Timur dahulu Kelurahan Panunggungan, Kecamatan Pinang dahulu Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, (selanjutnya disebut tanah obyek sengketa), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan
 - Timur : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Barat : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
4. Bahwa almarhumah Tjimah Tipis memperoleh tanah obyek sengketa tersebut berasal dari orang tuanya yang bernama Tipis yang telah dikuasainya sejak tahun 1960 yang lalu.
5. Bahwa oleh karena Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhumah Tjimah Tipis, maka Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang merupakan warisan peninggalan dari orang tuanya yaitu almarhumah Tjimah Tipis, yang diolah dan dikuasai secara terus menerus oleh almarhumah Tjimah Tipis dan diteruskan oleh Para Penggugat hingga gugatan perkara a quo diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang.



6. Bahwa almarhumah Tjimah Tipis semasa hidupnya menguasai dan mengolah tanah obyek sengketa tersebut dengan aktif melakukan aktifitas berkebun secara terus menerus serta dengan mendirikan bangunan berupa pagar keliling diatas tanah obyek sengketa.
7. Bahwa selanjutnya mengenai penguasaan dan kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa, oleh almarhumah Tjimah Tipis semasa hidupnya maupun oleh Para Penggugat, hingga saat ini belum pernah diperjual-belikan, dan tidak pernah dijaminkan kepada orang lain ataupun pihak lain baik sebagian maupun secara keseluruhan.
8. Bahwa semasa hidupnya almarhumah Tjimah Tipis selalu taat memenuhi kewajibannya untuk membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahunnya, serta sepanjang hidupnya setelah sekian lamanya tidak pernah ada pihak lain yang mengakuinya ataupun mengusiknya.
9. Bahwa sekira tahun 1989 almarhumah Tjimah Tipis selaku pemilik yang sah tanah obyek sengketa, dengan melalui proses kesepakatan antara almarhumah Tjimah Tipis dengan Kelurahan Panunggan sekarang menjadi Kelurahan Panunggan Timur/Tergugat, yang diwakili oleh H. Hasan selaku Kepala Tergugat memohon kepada almarhumah Tjimah Tipis untuk dapat meminjam-pakaikan sementara sebagian tanah darat milik almarhumah Tjimah Tipis seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) untuk dibangun gedung SDN Inpres No. 03 (SDN Panunggan 03).
10. Bahwa dikarenakan untuk kemajuan Pendidikan, maka almarhumah Tjimah Tipis memberikan izin demi untuk pembangunan gedung SDN Inpres No. 03 (SDN Panunggan 03), serta mengacu pada Inpres No. 3 Tahun 1978.
11. Bahwa kesepakatan antara almarhumah Tjimah Tipis dengan Tergugat, yang diwakili oleh H. Hasan selaku Kepala Tergugat yaitu berupa kesepakatan meminjam-pakaikan sementara sebagian tanah darat milik almarhumah Tjimah Tipis seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) untuk dibangun gedung SDN Inpres No. 03 (SDN Panunggan 03), dengan imbal balik almarhumah Tjimah Tipis akan diberikan tanah sawah Bengkok seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) untuk digarap/diolah yang terletak di wilayah Kelurahan Panunggan.
12. Bahwa kemudian kesepakatan antara almarhumah Tjimah Tipis dengan Tergugat, yang diwakili oleh H. Hasan selaku Kepala Tergugat, serta ditandangani langsung oleh H. Hasan yang menjabat sebagai Kepala



Tergugat dan Aseli Muhamad yang menjabat sebagai Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cipondoh.

13. Bahwa almarhumah Tjimah Tipis bersedia meminjam-pakaikan sebagian tanah darat miliknya seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) sesuai dengan kesepakatan bersama dengan Tergugat, serta dengan imbal balik almarhumah Tjimah Tipis akan diberikan tanah sawah Bengkok seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) untuk digarap/diolah yang terletak di wilayah Kelurahan Panunggangan, yang pada kenyataannya dipinjam-pakai seluas 1.686 m² (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), yaitu luas keseluruhan tanah obyek sengketa milik almarhumah Tjimah Tipis.
14. Bahwa almarhumah Tjimah Tipis setelah sekian lamanya hingga saat ini sejak tahun 1989 baik almarhumah Tjimah Tipis maupun Para Penggugat tidak pernah menerima tanah sawah Bengkok seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang dijanjikan oleh Tergugat sesuai kesepakatan.
15. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Gambar Ukur Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang, yang ditanda tangani oleh Drs. H. R. Yano S., selaku Kepala Tergugat, diketahui tanah obyek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 1.686 m² (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), berdasarkan Buku C Desa Kelurahan Panunggangan Timur, Nomor: 1333, Persil 92, Klas D III atas nama Tjimah Tipis, yang terletak di Kp. Kelapa RT.003/RW.01, Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan
 - Timur : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Barat : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera

Yang menerangkan tentang sebidang tanah obyek sengketa tersebut diatas belum termasuk asset Tergugat.

16. Bahwa pada tanggal 09 Juni 2017 dan tanggal 12 Juni 2017 Para Penggugat dengan didampingi oleh Kuasa Hukumnya datang ke Kantor Tergugat guna untuk meminta klarifikasi serta penjelasan atas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat, yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat.
17. Bahwa hasil dari pertemuantanggal 12 Juni 2017, antara Para Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya dengan Kepala Tergugat yang mewakili Tergugat beserta Sekretaris Tergugat, memberikan penjelasan atas tanah



obyek sengketa milik Para Penggugat sudah termasuk aset Tergugat berdasarkan daftar asset dari Pemerintah Kota Tangerang.

18. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Juni 2017 dan tanggal 06 Juli 2017 Para Penggugat dengan didampingi Kuasa Hukumnya datang ke Kantor Pemerintah Kota Tangerang guna untuk meminta penjelasan atas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat, yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat.
19. Bahwa hasil dari pertemuan tanggal 06 Juli 2017, antara Para Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya dengan Pemerintah Kota Tangerang yang diwakili oleh salah seorang Bagian Hukum dari Pemerintah Kota Tangerang, memberikan penjelasan atas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat sudah termasuk aset Tergugat berdasarkan daftar asset dari Pemerintah Kota Tangerang.
20. Bahwa Para Penggugat sebelumnya telah berulang kali mendatangi Kantor Pemerintah Kota Tangerang untuk bertemu dengan Walikota Tangerang serta Para Penggugat juga pernah mengirimkan permohonan tertulis agar supaya tanah obyek sengketa milik Para Penggugat dikembalikan atau diserahkan secara sukarela kepada Para Penggugat.
21. Bahwa Para Penggugat pernah mengirimkan Surat Permohonan kepada Pemerintah Kota Tangerang pada tanggal 5 Agustus 2016 dan kemudian tanggal 11 Agustus 2016, namun Surat Permohonan tersebut tidak pernah ada tanggapan serta jawaban dari Pemerintah Kota Tangerang maupun dari Tergugat.
22. Bahwa baik Tergugat maupun Pemerintah Kota Tangerang tidak pernah mengindahkan semua Surat Permohonan yang disampaikan oleh Para Penggugat, sehingga dengan demikian Tergugat dapat dikatakan juga dengan itikad buruk (tidak baik) dengan berusaha untuk menghindari kewajibannya terhadap Para Penggugat.
23. Bahwa Para Penggugat masih harus menunggu hingga berminggu-minggu, berbulan-bulan bahkan mungkin bertahun-tahun tidak pernah ada jawaban baik lisan maupun tertulis atas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat kapan akan dikembalikan atau diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat.
24. Bahwa Tergugat juga tidak pernah memberikan biaya sewa atas pinjam-pakai sementara tanah obyek sengketa selama bertahun-tahun kepada almarhumah Tjimah Tipis maupun kepada Para Penggugat, untuk aktifitas



SDN 03 Panunggangan Timur dan mendirikan bangunan gedung SDN 03 Panunggangan Timur.

25. Bahwa sejak tahun 2014 SDN 03 Panunggangan Timur sudah tidak ada aktifitas lagi di lokasi tanah obyek sengketa, karena SDN 03 Panunggangan Timur sudah pindah ke tempat yang baru, maka seharusnya dengan sukarela Tergugat segera mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat.
26. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, telah nyata-nyata Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat antara almarhumah Tjimah Tipis dengan Tergugat pada tahun 1989.
27. Bahwa atas perbuatan ingkar janji/wanprestasi Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, yaitu kerugian berupa:
 - a. Para Penggugat tidak dapat melakukan kegiatan usaha dalam bentuk apapun sejak tahun 1989 diatas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat, yaitu sebidang tanah seluas 1.686 m2 (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), berdasarkan Buku C Desa Kelurahan Panunggangan Timur, Nomor: 1333, Persil 92, Klas D III atas nama Tjimah Tipis, yang terletak di Kp. Kelapa RT.003/RW.01, Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan
 - Timur : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Barat : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - b. Para Penggugat tidak pernah menerima biaya sewa atas pinjam-pakai sementara tanah obyek sengketa selama bertahun-tahun dari Tergugat untuk aktifitas SDN 03 Panunggangan Timur dan mendirikan bangunan gedung SDN 03 Panunggangan Timur.
 - c. Para Penggugat tidak pernah memperoleh imbal balik atas tanah sawah Bengkok seluas 5.000 m2 (lima ribu meter persegi) untuk digarap/diolah yang terletak di Kelurahan Panunggangan Timur, yang dijanjikan oleh Tergugat.
28. Bahwa Para Penggugat berhak untuk mengajukan permintaan ganti kerugian kepada Tergugat akibat ingkar janji/wanprestasi, Pasal 1243 KUHPperdata serta Pasal 1249 KUHPperdata, yang antara lain.



Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Pasal 1249 KUH Perdata, berbunyi:

“Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si yang lalai memenuhinya, sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka jepada pihak yang lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun yang kurang dari pada jumlah itu.”

29. Bahwa perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, telah nyata-nyata mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun secara iimmaterial, yaitu:
- Kerugian materiil sebesar Rp. 33.720.000.000,- (tiga puluh tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah), jika saat ini tanah obyek sengketa dijualkan kepada pihak lain dengan harga Rp. 20.000.000,-/meter (dua puluh juta rupiah per meter), yang harus dibayarkan kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus serta tanpa syarat apapun, sejak putusan dalam perkara a quo telah berkekuatan hukum tetap.
 - Kerugian iimmaterial sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah), selama 28 (dua puluh delapan) tahun sejak tahun 1989, karena hilangnya kesempatan usaha Para Penggugat.
30. Bahwa Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, sehingga keadilan benar-benar ditegakkan.
31. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan bukan merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah obyek sengketa milik Para Penggugat, maka patut dan berdasarkan hukum bagi Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan dan menghukum Tergugat segera membongkar bangunan SDN 03 Panunggungan Timur yang sudah tidak terpakai lagi sejak tahun 2014 dan mengosongkan tanah obyek sengketa serta menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat apa pun, sejak putusan dalam perkara a quo telah berkekuatan hukum tetap.



32. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti kerugian atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat serta agar gugatan a quo tidak sia-sia (*illusoir*), mohon kiranya Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa.
33. Bahwa Para Penggugat sangat khawatir Tergugat akan menghindar dan lalai dalam melaksanakan isi putusan a quo. Oleh karena itu, Para Penggugat mohon kiranya membebankan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo.
34. Bahwa oleh karena gugatan a quo diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan dengan dasar hukumnya, maka Para Penggugat juga mohon agar putusan perkara dalam a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoor raad*) meskipun ada bantahan, Verzet, Banding, Kasasi, serta Peninjauan kembali.
35. Bahwa perkara a quo timbul akibat perbuatan Tergugat, maka terhadapnya patut di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Berdasarkan dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar dan alasan dari tuntutan hak (*Fundamentum Fetendi/Posita*) serta fakta (*feitelijke*) yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah para ahli waris yang sah dari almarhumah Tjimah Tipis.
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, yaitu sebidang tanah seluas 1.686 m2 (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), berdasarkan Buku C Desa Kelurahan Panunggangan Timur, Nomor: 1333, Persil 92, Klas D III atas nama Tjimah Tipis, yang terletak di Kp. Kelapa RT.003/RW.01, Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan
 - Timur : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera



- Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Barat : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
5. Menghukum Tergugat untuk segera membongkar bangunan SDN 03 Panunggangan Timur yang sudah tidak terpakai lagi sejak tahun 2014 dan mengosongkan tanah obyek sengketa serta menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat.
 6. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini.
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 33.720.000.000,- (tiga puluh tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah), jika saat ini tanah obyek sengketa dijualkan kepada pihak lain dengan harga Rp. 20.000.000,-/meter (dua puluh juta rupiah per meter), yang harus dibayarkan kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus serta tanpa syarat apapun, sejak putusan dalam perkara a quo telah berkekuatan hukum tetap.
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah), selama 28 (dua puluh delapan) tahun sejak tahun 1989, karena hilangnya kesempatan usaha Para Penggugat.
 9. Meletakkan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa.
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo.
 11. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoor raad*) meskipun ada bantahan, Verzet, Banding, Kasasi, serta Peninjauan kembali.
 12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Atau:

Apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 10 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:



I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Obscure Libel

Bahwa surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat I dan Penggugat II hanya dibubuhi cap jempol sehingga dapat dimaknai keadaan yang bersangkutan tidak bisa membaca dan menulis (buta huruf). Terhadap surat kuasa khusus yang dibubuhi dengan cap jempol oleh seorang buta huruf, baik dalam bentuk akta autentik maupun di bawah tangan harus dilegalisasikan karena legalisasi memberikan kepastian tanda tangan, tanggal dan isi akta dijelaskan atau dibacakan oleh Notaris. Dengan demikian akta itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pasal 123 HIR Jo. Pasal 147 ayat (3) R.Bg Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1 Tahun 1959 tertanggal Januari 1959 tentang Pengesahan Cap Jempol Jo Edaran Mahkamah Agung Republik No. 10 Tahun 1964 Tertanggal 30 April 1964 tentang Pasal 147 ayat (3) Rechtsreglement Buitengewesten secara tegas mengatur bahwa Surat Kuasa dari seorang yang buta huruf atau tidak bisa membawa dan menulis harus dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang/Notaris (ic. Notaris menernagkan taau menjelaskan isi dan maksud dari Surat Kuasa termaksud kepada para pihak, terutama pada pemberi kuasa/Penggugat I dan Penggugat II yang nota bane adalah seorang yang buta huruf atau tidak bisa membaca dan menulis).

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa menurut dalil Penggugat dapat halaman 3 nomor 12 disebutkan bahwa kesepakatan antara almarhumah Tjimah Tipis dengan Tergugat, yang diwakili oleh H. Hasan selaku Kepala Tergugat, serta ditandatangani langsung oleh H. Hasan yang menjabat sebagai Kepala Tergugat dan Aseli Muhamad yang menjabat sebagai Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cipondoh.

Bahwa dalam perkara a quo, gugatan hanya ditujukan kepada Tergugat, seharusnya selain Tergugat, Camat Kecamatan Cipondoh juga harus dudukkan pula sebagai pihak Tergugat. Sesuai Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan Pasal 1340 KUHPer hanya mengikat kepada mereka Jo. Putusan MA No. 151/K/Sip/1975, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang dalam perjanjian. Dengan demikian, semua orang yang ikut



menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat.

Bahwa mengingat masih ada pihak lain yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, sesuai Yurisprudensi:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 . “Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”:
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 . “Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”:
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 . “Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”:

maka gugatan dalam perkara a quo sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).

Bahwa selain hal tersebut di atas, gugatan Para Penggugat mendalilkan pada tahun 1989, lamarhumah Tjimah Tipis menjalin kesepakatan dengan Kelurahan Panunggangan adalah tidak tepat, yang benar adalah Desa Panunggangan karena masih dipimpin oleh Kepala Desa (in casu H. Hasan (alm)) (vide gugatan Para Penggugat halaman 3 nomor 9).

Bahwa setelah terjadi pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 1993 tentang Pembentukan kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, pada tanggal 11 Agustus 1999 terjadi serah terima asset dari Kabupaten Tangerang ke Kotamadya Tangerang (sekarang Kota Tangerang) di mana obyek sengketa termasuk di dalamnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mengingat ketentuan Pasal 1653 KUHPdata, menunjukkan gugatan Para Penggugat kurang pihak sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak turut digugat dalam perkara a quo, sesuai dengan Yurisprudensi sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 menyatakan “Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya



Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat-I”:

2. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: “Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat”.
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt.1983 tanggal 12 Desember 1984 yang menyatakan: “secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat”:

3. Penggugat Salah Menarik Pihak Tergugat

Bahwa dalil Para Penggugat sebagaimana tercantum pada halaman 3 nomor 9 adalah Bahwa sekira tahun 1989 almarhumah Tjimah ipis selaku pemilik yang sah tanah obyek aengketa, dengan melalui proses kesepakatan antara almarhumah Tjimah Tipis dengan Kelurahan Panunggangan sekarang menjadi Kelurahan Panunggangan Timur/Tergugat, yang diwakili oleh H. Hasan selaku Kepala Tergugat.

Bahwa sesuai dalil Gugatan Para Penggugat tersebut di atas, maka subyek Tergugat dalam perkara a quo adalah keliru, yakni:

- a. Bahwa kesepakatan dimaksud Para Penggugat dibuat oleh Tjimah Tipis (alm) dengan H. Hasan (alm) selaku Kepala Tergugat adalah dalil yang keliru. Pada tahun 1989 Desa Panunggangan di bawah kewenangan Kepala Desa. Sejak tahun 2001 Desa Panunggangan telah terjadi perubahan dan pemekaran menjadi Kelurahan Panunggangan, Kelurahan Panunggangan Utara (pemekaran dari kelurahan Panunggangan) dan Kelurahan Panunggangan Timur (pemekaran dari Kelurahan Panunggangan). Mengingat Kelurahan Panunggangan Tiur adalah pemekaran dari Kelurahan Panunggangan, yang masing-masing memiliki kewenangan sendiri, maka gugatan seharusnya tidak ditujukan kepada Tergugat.
- b. Bahwa secara yuridis antara Desa dengan Kelurahan adalah berbeda oleh karena itu sesuai Putusan MA-RI No. 1004.K/Sip/1974, tanggal 27 Oktober 1977: Karena Pemerintah Kelurahan Krajan digugat dalam kedudukannya selaku Aparat Pemerintah Pusat, Gugatan



seharusnya ditujukan kepada Pemerintah RI qq Departemen Dalam Negeri qq Gubernur Jawa tengah qq Pemerintah Kelurahan, maka gugatan Para Penggugat adalah keliru subyek Tergugat (error in subject) dan karenanya haruslah dinyatakan tidak diterima.

- c. Bahwa gugatan diajukan secara khusus kepada Tergugat (in casu Kelurahan Panunggungan Timur) akan tetapi kemudian menjadi rancu karena Para Penggugat mengirimkan Surat Permohonan kepada Pemerintah Kota Tangerang pada tanggal 5 Agustus 2016 dan kemudian tanggal 11 Agustus 2016 (vide hal 4 nomor 21). Dengan demikian gugatan Para Penggugat yang dialamatkan kepada Tergugat adalah keliru.

4. Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa gugatan Para Penggugat pada halaman 3 nomor 11 mendalilkan bahwa kesepakatan antara almarhumah Tjimah Tipis dengan Tergugat yang diwakili oleh H. Hasan selaku Kepala Tergugat yaitu berupa kesepakatan meminjam-pakaikan sementara sebagian tanah darat milik almarhumah Tjimah Tipis.. selanjutnya Para Penggugat pada halaman 4 dan 5 nomor 16, 17, 18, 19, 20, 22 dan 23 mendalilkan yang pada pokoknya meminta kejelasan dan pengembalian obyek sengketa kepada Pemerintah Kota Tangerang.

Bahwa Para Penggugat tidak menunjukkan perjanjian yang mana dan kapan berakhir jangka waktunya. Semestinya apabila Para Penggugat menilai telah terjadi wanprestasi maka terlebih dahulu yang harus ditempuh adlaah sebagaimana Pasal 1238 KUHPerduta dan Pasal 1243 KUHPerduta. Namun karena tidak menempuh prosedur sebagaimana ditetapkan undang-undang maka gugatan Penggugat adalah premature dna sudah selayaknya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa judul gugatan Para Penggugat adalah Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang merupakan konsekuensi dari pasal 1313 KUHPerduta Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih sebagaimana didalilkan dalam gugatannya pada halaman 1. Namun demikian dalam menyusun formulasi gugatan ternyata tidak terdapat



kesesuaian antara judul gugatan dengan isi gugatan, dalil yang satu dengan dalil yang lain sehingga terjadi pertentangan antara Posita dan Petitum dalam gugatan Para Penggugat, Untuk lebih jelasnya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pada halaman 3 nomor 9 dan nomor 11. Para Penggugat mendalilkan mengenai adanya kesepakatan Pinjam Pakai antara Para Penggugat dengan Tergugat. Pasal 1740 KUHPerdara, berbunyi: Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberitahukan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya. Dalam perkara a quo, Para Penggugat tidak menjelaskan perjanjian mana yang mendasari terjadinya perbuatan hukum tersebut. Dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas/kanur.
2. Pada halaman 3 nomor 13 dalil Para Penggugat terdapat tambahan kalimat serta dengan imbal balik almarhumah Tjima Tipis akan diberikan tanah sawah Bengkok seluas 5.000 m² (lima ribu meter persedi). Pasal 1541 KUHPerdara menyatakan bahwa tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya barang lain. Dalil Para Penggugat menjadi tidak jelas dengan mengaitkan antara pinjam pakai dengan perjanjian imbal balik. Selanjutnya, pada halaman 5 nomor 24, Para Penggugat mendalilkan: Tergugat juga tidak pernah memberikan biaya sewa atas pinjam-pakai sementara tanah obyek sengketa. Ketentuan mengenai sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Kesepakatan pinjam pakai dengan sewa menyewa adalah berbeda essensinya yang tidak dapat digabung dalam satu kesepakatan dengan obyek yang sama. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas.



3. Pada halaman 6 nomor 29 Para Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan ingkar janji wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, telah nyata-nyata mengakibatkan kerugian bagi Para Pengugat, baik kerugian secara materiil maupun secara immaterial, yaitu .. dst.

Bahwa Ruang lingkup kerugian dalam Wanprestasi memiliki dimensi yang berbeda dengan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) karena batasan tuntutan pada wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdara adalah penggantian biaya, rugi dan bunga. Rugi yang dimaksud terjadi karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya. Kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum Immaterial. Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya secara objektif.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 menyebutkan bahwa Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi tidak dapat dibernarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula. Oleh karena itu terhadap gugatan yang tidak jelas (obscure libel) sudah selayaknya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

4. Bahwa sebagaimana telah didalilkan dalam gugatannya, isi gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai alas hak dan obyeknya. Dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya hanya bersifat spekulatif, mengada-ada dan rekayasa saja karena tidak jelas tanah yang mana yang menjadi obyek sengketa, berapa luas keseluruhan obyeknya. Bahkan apa yang menjadi tuntutan Para Penggugat juga tidak jelas sebagaimana Nampak dalam hal: pada halaman 2 nomor 3 didalilkan tanah sengketa seluas 1.686 m² (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi). Kemudian dipinjam pakai seluas 1.000 m² (seribu meter persegi) (vide halaman 3 nomor 9 dan nomor 11). Kemudian dipinjam pakai seluas 1.686 m² (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) (vide halaman 3 nomor 13).



Bahwa gugatan yang sedemikian rupa adalah tidak jelas atau kabur (obscuur libel). Oleh karena itu sejalan dengan putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan:

“karena surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat harus ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara di bawah ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas.
3. Bahwa sejak awal gugatan ini diajukan, dalil yang dikemukakan Para Penggugat, baik dalam posita maupun petitumnya adalah tidak jelas dan saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya sehingga gugatan terkesan asal-asalan atau coba-coba atau mungkin juga sekadar untung-untungan, oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak.
4. Bahwa tanah sengketa adalah harta Negara berupa tanah yang dipergunakan untuk kepentingan umum (in casu Sekolah Dasar Negeri Panunggangan 3). Tanah a quo yang tercatat pada daftar aset milik Pemerintah Kota Tangerang seluas 2.000 M2, terletak di Kelurahan Panunggangan Timur Kecamatan Pinang, dengan pengguna adalah Dinas Pendidikan Kota Tangerang. Tanah a quo diperoleh Pemerintah Kota Tangerang berdasarkan limpahan Penyerahan Aset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang Nomor: 030/5022-PLK/1999 tanggal 11 Agustus 1999. Dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana tercantum pada halaman 4 nomor 15 adalah tidak benar.
5. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo tidak pernah terjadi sengketa dengan pihak manapun, sehingga adalah suatu kejanggalan apabila Para Penggugat, yang mengatas namakan ahli waris Tjimar Tipis (alm) merasa memiliki hak atas obyek sengketa a quo dengan mengirimkan



surat permohonan kepada Pemerintah Kota Tangerang pada tanggal 5 Agustus 2016 dan kemudian tanggal 11 Agustus 2016 (vide hal.4 nomor 21) sedangkan hingga almarhumah Tjimah Tipis telah meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 12 Juli 2007 dna almarhum Feni telah meninggal dunia pada tahun 2000 (vide gugatan Para Penggugat halaman 2 nomor 1). kedua almarhum tidak pernah mempermasalahkan obyek sengketa a quo.

6. Bahwa gugatan Para Penggugat pada halaman 2 nomor 3 mendalilkan obyek sengketa berupa Buku C Desa Panunggan Timur, Nomor: 1333, Persil 92, Klas D III atas nama Tjimah Tipis, yang terletak di Kp. Kelapa RT.003/RW.01 Kelurahan Panunggan Timur Kecamatan Pinang Kota Tangerang adalah dalil yang tidak benar. Hal tersebut dikarenakan Buku C atau yang sering disebut sebagai letter C adalah buku yang disimpan aparatur Desa sedangkan Letter C adalah Kutipan dari Buku C yang diperoleh dari kantor Desa dimana tanah itu berada. Dalam perkara a quo, Buku C sebagaimana didalilkan Para Penggugat tidak ada di Kelurahan Panunggan Timur.
7. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sengketa bermula dari peristiwa hukum pada tahun 1989 (vide gugatan Para Penggugat halaman 3 nomor 9) yakni Bahwa almarhumah Tjimah Tipis bersedia meminjam-pakaikan sebagian tanah darat miliknya seluas 1.000 m2 (seribu meter persegi) sesuai dengan kesepakatan bersama dnegan Tergugat, serta dengan imbal balik almarhumah Tjimah Tipis akan diberikan tanah sawah Bengkok seluas 5.000 m2 (lima ribu meter persegi) untuk digarap/diolah yang terletak di wilayah Kelurahan Panunggan, yang pada kenyataannya dipinjam-pakai seluas 1.686 m2 (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi) yaitu luas keseluruhan tanah obyek sengketa milik almarhumah Tjimah Tipis. (vide gugatan dalam 3 nomor 13).
8. Bahwa apabila dicermati dengan seksama, dalil tersebut di atas adalah tidak jelas kepada siapa gugatan a quo ditujukan, karena pada saat tahun 1989 Kelurahan Panunggan Timur belum terbentuk, yang ada adalah Desa Panunggan yang berada di bawah kewenangan Kepala Desa dan memiliki otonom sebagaimana ketentuan yang berlaku pada saat itu, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang pemerintahan desa yang dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa: yang



dimaksud dengan desa adalah suatu wilayah yang ditempati oleh sejumlah penduduk sebagai suatu kesatuan masyarakat termasuk didalamnya kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai organisasi pemerintahan terendah langsung dibawah camat dan berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri dalam Ikatan Negara Kesatu Republik Indonesia.

9. Bahwa berkaitan dengan perkara a quo, sesuai ketentuan tersebut di atas, Desa Panunggangan memiliki asset sebagaimana diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982, tentang Sumber pendapatan dan kekasayaan Desa Pengurusan dan Pengawasannya, dalam Pasal 3 yang berbunyi: Tanah kas desa, termasuk tanah bengkok, Pemandian umum yang diurus oleh desa, Pasar desa, Obyek-obyek rekreasi yang diurus oleh desa, Bangunan milik desa, dan lain-lain kekayaan milik pemerintahan desa.
10. Bahwa obyek sengketa adalah salah satu asset desa Panunggangan yang tercatat dalam asset Pemerintah Kabupaten Tangerang dan selanjutnya diserahkan terimakan kepada Pemerintah Kota Tangerang akibat adanya pemekaran wilayah sebagaimana amanat dari ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, Jo.
 - b. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 020.32-295 tanggal 23 April 1997 Tentang Penyerahan Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang berupa Tanah, Bangunan, Peralatan Kantor dan Kendaraan Operasional Kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang. Jo.
 - c. Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang Nomor 030/SK.20 5.a-Plk Tanggal 11 Oktober 1993 tentang Pelimpahan Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang berupa Tanah, Bangunan, Peralatan Kantor dan Kendaraan Operasional kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, Jo.
 - d. Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangernag, Nomor 030/SK.321-Plk Tanggal 17 Desember 1994 tentang Pelimpahan Asset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang berupa Tanah, Bangunan SD termasuk kelengkapan Mebelair, Kendaraan



Operasional, Tanah dan Bangunan Puskesmas serta Perlengkapan Kantor dan Peralatan Medis kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang.

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (vide dalil Para Penggugat pada halaman 5 nomor 26 dan 27) adalah tidak benar.
12. Bahwa mengingat obyek gugatan yang dimohonkan sita jaminan oleh Para Penggugat sebagaimana didalilkan pada halaman 6 nomor 32 dan petitum gugatan Para Penggugat halaman 8 nomor 9 adalah tanah milik Negara/Daerah)in casu Pemerintah Kota Tangerang, berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004, tentang Perbendaharaan Negara yang berbunyi: "Pihak manpun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/Daerah" maka permohonan Sita Jaminan hendaklah ditolak.
13. Bahwa sesuai dengan dalil Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya dwangsim haruslah ditolak sebagaimana Putusan MA RI No. 307k/Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, "Dwangsim akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil" (vide dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 7 nomor 33) dan Putusan MA RI No. 79k/Sip/1972, "Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang". (vide dalil gugatan Para penggugat pada halaman 6 nomor 29).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak, setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya di persidangan tertanggal 17 April 2018, selanjutnya atas replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan duplik di persidangan tertanggal 24 April 2018, dimana replik dan duplik masing-masing pihak telah dicatat dalam berita acara persidangan perkara ini .

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 25 September 2018 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah para ahli waris yang sah dari almarhumah Tjimah Tipis.
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, yaitu sebidang tanah seluas 1.686 m2 (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), berdasarkan Buku C Desa Kelurahan Panunggangan Timur, Nomor: 1333, Persil 92, Klas D III atas nama Tjimah Tipis, yang terletak di Kp. Kelapa RT.003/RW.01, Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan
 - Timur : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 - Barat : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
5. Menghukum Tergugat untuksegera membongkar bangunan SDN 03 Panunggangan Timur yang sudah tidak terpakai lagi sejak tahun 2014 dan mengosongkan tanah obyek sengketa serta menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat.



6. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.626.000,- (satu juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah) .
8. Menolak gugatan Para Penggugat yang selebihnya.

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Tergugat menyatakan banding pada tanggal 5 Oktober 2018 sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang, dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Desember 2018 sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng yang dibuat dan ditandatangani Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 Desember 2018 dan turunan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat melalui Kelurahan pada tanggal 5 Desember 2018.

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Desember 2018, dan turunan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 31 Desember 2018.

Menimbang, bahwa Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada para pihak bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan diberikan kesempatan kepada para pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya setelah menerima relaas pemberitahuan tersebut sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas, masing-masing tanggal 5 Desember 2018.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng. diucapkan di dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 25 September 2018. Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 5 Oktober 2018. Permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang bahwa Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya menolak putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 25 September 2018 dengan alasan yang selengkapny seperti tersebut di dalam memori bandingnya tanggal 3 Desember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan Pembanding /Tergugat mengenai:

1. Surat Kuasa Tidak Sah.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengesampingkan ketentuan Pasal 173 HIR dan Pasal 1922 KUHPdata dengan hanya mempertimbangkan bukti dan dalil-dalil yang diajukan oleh Para Terbanding / Para Penggugat semata tanpa mempertimbangkan bukti dan dalil-dalil dari Tergugat/Pemohon Banding yang ditandai dengan Bukti T.9 yang telah diakui pula oleh Para Terbanding / Para Penggugat dalam Repliknya pada halaman 3 nomor 1.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan posita gugatan Para Terbanding/Para Penggugat sendiri yang mendalilkan adanya pihak lain, yakni camat Cipondoh sedangkan gugatan hanya ditujukan kepada Tergugat an sich. Tentunya Para Penggugat menyadari bahwa untuk perkara ini menjadi terang dan jelas maka tentunya harus digugat pula Camat Cipondoh oleh karena itu gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak.

Bahwa demikian pula ternyata dalam fakta persidangan terungkap bahwa ada pihak-pihak lain yang seharusnya digugat dalam perkara a quo. Bukti T.2 membuktikan telah terjadi peristiwa hukum serah terima asset antara



Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang Kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II (sekarang Pemerintah Kota Tangerang). Berdasarkan bukti tersebut, mengingat perkara a quo adalah perkara perdata maka setidaknya ada 2 (dua) pihak lagi yang harus turut digugat, yakni Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang dan Pemerintah Kota Tangerang.

Bahwa mengingat gugatan hanya ditujukan kepada Pembanding/ Tergugat *an sich*, gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona*. Gugatan Penggugat Kurang Pihak. Gugatan Penggugat *obscure libel* (tidak jelas dan kabur).

3. Penggugat Salah Menarik Pihak Tergugat

Bahwa sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2015 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menyatakan *Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah*, pemilik asset obyek sengketa adalah Walikota Tangerang. Karena gugatan Para Terbanding/Penggugat ditujukan kepada Pembanding/Tergugat maka seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak gugatan a quo.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil pada eksepsi yang diajukan Tergugat / Pemohon Banding. Gugatan Para Terbanding/Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat yang notabene adalah Kelurahan Panunggangan Timur. Sedangkan gugatan Para Terbanding/Para Penggugat mendalilkan sengketa bermula dari adanya hubungan hukum antara orang tua Para Terbanding /Para Penggugat dengan Kepala Desa Panunggangan. Secara yuridis Desa di bawah Kepala Desa memiliki otonominya sendiri, sedangkan Kelurahan di bawah otonomi Daerah yang dikepalai oleh Kepala Daerah. Bahwa dengan adanya pemekaran sebagaimana dalam bukti T.1. Jo T.3. dan berdasarkan Bukti T.2. Jo. Bukti T.5. maka gugatan Para Penggugat adalah keliru, sehingga layak untuk dinyatakan ditolak.

4. Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa gugatan Para Terbanding/Para Penggugat adalah gugatan wanprestasi. Sederhananya, wanprestasi itu adalah ingkar janji atau tidak menepati janji. Meskipun dalam perkara a quo, Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perjanjian sebagaimana



didalilkan dalam gugatan maka seandainya benar telah terjadi suatu perikatan, untuk dinyatakan sebagai wanprestasi menurut pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*". Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa Pembanding/Tergugat dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Fakta yang terjadi adalah Pembanding/Tergugat tidak pernah mendapatkan somasi dari Para Terbanding/Para Penggugat. Oleh karena itu dasar untuk menentukan adanya unsur wanprestasi adalah tidak jelas, sehingga gugatan menjadi prematur karena tidak dinyatakan tenggang waktunya.

Bahwa gugatan prematur sudah selayaknya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Perama tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan. Gugatan Para Terbanding/Para Penggugat adalah yang kabur karena dasar hukum yang digunakan untuk mengajukan gugatan tidak jelas. Dalam gugatan a quo, Para Terbanding/Para Penggugat tidak jelas dalam merumuskan alasan-alasan gugatan (*fundamentum petendi* atau *posita*). Judul gugatan adalah wanprestasi namun dalam perkara a quo dalil-dalil yang digunakan adalah tidak jelas apakah wanprestasi dalam perbuatan hukum pinjam pakai, sewa menyewa, atau tukar guling atas obyek sengketa.

Bahwa di samping tidak jelas dalam merumuskan gugatannya, dalam perkara a quo Para Terbanding/Para Penggugat juga tidak dapat menunjukkan bukti-bukti yang mendukung telah terjadinya perbuatan hukum wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam *fundamentum petendi* sehingga akibatnya petitum yang dimohonkan tidak selaras dengan *posita*.

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa obyek sengketa yakni SD Negeri Panunggangan III adalah suatu tempat yang berada di kawasan strategis yang terletak di Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Utara : berbatasan dengan Jalan



2. Timur : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 3. Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
 4. Barat : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
2. Bahwa obyek sengketa adalah Barang Milik Daerah (BMD) / asset milik Pemerintah Kota Tangerang, yang diperoleh secara sah berdasarkan serah terima dari Pemerintah Kabupaten Tangerang pada tahun 1999 (Bukti T.1) Jo. (Bukti T.2)
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, di mana pada pasal 1 disebutkan bahwa: *"Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah."* Demikian pula dengan ketentuan dalam Permendagri No. 17 Tahun 2007, yang menyatakan Barang Milik Daerah (BMD) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau perolehan lainnya yang sah antara lain:
1. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis.
 2. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak.
 3. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang. atau
 4. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
4. Bahwa alas hak yang mendasari kepemilikan tersebut adalah Girik C yang ditandai dengan angka No. 1 (*Bukti T-4*) (nomor identitas tanah Bengkok Desa ditandai dengan angka 1). Sesuai pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa: *Tanah Desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara.* Berdasarkan fakta tersebut jelas bahwa asal tanah obyek sengketa adalah tanah bengkok milik Desa Panunggangan.
5. Bahwa bukti tanah a quo adalah milik Pemerintah Daerah adalah dengan didirikannya SD Negeri Panunggangan III sebagai sarana untuk kepentingan umum. Hal tersebut jelas berdasarkan bukti-bukti yang sah (Bukti T.5) Jo. (Bukti T.6) Jo. (Bukti T.7) Jo. (Bukti T.8).



6. Bahwa bukti P-6 dan bukti P-7 yang diajukan Para Terbanding/Para Penggugat berkaitan dengan dalil gugatannya pada halaman 4 nomor 15, yang berbunyi Buku C Desa Kelurahan Panunggangan Timur, Nomor 1333, Persil 92, Klas DIII atas nama Timah Tipis... dst., serta keterangan sesuai dengan SPPT tahun 1991 (daftar bukti Penggugat halaman 2), walaupun hanya berupa copy akan tetapi dijadikan pertimbangan yang menentukan kepemilikan Para Terbanding/Para Penggugat. Pertimbangan yang demikian jelas secara sepihak karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bahwa kekuatan pembuktian Letter C tidak bersifat sempurna. Letter C tidak cukup kuat untuk dijadikan alat bukti tunggal sehingga harus mendapat dukungan dari beberapa bukti lain. Sehingga untuk memastikan pemilik tanah yang dimaksud tidak cukup hanya dibuktikan dengan salinan / copy Letter C saja, akan tetapi diperlukan dokumen lain untuk memastikan kepemilikan tersebut, antara lain:

1. Girik/Petok/ atas tanah tersebut .
2. PBB serta bukti pembayarannya .
3. Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan .
4. Surat tidak sengketa .

Fakta dalam persidangan tidak terdapat bukti-bukti yang mendukung kepemilikan Para Terbanding/Para Penggugat atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengabulkan seluruh tuntutan Para Terbanding/Para Tergugat.

7. Bahwa disamping itu, ternyata bukti-bukti yang diajukan Para Terbanding/Para Penggugat terdapat kejanggalan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya karena Pembanding/Tergugat tidak pernah mengeluarkan surat seperti itu. Majelis Hakim Tingkat Pertama seharusnya memperhatikan dalil Pembanding/Tergugat secara seksama serta mencermati bukti-bukti yang diajukan Pembanding /Tergugat yang telah mendalilkan dan membuktikan bahwa Kelurahan Panunggangan Timur baru dibentuk setelah terbit Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembentukan 7 (tujuh) Kecamatan (Bukti T.3). dengan demikian menjadi keliru apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada nomor 6 *menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Para Pengugat dalam perkara ini.*



8. Bahwa menurut keterangan saksi-saksi a quo, tidak pernah terjadi perselisihan atas obyek sengketa antara Pembanding/Tergugat dengan orang tua Para Tebanding/Para Penggugat (*Incasu Ny. Tjimah Tipis (alm)*). Sehingga bagaimana mungkin Para Terbanding/ Para Penggugat yang mendalilkan bahwa mereka adalah sebagai ahli waris Ny. Tjimah Tipis (alm) tiba-tiba mendalilkan bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan wanprestasi? Lebih tidak rasional lagi adalah Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan tanpa pertimbangan yang cukup, begitu saja menyatakan obyek sengketa adalah milik Para Terbanding/Para Penggugat sehingga kemudian memutuskan bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan wanprestasi. Sedangkan Para Terbanding/Para Penggugat bukan sebagai pemilik obyek sengketa karena tidak ada bukti pembayaran pajak / PBB dari Para Terbanding/Para Penggugat kepada Pemerintah Kota Tangerang (vide bukti T.6.). Sedangkan secara fisik, obyek sengketa dikuasai dan digunakan oleh Dinas Pendidikan Pemerintah Kota Tangerang (vide Bukti T.8).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding/Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding/ Tergugat tersebut diatas.
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:29/Pdt.G/2018/PN.TNG, tertanggal 25 September 2018 menjadi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Tergugat.

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi Penggugat .

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
2. Menyatakan dan memutuskan bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik sah atas lokasi tanah obyek perkara beserta bangunan diatasnya berupa SD Negeri Panunggangan Timur III .
3. Menyatakan dan memutuskan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Pemerintah Kota Tangerang .
4. Menyatakan dan memutuskan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan Wanprestasi.



5. Menolak Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan uang paksa (*Dwangsom*) yang dimintakan oleh Penggugat .
6. Menolak tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat .
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau Apabila Pengadilan Tinggi Bantenberpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kotra memori banding yang selengkapya sebagaimana tersebut dalam kontra memori bandingnya tanggal 28 Desember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Memori Banding Pembanding/Tergugat tidak menceritakan fakta-fakta yang sesuai dengan proses pembuktian selama persidangan.

2. Mengenai Keabsahan Surat Kuasa.

Bahwa Pembanding/Tergugat sudah mengetahui secara pasti dan langsung dihadapan sidang pada awal penetapan mediasi oleh Yang Mulia Majelis Hakim diperlihatkan Surat Kuasa yang dilampirkan pada gugatan ini berlandaskan pada Surat Kuasa Tertulis dan ditanda tangani oleh Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat IIIdan Kuasa Hukumnya secara bersama-sama dan telah diregister oleh Kepaniteraan Pada Pengadilan Negeri Tangerang.

Oleh karenanya, Surat Kuasa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat II untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang adalah SAH dan TELAH TEPAT (*REDELIJK*).

3. Mengenai Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding/Tergugat mengenai Gugatan Kurang Pihak.

Karena Pemerintah Kabupaten Tangerang selaku Kepala Kabupaten Tangerang, Camat selaku Kepala Kecamatan Cipondoh adalah tidak



pernah ada dilokasi bersama sama dengan Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III, dimana selama proses berlangsung hanya Pembanding/Tergugat yang meminta Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III untuk menandatangani Blanko, Form, dokumen sehubungan dengan penggunaan lahan untuk pembangunan Sekolah Dasar Negeri Inpres 03 yang lokasi tanah pengganti belum diberitahukan (kosong).

Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III memperoleh tanah yang menjadi objek perkara berasal dari leluhurnya bernama Tipis yang sudah dikelola secara aktif dan terus menerus sejak tahun 1960, sehingga tidak perlu ditarik pihak ketiga untuk menentukan asal usul tanah Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III.

Bahwa tanah yang menjadi objek perkara tercatat pada pada Buku C Desa/Kelurahan Panunggan Timur Nomor 1333, Persil 92 Kelas DIII atas nama Tjimah Tipis yang terletak dilokasi RT.003/RW.001 Kelurahan Panunggan Timur dahulu Kelurahan Panunggan, Kecamatan Pinang dahulu Kecamatan Cipondoh, sehingga tidak perlu ditarik pihak lain untuk menentukan asal usul tanah Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III.

Bahwa hanya Pembanding/Tergugat yang memberikan janji kepada Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III berupa pemberian tanah pengganti seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) sebagai imbal balik Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III atas tanahnya seluas +/- 1.000 m² (seribu meter persegi) untuk dibangun Sekolah Dasar Negeri Inpres 03 Kelurahan Panunggan.

Oleh karenanya Penggugat TELAH TEPAT (*REDELIJK*) DAN TIDAK SALAH (*NONERROR IN PERSONA*) dalam menentukan Subyek Hukum sebagai Tergugat dan menurut hukum, Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugatnya.

Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-6-1971 Reg.No.305.K/SIP/1971 yang berbunyi:



"Azas Hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya"

4. Mengenai Gugatan Salah Menarik Pihak Tergugat.

Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding/Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Salah Menarik Pihak Tergugat.

Bahwa dalil Pembanding/Tergugat mengenai Gugatan Terbanding I/ Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/ Penggugat III salah menarik pihak Tergugat dengan alasan Tergugat bahwa desa berbeda dengan Kelurahan adalah spekulatif, mengada-ada, tidak berhubungan dan tidak benar, hal ini menunjukkan bahwa Pembanding/Tergugat ingin melepaskan tanggung jawab atas sengketa yang ada berada didalam wilayahnya serta tidak memahami kebutuhan hukum atas kepastian hukum dan perlindungan hukum yang didalilkan Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III.

Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III dalam gugatannya telah mendalilkan adanya Wanprestasi yang dilakukan Pembanding/Tergugat sehingga mengakibatkan Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III mengalami kerugian selama bertahun tahun lamanya, bahkan Penggugat telah pula merumuskan Wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding/ Tergugat, yang salah satunya adalah Pembanding/Tergugat serta dalam gugatan telah pula Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III gambarkan adanya rangkaian wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat sebagai berikut:

- a. Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III diminta oleh Pembanding/Tergugat untuk membantu pemerintah dengan mengadakan lahan datar dan kering.
- b. Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III menyediakan tanah datar dan kering



miliknya dengan luas +/- 1600 meter persegi sesuai dengan Permohonan Tergugat.

- c. Pembanding/Tergugat berjanji menyerahkan lahan baru sebagai pengganti seluas +/- 5.000 meter persegi.
- d. Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/ Penggugat III dan Pembanding/Tergugat menandatangani Blanko, Form, dokumen yang lokasi tanah pengganti seluas +/- 5.000 meter persegi belum ditentukan (kosong).
- e. Pembanding/Tergugat telah membangun Sekolah Dasar Negeri Inpres 03 Panunggangan diatas lahan milik Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III.
- f. Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III belum pernah menerima tanah pengganti dari Pembanding/Tergugat hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang.
- g. Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III tidak pernah bertemu lagi, baik itu dengan undangan maupun itikad baik Pembanding/Tergugat untuk membicarakan perjanjian tanah/lahan baru pengganti yang sudah disampaikan.

Dengan demikian alasan gugatan Penggugat adalah SUDAH JELAS dan TIDAK KABUR.

5. Mengenai Gugatan Penggugat Prematur.

Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding/Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Prematur.

Bahwa Pembanding/Tergugat menyatakan bahwa dalam perjanjian tidak ada disebutkan perjanjian yang mana dan kapan berakhir jangka waktunya adalah spekulatif, mengada-ada, tidak berhubungan dan tidak benar, sebab sudah menjadi fakta dilapangan bahwa bangunan Sekolah Dasar Negeri Inpres 03 Panunggangan sudah berdiri diatas tanah milik Penggugat.



Bahwa Pembanding/Tergugat menyatakan bahwa dalam perjanjian tidak ada disebutkan perjanjian yang mana dan kapan berakhir jangka waktunya adalah spekulatif, mengada-ada, tidak berhubungan dan tidak benar, sebab sudah menjadi fakta dilapangan Sekolah Dasar Negeri Inpres 03 Panunggan sudah digunakan oleh Tergugat sejak lama hingga tahun 2014.

6. Mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding/Tergugat mengenai Gugatan Penggugat kabur.

Bahwa dalil Pembanding/Tergugat menyampaikan bahwa Pinjam Pakai berbeda dengan Tukar Menukar merupakan hal yang berbeda adalah spekulatif, mengada-ada, tidak berhubungan dan tidak benar, karena Pembanding/Tergugat tidak dapat membuktikan akta otentik tentang asal usul penguasaan tanah oleh Pembanding/Tergugat yang saat ini telah dibangun Sekolah Dasar Negeri Inpres 03 Panunggan.

Bahwa dalil Pembanding/Tergugat menyampaikan bahwa objek perkara tidak jelas adalah spekulatif, mengada-ada, tidak berhubungan dan tidak benar, sebab pada fakta dilapangan sudah jelas dan nyata terlihat bahwa Pembanding/Tergugat sudah semena-mena melakukan penyerobotan dan perampasan tanah milik Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III dengan menggunakan kekuasaan dan ketidaktahuan Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III dalam Administrasi Tata Pamong Pemerintahan, sehingga Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III kehilangan hak sebagai warga negara untuk memiliki dan mengusahakan tanah didalam Wilayah Republik Indonesia.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah kami uraikan dalam tanggapan kami dalam Kontra Memori Banding diatas sepanjang masih relevan mohon diberlakukan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang



disampaikan oleh Pembanding/Tergugat dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III.

3. Bahwa objek sengketa yakni SD Negeri 03 Panunggungan Timur adalah suatu tempat yang sudah dicantumkan pada putusan perkaraperdatapada Pengadilan Negeri Tangerang No.29/Pdt.G/2018/PN.TNG yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 September 2018.
4. Bahwa objek sengketa adalah milik Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III, sesuai dengan yang dicantumkan pada putusan perkaraperdatapada Pengadilan Negeri Tangerang No.29/Pdt.G/2018/PN.TNG yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 September 2018.
5. Bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III adalah ahli waris yang sah dari orangtuanya selaku pemilik objek sengketa, sesuai dengan yang dicantumkan pada putusan perkaraperdatapada Pengadilan Negeri Tangerang No.29/Pdt.G/2018/PN.TNG yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 September 2018.
6. Bahwa seluruh bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III adalah alat bukti yang sah, sesuai dengan yang dicantumkan pada putusan perkaraperdatapada Pengadilan Negeri Tangerang No.29/Pdt.G/2018/PN.TNG yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 September 2018.
7. Bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III sesuai dengan yang dicantumkan pada putusan perkaraperdatapada Pengadilan Negeri Tangerang No.29/Pdt.G/2018/PN.TNG yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 September 2018.
8. Bahwa Pembanding/Tergugat harus segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III



sesuai dengan yang dicantumkan pada putusan perkaraperdatapada Pengadilan Negeri Tangerang No.29/Pdt.G/2018/PN.TNG yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 September 2018.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas kami mohon yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
- Menyatakan seluruh pemeriksaan dalam perkara ini sudah tepat sesuai hukum acara dalam proses pemeriksaan pokok perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III untuk seluruhnya sebagaimana yang telah Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III ajukan dalam Gugatan Penggugat.
- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Menyatakan bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi.
- Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III adalah para ahli waris yang sah dari almarhumah Tjimah Tipis.
- Menyatakan bahwa Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, yaitu sebidang tanah seluas 1.686 m² (seribuenam ratus delapan puluh enam meter persegi), berdasarkan Buku C Desa Kelurahan Panunggangan Timur, Nomor: 1333, Persil 92, Klas D III atas nama Tjimah Tipis, yang terletak di Kp. Kelapa RT.003/RW.01, Kelurahan Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan



- Timur : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
- Selatan : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera
- Barat : berbatasan dengan tanah PT. Alam Sutera.
- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk segera membongkar bangunan SDN 03 Panunggangan Timur yang sudah tidak terpakai lagi sejak tahun 2014 dan mengosongkan tanah obyek sengketa serta menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III.
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat I, Terbanding II/Penggugat II, dan Terbanding III/Penggugat III dalam perkara ini.
- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 33.720.000.000,- (tiga puluh tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah), jika saat ini tanah obyek sengketa dijualkan kepada pihak lain dengan harga Rp. 20.000.000,-/meter (dua puluh juta rupiah per meter), yang harus dibayarkan kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus serta tanpa syarat apapun, sejak putusan dalam perkara a quo telah berkekuatan hukum tetap.
- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah), selama 28 (dua puluh delapan) tahun sejak tahun 1989, karena hilangnya kesempatan usaha Para Penggugat.
- Meletakkan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa.
- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo.
- Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoor raad*) meskipun ada bantahan, Verzet, Banding, Kasasi, serta Peninjauan kembali.
- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.



Atau Apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo*berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa menanggapi permohonan banding tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan mempertimbangkannya setelah terlebih dahulu mempertimbangkan putusan pengadilan negeri tersebut seperti di bawah ini.

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 25 September 2018 tersebut, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, dan sebaliknya Pembanding semula Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sanggahannya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Hakim pengadilan tingkat pertama. Dalam hal ini tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya telah memuat dan menguraikan semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam memutus perkara tersebut. Oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding.

Menimbang, bahwa karena ternyata keberatan Pembanding dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan saja, dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka memori banding tersebut harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 25 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut telah tepat dan benar, sehingga dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa karena Pembanding di pihak yang kalah, maka Pembanding harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah tersebut dalam diktum putusan ini.



Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Het Herzeine Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek), UU No. 48 Tahun 2009, UU No. 49 Tahun 2009 dan Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 25 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu tanggal 13 Februari 2019 oleh: BENAR KARO-KARO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, SHARI DJATMIKO, S.H., M.H. dan HARTADI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Selasa tanggal 26 Februari 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh PATUAN SIMANJUNTAK, S.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

SHARI DJATMIKO, S.H., M.H.

BENAR KARO KARO, S.H., M.H.

Ttd.

HARTADI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

PATUAN SIMANJUNTAK, S.H.

Halaman - 38 - dari 39 Putusan Nomor 2/PDT/2019/PT BTN

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)



Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-
<hr/>	
J u m l a h	Rp. 150.000,-

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)