



**PUTUSAN**

No.49 / Pdt.G/2018 /PN.Blb

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**1. SUZANNA GABRIELLE POLANA**, Lahir di Bandung tanggal 7 Oktober 1967, Jenis kelamin Perempuan, Agama Katholik, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Padasaluyu nomor 5 Rt 003 Rw 003 Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari Kota Bandung, sebagai..... **PENGGUGAT I**

**2. VANESA WIRATAMA**, Lahir di Bandung tanggal 8 Maret 1994, jenis kelamin perempuan, agama Katholik, Warganegara Indonesia, pekerjaan mahasiswa, beralamat di Jalan Padasaluyu nomor 5 Rt 003 Rw 003 Kelurahan Isola Kecamatan Sukasari Kota Bandung, sebagai..... **PENGGUGAT II.**

**3. REZA WIRATAMA**, lahir di Bandung, tanggal 29 April 1996, Jenis Kelamin Laki-laki, agama Katholik, Warganegara Indonesia, pekerjaan Mahasiswa, beralamat di Jalan Padasaluyu nomor 5 Rt 003 Rw 003 Kelurahan Isola Kecamatan Sukasari Kota Bandung, sebagai **PENGGUGAT III.** Untuk selanjutnya **PENGGUGAT I** **PENGGUGAT II** dan **PENGGUGAT III**, disebut sebagai ..... **PARA PENGGUGAT ;**

Dalam hal ini **PARA PENGGUGAT** diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama : **NANANG SOLIHIN.SH.MH**, Pekerjaan Advokat, yang beralamat di Kampung Pasirhonje nomor 3 RT 001 RW 014, Desa Padasuka, Kecamatan Cimencyan, Kabupaten Bandung, yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2018 ;

**Melawan :**

**1. HERRY SUKARJONO**, beralamat di Jalan Gandawijaya nomor 108 RT 001 RW 002 Kelurahan Setiamanah Kecamatan Cimahi

*Halaman 1 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah Kota Cimahi , selanjutnya disebut sebagai  
.....**TERGUGAT I.**

2. **H.ODEH HERMANUDIN**, beralamat di Kampung Tenggek RT 002 RW 004  
Desa Wangunjaya ,Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten  
Bandung Barat ,selanjutnya disebut sebagai  
..... **TERGUGAT II**

3. **SITI HOTIBAH**, beralamat di Kampung Tenggek RT 002 RW 004 Desa  
Wangunjaya ,Kecamatan Cikalong Wetan Kabupaten  
Bandung Barat ,selanjutnya disebut sebagai  
..... **TERGUGAT III.**

4. **KEPALA DESA MEKARSARI**,beralamat di Desa Mekarsari Kecamatan  
Ngamprah ,Kabupaten Bandung Barat selanjutnya disebut  
sebagai .....**TURUT TERGUGAT I**

5. **TATTI MUKTIATI HIDAYAT** Notaris dan PPAT di Kabupaten Bandung Barat  
,beralamat di Jalan Raya Padalarang nomor 359 Caringin  
Kabupaten Bandung Barat ,selanjutnya disebut sebagai  
..... **TURUT TERGUGAT II.**

6. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT**, beralamat di  
jalan raya Ciburuy Padalarang nomor 334 Kabupaten  
Bandung Barat ,selanjutnya disebut  
sebagai .....**TURUT  
TERGUGAT III**

Pengadilan Negeri tersebut,

- a. Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang diajukan di persidangan.
- b. Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara dan saksi-saksi di persidangan.

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal  
1 Maret 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung

*Halaman 2 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Maret 2018 , pada register No.49 /PDT.G/2018/ PN.Blb ,telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 35/Desa Mekarsari, Gambar Situasi No.7106/1994, seluas 2200 M2 atas nama 1. SUZANNA GABRIELLE POLANA, 2. VANESA WIRATAMA, 3. REZA WIRATAMA (Para Penggugat) terletak di Blok Pasir Kihiyang, Jl. Raya Padalarang- Cisarua, Desa Mekarsari, Kec. Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat dengan batas-batas:
  - Utara : tanah Wardi.
  - Selatan : Jalan/Jl. Raya Padalarang-Cisarua.
  - Timur : dulu tanah Kosasih sekarang H. Dahlan Nursaad.
  - Barat : dulu tanah Suryo, sekarang tanah Beni Suryadi.
2. Bahwa Para Penggugat memperoleh hak milik atas tanah tersebut berasal dari warisan suami dan ayah Para Penggugat bernama Oey Khek En berdasarkan Keterangan Hak Waris Nomor: 01/09/2014 tanggal 30 September 2014 yang dibuat oleh Lili Sugianto, SH. Notaris di Bandung;
3. Bahwa suami dan ayah Para Penggugat bernama Oey Khek En telah memiliki sebidang tanah tersebut sejak tahun 1999 ber Sertifikat Hak Milik No. 35/Desa Mekarsari atas dasar Akta Jual Beli No. 27/1999 tanggal 3 Desember 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Hilda Anas, PPAT di Kabupaten Bandung yang dibeli dari Herman Tedja, dan sebidang tanah yang telah dibeli tersebut jauh sebelumnya juga telah bersertifikat hak milik No. 35/Desa Mekarsari yang telah terbit sejak tahun 1994;
4. Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus 2017 diketahui bahwa di atas tanah milik Para Penggugat tersebut ada yang menguasai dengan memasang plang yang mencantumkan nama HERRY SUKARJO, SHM No. 00335 yaitu nama Tergugat I;
5. Bahwa diketahui penguasaan tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat I tersebut didasarkan SHM No. 00335 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat III), dengan Akta Jual Beli No.178/2012 tanggal 04 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, Tatti Muktiati Hidayat Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung Barat antara Tergugat I Herry Sukarjono Rachmadselaku pembeli dan Tergugat II H. Odeh Hermanudin selaku Penjual dengan disetujui istrinya yaitu Tergugat III Siti Hotibah seluas 1400 M2 atas dasar adanya leter C Desa No.65/199. persil No.9 b. D.IV, Desa Mekarsari, SPPT PBB Tahun 2012, KTP Para Pihak serta Pernyataan Pasal 99 dan Kuasa, dimana

*Halaman 3 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*

#### 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)



surat-surat atau warkahnya tersebut dibuat dan terbitkan oleh Turut Tergugat I sebagai Kepala Desa Mekarsari;

6. Bahwa ternyata sebidang tanah seluas 1400 M2 yang diperjual belikan Para Tergugat dan disertifikatkan, serta dikuasai oleh Tergugat I tersebut berada di atas lahan tanah milik Para Penggugat, dalam blok, persil dan batas batas yang sama, padahal Para Penggugat maupun suami dan ayah Para Penggugat sendiri sampai saat ini belum pernah mengalihkan hak dalam bentuk apapun dengan siapapun juga, baik sebagian maupun seluruhnya atas sebidang tanah milik Para Penggugat tersebut;
7. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang mengadakan transaksi jual beli, dan kemudian Tergugat I memiliki SHM No. 00335 serta meguasainya di atas lahan sebidang tanah milik Para Penggugat secara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa oleh karena itu dengan diterbitkannya leter C Desa No.65/199. persil No.9 b. D.IV, Desa Mekarsari, SPPT PBB Tahun 2012, Pernyataan Pasal 99 dan Kuasa, maupun surat-surat atau warkah yang dibuat dan terbitkan oleh Turut Tergugat I sebagai Kepala Desa Mekarsari, adanya Akta Jual Beli No.178/2012 tanggal 04 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, Tatti Muktiati Hidayat Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung Barat, dan terbitnya Sertifikah Hak Milik No. 00335 atas nama Herry Sukarjono Rachmadoleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat III), kesemuannya harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa oleh karena itu kepada Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III dan atau siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak dari padanya oleh Pengadilan harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah sebagaimana point 1 di atas tersebut dengan sukarela, seketika dan sekaligus secara terpelihara tanpa syarat dan beban apapun juga kepada Para Penggugat;
10. Bahwa akibat adanya penguasaan, peralihan dan kepemilikan tanpa hak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebagaimana yang telah diuraikan dalam point 4 sampai point 7 di atas, sehingga Para Penggugat tidak dapat menyewakan, mengolah atau memanfaatkan sebidang tanah tersebut untuk memperoleh hasil atau keuntungan, maka oleh karena itu Para Penggugat telah mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immateriil, oleh sebab itu selayaknya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng harus dihukum untuk memberikan ganti rugi

*Halaman 4 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



kepada Para Penggugat yang harus dibayarkan secara tunai seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat, yang apabila dihitung kerugian tersebut adalah:

**a. Kerugian Materiil :**

Yaitu sejak tanah milik Para Penggugat tersebut diperjualbelikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tahun 2012 hingga sekarang dikuasai oleh Tergugat I tahun 2018 yaitu selama 6 tahun yang apabila tanah milik Para Penggugat disewakan kepada orang lain sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun maka kerugian Materiil yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat yaitu selama 6 tahun X Rp 200.000.000,- = sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah);

**b. Kerugian Immateriil :**

Bahwa kerugian secara immateriil sudah tidak dapat dihitung lagi, akan tetapi untuk adanya kepastian, maka Para Penggugat menuntut kerugian immateriil tersebut sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);

11. Bahwa untuk menghindari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III lalai atau tidak melaksanakan putusan ini, maka sangat layak Para Tergugat harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Para Penggugat setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa agar gugatan ini tidak ilusoir atau sia sia atau untuk menghindari kemungkinan Para Tergugat mengalihkan kembali objek terperkara tersebut kepada pihak lain, maka Para Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim agar dapat dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah Sertifikah Hak Milik No. 00335 atas nama Herry Sukarjono Rachmad sebagaimana diuraikan dalam point 5 di atas;
13. Bahwa oleh karena itu pula dalam perkara ini, Turut Tergugat I Kepala Desa Mekarsari yang telah menerbitkan atau melegalisir leter C Desa No.65/199. persil No.9 b. D.IV, Desa Mekarsari, SPPT PBB Tahun 2012, Pernyataan Pasal 99 dan Kuasa, maupun surat-surat atau warkah yang diterbitkan karenanya, dan adanya Akta Jual Beli No.178/2012 tanggal 04 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, Tatti Muktiati Hidayat Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung Barat, serta terbitnya

*Halaman 5 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikah Hak Milik No. 00335 atas nama Herry Sukarjono Rachmadoleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat III), dengan cara yang tidak benar dan tidak sah, maka selayaknya Para Turut Tergugat tersebut harus dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

14. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yang tidak terbantahkan dan telah memenuhi syarat sebagaimana pasal 180 HIR jo SEMA.RI No. 3 tahun 2000, oleh karena itu mohon kepada Pengadilan agar perkara ini dapat diputus dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerrbaar bij voorraad), walaupun terhadap perkara ini ada bantahan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
15. Bahwa gugatan Para Penggugat telah cukup beralasan dan berdasarkan hukum, untuk itu mohon pula kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. IA Bale Bandung untuk mempertimbangkan, memberi putusan, dengan mengabulkan gugatan, serta membebaskan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kiranya Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. IA, Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

#### **Primair :**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut terhadap sebidang tanah terperkara Sertifikah Hak Milik No. 00335, seluas 1400 M2 atas nama Herry Sukarjono Rachmad sebagaimana posita dalam point 5 di atas;
3. Menyatakan 1). SUZANNA GABRIELLE POLANA, 2). VANESA WIRATAMA, dan 3). REZA WIRATAMA adalah ahli waris yang sah dari Oey Khek En;
4. Menyatakan sebidang tanah bertifikat Hak Milik No. 35/Desa Mekarsari, Gambar Situasi No. 7106/1994, seluas 2200 M2 terletak di Blok Pasir Kihiyang, Jl. Raya Padalarang- Cisarua, Desa Mekarsari, Kec. Ngamprah, Kabupaten Bandung sebagaimana dalam posita point 1 di atas adalah sah milik Para Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa terhadap adanyaleter C Desa No.65/199. persil No.9 b. D.IV, Desa Mekarsari, SPPT PBB Tahun 2012, Pernyataan Pasal 99

*Halaman 6 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*

#### **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)



dan Kuasa, maupun surat-surat atau warkah yang dibuat dan terbitkan oleh Turut Tergugat I Kepala Desa Mekarsari, adanya Akta Jual Beli No.178/2012 tanggal 04 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, Tatti Muktiati Hidayat Notaris/PPAT di Kabupaten Bandung Barat, dan terhadap adanya Sertifikah Hak Milik No. 00335 atas nama Herry Sukarjono Rachmadyang diterbitkanoleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat III), adalah semuanya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menghukum Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sekaligus tanpa syarat apapun juga dalam keadaan baik dan terpelihara terhadap sebidang tanah sebagaimana posita pada point 1 di atas kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 1.200.000.000,- ( satu miliar dua ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun terhadap perkara ini ada upaya vreset, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
12. Menghukun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini;

**Subsidaïr:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon keadilan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa, Pengadilan telah menetapkan hari persidangan dan telah memanggil pihak-pihak dalam perkara ini , dimana pada hari sidang yang telah ditentukan, kehadiran pihak-pihak tersebut adalah sebagai berikut :

*Halaman 7 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Untuk Para Penggugat telah hadir dan menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya sebagaimana telah disebut di muka yakni , Advokat NANANG SOLIHIN .SH.MH ;
2. Untuk pihak Tergugat I ,telah hadir dan menghadap di persidangan, Kuasa Hukumnya yakni : ZEMMY SETIAWAN.SH .MH dan CECE SURYANA.SH.MH , keduanya Advokat pada Kantor Hukum Zemmy Setiawan .SH.MH & Rekan yang beralamat di Jalan Purwakarta nomor : 2 Padalarang Desa Kertamulya ,Kecamatan Padalarang ,Kabupaten Bandung Barat , yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2018 .
3. Untuk pihak Tergugat II dan Tergugat III , telah hadir dan menghadap di persidangan , Kuasa Hukumnya yang bernama : 1. MARTIN BENY PARSAULIAN HUTASOIT .SH.MH , 2 . ERICK MUSKITA .SH.MH dan 3. ANDREAS SERIUS DAELI .SH.MH , seluruhnya Advokat yang beralamat Kantor di Perumahan Graha Indah blok D nomor 2 Cimahi Kota , yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2018 .
4. Untuk pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ,selama persidangan perkara ini tidak pernah hadir dan tidak pernah mengirimkan wakilnya , tanpa alasan yang sah , sedangkan dari relas panggilan ternyata pihak-pihak tersebut telah dipanggil secara patut .
5. Untuk pihak Turut Tergugat III ,telah hadir dan menghadap Kuasanya yang bernama : 1.ASEP WACHYUDI NUR .SH 2. DJOKO YUWONO.SH 3. HARTINI .SH kesemuanya adalah Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat ,yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2018 .

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis telah mengupayakan perdamaian antara ke dua belah pihak tersebut melalui mediasi ,dengan menunjuk TITI MARIA ROMLAH .SH , Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai mediator ,akan tetapi ternyata upaya mediasi tersebut tidak berhasil,sehingga pemeriksaan perkara inidilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat di persidangan . Di mana Penggugat menyatakan tidak ada perubahan gugatan dan tetap pada gugatannya .

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, pihak Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III, Turut Tergugat III, telah memberikan jawaban di persidangan, masing-masing adalah sebagai berikut :

1. Jawaban Tergugat I :

*Halaman 8 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD) DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT :

1. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK/TIDAK LENGKAP

( *Plurium litis consortium*).

- Bahwa Gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak atau tidak lengkap karena tidak menyertakan atau menarik:

1) Notaris Hilda Anas selaku pihak dalam perkara A quo, karena dalam posita poin 3 mendalilkan “ *Oey Khek En telah memiliki sebidang tanah.....atas dasar Akta Jual-Beli No.27/1999.....dihadapan Hilda Anas selaku PPAT*”

Oleh karena apabila benar itu sudah seharusnya demi lengkapnya suatu Gugatan, Penggugat menyertakan pula Notaris Hilda Anas selaku pihak dalam perkara ini, karena semata-mata untuk syarat prosedural suatu gugatan terpenuhi, dengan demikian Gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak (*Plurium litis consortium*), apalagi bahwa menurut keterangan Notaris Hilda Anas tahun 1999 belum menjadi PPAT masih sebagai karyawan Notaris/PPAT Maria Theresya.

2) Herman Tedja, dalam posita poin 3 Penggugat mendalilkan “ *Oey Khek En telah memiliki sebidang tanah.....yang dibeli dari Herman Tedja.*”

Oleh karena itu sudah seharusnya Penggugat menyertakan pula Herman Tedja selaku pihak dalam perkara ini, karena semata-mata untuk syarat procedural suatu gugatan terpenuhi, dengan demikian Gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak (*Plurium litis consortium*).

3) Mengacu kepada Yurisprudensi Putusan MA-RI No.443.K/Pdt/1984, tanggal 26 September 1985 :

Karena tanah yang digugat merupakan harta bersama (gono gini) termasuk bagian istri tergugat I, maka Istri Tergugat I harus juga digugat, dengan demikian Gugatan Penggugat adalah kekurangan

*Halaman 9 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak (*Plurium litis consortium*), dengan demikian Gugatan Para Penggugat (I,II,dan III)Haruslah ditolak.

## B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya.
3. Bahwa Tergugat akan menyampaikan fakta-fakta dan hal-hal sebagai berikut :
  - Bahwa Tergugat I (Herry Sukarjono Rachmad) merupakan PEMILIK SAH atas Obyek Tanah A quo seluas 1400 m2 yang terletak di Pasir Kihiang, Desa Mekarsari, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat berdasarkan Akta Jual- Beli Antara H.Odeh Hermanudin (Tergugat II) sebagai Penjual dan Herry Sukarjono Rachmad ( Tergugat I) sebagai Pembeli, Nomor 178/2012 tertanggal 04 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tatti Muktiati Hidayat,SH dan telah terbit SHM no 00335 tertanggal 09/01/2015 dari BPN Kab Bandung Barat.
  - Bahwa Tergugat selaku Pemilik Sah atas Tanah A quo telah memiliki dan merawat/menguasai sebagian tanah sejak tahun 2012, sesuai SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH Nomor: 474. 4/149/2 009/ 12/2012/ds yang dibuat dibuat oleh Kepala Desa Mekarsari Pada saat itu Didin Wardiman .
  - Bahwa Tergugat I sudah memiliki dan membayar PBBsejak tahun 2012 sampai 2018, NOP: 32.06.310.006-0746.0 Letak Objek pajak Kp Kihiang, Rt04/Rw 04 Mekarsari,Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, Nama dan Alamat wajib Pajak Herry Sukarjono.R/Tergugat I.
4. Bahwa para Penggugat pada Dasarnya tidak mengetahui dengan persis letak tanah yang dimilikinya dari tahun 1999 dan baru tahu sekitar tahun 2016 setelah bertanya- tanya kepada warga sekitar, ini terbukti dengan kekeliruan adanya perawatan sebagian lokasi milik Penggugat yang dirawat Tergugat I sejak tahun 2012 s/d 2017 yang tidak pernah ada masalah.

*Halaman 10 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*

#### 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)



5. Bahwa ada Perbedaan Luas Tanah yang diklaim milik Penggugat berdasarkan SHM 00035 adalah seluas 2200m<sup>2</sup> sedangkan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan SHM 00335 adalah seluas 1400m<sup>2</sup> saja.
6. Bahwa para Penggugat dalam Positanya mengakui diatas tanah *A quo* yang menjadi Objek sengketa sudah memiliki SHM No 00035 tetapi untuk menguatkan bukti tersebut tidak menunjukkan mempunyai PBB dan NOP.
7. Bahwa memang benar diatas tanah *A quo* Tergugat telah memasang pelang yang tertulis Tanah Milik Herry Sukarjo, SHM No.00335, setelah timbul Gugatan, Tergugat merasa kaget dan segera melakukan memohon pengecekan kepada pihak BPN untuk meminta penetapan dan penunjukan batas SHM 00335 seluas 1400m<sup>2</sup> Milik Tergugat I, dan sekaligus meminta Pengecekan Penunjukan SHM No. 00035 seluas 2200m<sup>2</sup> Milik para Penggugat, setelah dilakukan pengecekan oleh Pihak BPN Kab Bandung Barat dilokasi yang menjadi Objek sengketa ternyata memang ada sebagian kesalahan letak, berdasarkan data yang tercatat di BPN Kab Bandung Barat bahwa SHM 00335 Lt 1400m<sup>2</sup> milik Tergugat I sebagian berada persis disebelah bagian Timur SHM No.00035 Lt 2200m<sup>2</sup> Milik Para Penggugat, sehingga Tergugat I segera membongkar pelang tersebut dan memindahkannya kesebelah Timur sesuai Penetapan yang dilakukan dan berdasarkan data resmi yang ada di BPN, dan menceritakan hal itu kepada Penggugat pada saat mediasi hari rabu tanggal 25 April 2018 di PN. BLB, serta memberitahukan secara lisan tanah yang sebagian milik penggugat telah dirawat dari tahun 2012 dan pelang yang dipasang masuk kedalam sebagian tanah milik Penggugat sudah berpindah/ dipindahkan kesebelahnya, sesuai petunjuk dari Pihak BPN Kab Bandung Barat pada saat penetapan batas *a quo* kepada pihak Penggugat.
8. Bahwa terjadinya sebagian kesalahan letak, Tergugat I merawat sebagian tanah milik Para Penggugat I, II, dan III dikarenakan sewaktu itu Tergugat I memborongkan pemasangan Pondasi tahun 2012 terlalu percaya kepada orang yang mengaku sudah tau letak tanahnya karena pada waktu itu tanah tersebut masih merupakan bukit kecil yang tidak rata sehingga cukup sulit untuk menentukan batas batas tanah dengan persis, pemasangan pondasi pertama

*Halaman 11 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



disebelah barat masuk ketanah milik Penggugat tetapi pondasi kedua disebelah Timur benar sudah benar di pasang tanah milik Tergugat I, tetapi terlalu ketimur seharusnya kesebelah barat, akibat kesalahan sebagian pemasangan pondasi, sehingga setelah pemasangan Pondasi tersebut Tergugat I mulai merawat apa yang telah dibelinya.

9. Bahwa penetapan dan penunjukan batas yang dilakukan Pihak Bpn dilokasi yang menjadi objek sengketa selain berdasarkan data resmi yang ada pada Pihak BPN Kab Bandung Barat telah sesuai juga dengan data *Plooting Website* BPN secara Nasional yang bisa dibuka oleh setiap orang secara langsung, *Plooting* ini sendiri menggunakan GPS (*global positioning system*) untuk masuk ke dalam peta pendaftaran.
10. Bahwa disamping Tergugat menyadari akan kekeliruan tersebut dan segera memindahkan pelang dan bergeser kesebelahnya (Timur), di satu sisi Pihak Penggugatpun, berdasarkan data dan keterangan dari Pihak BPN bahwa SHM 00035 lokasi tanahnya selain yang awalnya memang sebagian tanahnya telah dirawat saja oleh Tergugat I, juga masih ada sebagian tanah milik Para Penggugat SHM 00035 yang bergeser kesebelah Barat masuk kepekarangan orang lain yang di akui milik Beny Suryadi (bukan kesebelah timur masuk ketanah milik Tergugat I) dimana data inipun telah sesuai juga dengan data *Plooting Website* BPN secara Nasional.
11. Bahwa setelah Penetapan batas yang dilakukan oleh pihak BPN antara SHM 00035 Lt 2200m2 Milik Para Penggugat dan SHM 00335 Lt 1400m2 Milik Tergugat I, berdasarkan keterangan Pihak BPN bahwa kedua tanah tersebut tidak tumpang tindih dan tidak bermasalah karena kedua objeknya ada.
12. Bahwa Penggugat telah memasang Patok besi dicor, yang letaknya ditanah yg pada awalnya sebagian dirawat saja Tergugat I, dan memasang pula patok besi yang dicor disebelah Timur tanah milik Tergugat I (sesuai penunjukan batas yang telah dilakukan oleh Pihak BPN sesuai juga dengan data *Plooting Website* BPN secara Nasional), Padahal seharusnya tanah yang diakui milik Penggugat sesuai data SHM 00035 yang ada di BPN dari tanah yang awalnya sebagian dirawat Tergugat I, masih melebar tapi seharusnya kesebelah barat yang memasuki tanah yang diakui milik Beny

*Halaman 12 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



Suryadi, dan bukan melebar ke sebelah Timur yang masuk kedalam tanah milik Tergugat I.

13. Bahwa dalam hal ini Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang memasang Patok besi yang dicor masuk kedalam tanah milik Tergugat I.

14. Bahwa dalam Posita Penggugat poin 9 meminta untuk mengosongkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat dalam hal ini tanah tersebut memang sudah dalam keadaan kosong sejak tahun 2012 Tergugat I tidak pernah menempatinnya, Tergugat I hanya membuat saung untuk berteduh apabila sedang ada orang yang membersihkan rumput-rumput liar saja, Tergugat I pun telah menggeserkan pelang saja, bergeser ke sebelah Timur sesuai penunjukan batas dan data yang ada di BPN, karena Tergugat menyadari terjadi kesalahan perawatan sebagian lokasi yang adalah milik Penggugat, serta Tergugat I merasa ternyata ada kekeliruan memasang pelang di tanah milik Penggugat oleh karena itu Tergugat I segera / sudah membongkar pelang *A quo* dan memindahkannya ke sebelah Timur sesuai arahan berdasarkan Petunjuk BPN dilokasi yang menjadi Objek sengketa karena sesuai dengan data yang ada di BPN.

15. Bahwa apa yang diungkapkan oleh Penggugat dalam posita poin 10 tentang Kerugian Materiil sungguh tidak masuk akal sehat, Penggugat mendalilkan apabila sejak 2012 tanah *A quo* dikontrakan Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah /tahun) maka di x 6 tahun adalah Rp.1.200.000.000.- ( satu milyar dua ratus juta rupiah), sedangkan tanah *A quo* awalnya berbentuk bukit kecil dan tidak dapat dimasuki mobil, karena seluruh bagian depan berbentuk bukit kecil tidak rata dengan jalan bahkan diatas jalan kurang lebih 1,5m lebih tinggi dari jalan, dan dalam keadaan tidak terawat/terurus serta gambrung ditumbuhi ilalang-ilalang setinggi 2 meter dan ada beberapa binatang ular di dalamnya, bahkan dalam posita poin 4 Penggugat baru mengetahui dipasang pelang pada tahun 2017 sedangkan Tergugat I sudah merawat tanah tersebut (sebagian tanah yang dirawat milik Penggugat) sejak tahun 2012 yang saat itu di titipkan kontrol saja kepada orang yang bernama Alm Argo (sudah meninggal tahun 2017), dalam hal ini selama 5 tahun kalo memang Penggugat merasa memiliki tanah kenapa tidak mengurus dan merawatnya ? Sedangkan

*Halaman 13 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



seharusnya tanah yang diterlantarkan seharusnya jatuh kepada Negara :

*Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 36/1998). Pasal 3 dan 4 PP No. 36/1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu; (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik. (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.*

DALAM REKONVENSİ :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Herry Sukarjono Rachmad semula Tergugat dalam konvensi pada Gugatan rekonvensi ini menjadi Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam konvensi ( Penggugat dR/ Tergugat dK) dan SUZANNA GABRIELLE POLANA (PI), VANEZA WIRATAMA (PII), REZA WIRATAMA ( PIII), SEMULA Penggugat dalam konvensi dalam Gugatan rekonvensi ini menjadi Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam konvensi ( Tergugat dR / Penggugat dK).
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dR/Tergugat I dK dalam konvensi mohon dianggap berlaku sama didalam Gugatan Rekonvensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa Penggugat dR/ Tergugat I dK adalah PEMILIK SAH atas obyek Tanah A quo yang terletak di Kp. Kihiang, Desa Mekarsari, Kecamatan Ngamprah, Kab Bandung Barat seluas 1400m<sup>2</sup> diperoleh dari Haji Odeh Hermanudin ( Tergugat II ) atas persetujuan istrinya Siti Hotibah (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual- Beli/AJB Nomor 178/2012 tertanggal 04 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tatti Muktiati Hidayat,SH dan telah terbit SHM no 00335 tertanggal 09/01/2015 dari BPN Kab Bandung Barat Antara H.Odeh Hermanudin (Tergugat II) sebagai Penjual dan Herry Sukarjono Rachmad sebagai Pembeli Penggugat dR/ Tergugat I dK sebagai Pembeli, dan telah terbit SHM no 00335 a/n Herry Sukarjono Rachmad tertanggal 09/01/2015 dari BPN Kab Bandung Barat.
4. Bahwa dalam Buku Leter C yang tercantum di Desa Mekarsari Kohir 65/99 persil 9b kelas desa IV tercantum a/n Dahlan Nursaad seluas 300da atau 3000m<sup>2</sup>, berdasarkan keterangan Riwayat Tanah Nomor:

*Halaman 14 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



474.4 /149/ 2009/12/2012/ds Bahwa tanah tersebut telah beralih kepada H.O Hermanudin (Tergugat II) tahun 1972, dan dalam buku C desa tertulis Persil 9b.D IV telah dijual oleh Odeh/Tergugat II kepada Herry sukarjono Rachmad(Tergugat I).

5. Bahwa berdasarkan data dalam buku Leter C yang tercantum di Desa Mekar sari, Tergugat I dari tahun 2012 adalah benar-benar Pemilik yang Sah sampai dengan saat ini /2018.
6. Bahwa Penggugat dR/ Tergugat I dK telah membongkar pelang dan memindahkan serta bergeser kesebelah Timur dimana hal itu telah sesuai Petunjuk Pihak BPN pada saat pengecekan oleh BPN dilokasi yang menjadi Objek sengketa karena memang ada kekeliruan letak perawatan sebagian tanah milik Penggugat yang dirawat Penggugat dR/ Tergugat I dK, berdasarkan data yang tercatat di BPN Kab Bandung Barat bahwa SHM 00335 sebagian tanah milik Tergugat I berada persis disebelah bagian Timur SHM No.00035 Milik Penggugat, dan telah menceritakan hal itu kepada Penggugat pada saat mediasi hari rabu tanggal 25 April 2018 di PN. BLB, serta menyatakan ada kekeliruan atas sebagian tanah yang telah dirawat dari tahun 2012 dan dipasang pelang tersebut kepada pihak Penggugat.
7. Bahwa pada kenyataannya Tergugat dR/ Penggugat dK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang memasang Patok besi yang di cor dalam pekarangan/tanah milik Penggugat dR/ Tergugat I dK.
8. Bahwa dalam sebagian perawatan tanah yang kenyataannya milik Tergugat dR/ Penggugat dK sejak tahun 2012 Penggugat dR/ Tergugat I dK telah mengeluarkan biaya perawatan Rp.12.000.000,- ( dua belas juta rupiah per tahun) jika di x 6 tahun biaya perawatan tersebut adalah Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah). Karena sebagian yang dirawat ternyata adalah tanah milik Tergugat dR/ Penggugat dK jelas hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat dR/ Tergugat I dK setengahnya sebesar Rp. 36.000.000,- ( tiga puluh enam juta rupiah).
9. Bahwa sebagian tanah milik Tergugat dR/ Penggugat dK yang dirawat oleh Penggugat dR/ Tergugat I dK pada awalnya tidak terurus dan berbentuk seperti bukit kecil lebih tinggi dari jalan sekitar 1,5m sehingga mobil tidak dapat masuk kelokasi sehingga Penggugat dR / Tergugat IdK mengeluarkan biaya sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) untuk pemerataannya supaya dapat dimasuki mobil. Karena sebagian tanah yang diratakan ternyata adalah tanah milik Tergugat dR/

*Halaman 15 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



Penggugat dK jelas hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat dR/ Tergugat I dK setengahnya sebesar Rp. 60.000.000,- ( enam puluh enam juta rupiah).

10. Bahwa Penggugat dR/ Tergugat dK selama merawat sebagian tanah a quo membuat saung kecil dan selalu membersihkan ilalang-ilalang dan tanaman liar, dan bahkan sudah memasang batu pondasi supaya tidak longsor dengan biaya Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sejak tahun 2012 utk menguatkan tanah supaya tidak longsor karena bagian belakang adalah jurang yang masih dimiliki oleh Penggugat dR/ Tergugat I dK. Karena sebagian tanah yang dipasang batu pondasi ternyata adalah tanah milik Tergugat dR/ Penggugat dK jelas hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat dR/ Tergugat I dK setengahnya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan yuridis yang didukung dengan dalil-dalil sebagaimana yang telah Penggugat dR/ TERGUGAT I dK jelaskan diatas, maka beralasan jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan para PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), karena kekurangan pihak. ( *Plurium litis consortium*).

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Sah Akta Jual- Beli/AJB Nomor 178/2012 tertanggal 04 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tatti Muktiati Hidayat, SH dan telah terbit SHM no 00335 a/n Herry Sukarjono Rachmad/Tergugat I tertanggal 09/01/2015 dari BPN Kab Bandung Barat;
4. Menyatakan Tergugat I PEMILIK SAH atas Obyek tanah yang terletak di Kp Kihiang, Desa Mekarsari, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, Luas 1400m2, Akta Jual- Beli/AJB Nomor 178/2012 tertanggal 04 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tatti

*Halaman 16 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



Muktiati Hidayat,SH dan telah terbit SHM no 00335 a/n Herry Sukarjono Rachmad tertanggal 09/01/2015 dari BPN Kab Bandung Barat;

5. Menyatakan SUDAH TIDAK ADA PERMASALAHAN mengenai SHM 00035 Milik Para Penggugat I,II, dan III dengan SHM 00335 Milik Tergugat I karena pada kenyataannya saat ini kedua belah pihak MASING-MASING TANAHNYA ADA, dan tidak tumpang tindih sudah sesuai dengan Penunjukan dan penetapan batas Pihak BPN Kab Bandung Barat, dan telah sesuai data resmi yang ada pada Pihak BPN Kab Bandung Barat;
6. Menghukum Para Penggugat I,II, dan III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi, Penggugat dR/ Tergugat I dK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dR/ Penggugat I,II,dan III dK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa Pemasangan Patok yang masuk / di tanah milik Penggugat dR/ Tergugat I dK;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dR/ Penggugat I,II, dan III dK untuk melakukan Pembongkaran terhadap patok besi yang telah dipasang ditanah milik Penggugat dR/ Tergugat I dK;
4. Menghukum Tergugat dR/ Penggugat I,II, dan III dK atas perbuatan Melawan Hukum yang telah mengakibatkan terganggunya kenyamanan Penggugat dR/ Tergugat dK, baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial.
  - Materiil berupa penggantian biaya perawatan sebagian tanah dalam pengurusan sejak tahun 2012 sampai timbul gugatan 2018, dan pemerataan tanah, serta pemasangan batu pondasi Rp.136.000.000,- ( seratus tiga puluh enam juta rupiah);
  - Immateriil berupa terganggunya aktifitas dan pikiran Penggugat DR/Tergugat DK dalam menghadapi permasalahan perkara ini apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat dR/ Penggugat I,II dan III dK untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dR/ Tergugat I dK sebesar

*Halaman 17 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) perhari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yangseadil adilnya (ex aequo et bono ).

## 2. Jawaban Tergugat II dan Tergugat III :

### A. BAGIAN EKSEPSI

#### 1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAIPIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Eksepsi ini mengandung arti bahwa :

- Yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak;
- Penggugat keliru dalam menarik pihak sebagai tergugat; dan
- Gugatan Penggugat kurang pihak.

Mencermati Gugatan Penggugat yang pada pokoknya berisi mengenai penguasaan

atas objek sengketa yang berupa benda tidak bergerak yang terletak' di Kabupaten

Bandung Barat, dan penggugat mendalilkan bahwa objek tanah **hquo** sebagai mana dimaksud dalam SHM No. 35/Desa Mekarsari. Penggugat memperoleh tanah tersebut diperoleh melalui jual beli sebagaimana AJB Nomor 27/1999 tanggal 3 Desember 1999, antara **Oey Khek En** selaku pembelidan **HermanTedja** selaku Penjual, yang dibuat dihadapan Notaris HILDA ANAS PPAT di Kabupaten Bandung, Beserta **Helmi Yahya** dan **Suhardi** selaku Pembeli dari Tergugat II dan III. Maka dengan demikian, untuk membuat terang gugatan ini, maka Herman Tedja selaku Penjual dan PPAT HILDA ANAS, serta Helmi Yahya dan Suhardi selaku pembeli dari Tergugat II danTII mutlak untuk-ditarik menjadi pihak dalam perkara ini.

#### 2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT-TIDAK JELAS DAN TIDAK TERANG (EXCEPTIOOBSCUUR LIBEL)

Setelah mencermati Posita dan Petitum Gugatan Penggugat, maka dapat dikatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur /obscuurlibel, hal ini dikarenakan bahwa dalam

*Halaman 18 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Gugatan tersebut pada-pokoknya adalah tentang kepemilikan tanah yang dalam hal ini penguasaan tanah Penggugat oleh Para Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan batas-batas/ letak terhadap tanah sengketa milik Para Tergugat, oleh karena Pengugat tidak menyebutkan batas-batas terhadap objek aquo maka Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas/ tidak memenuhi syarat gugatan yang baik / **obscuurlibel** Hal tersebut sesuai dengan kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : MARI No ; 1149/K/SIP/1975 tanggal 17-4-1979 yang berbunyi : **"karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau** batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima". **Oleh karena** Gugatan Penggugat tidak jelas, tidak terang dan tidak memenuhi syarat gugatan yang baik, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### B. BAGIAN POKOK PERKARA

Bahwa seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat, mengajukan JAWABAN DALAM POKOK PERKARA sebagai berikut:

##### 1. TERGUGAT II Dan III MENOLAK DENGAN TEGAS SELURUH DALIL YANG DIKEMUKAKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATAN AQUO

:

- a. Tergugat II dan III menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat di dalam persidangan;
- b. Bahwa segala sesuatu yang tercantum dan diuraikan oleh Tergugat pada bagian EKSEPSI di atas, mohon hendaknya dianggap telah tercantum dalam JAWABAN POKOK PERKARA ini;
- c. Dalam menanggapi gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara, Tergugat akan menanggapi secara keseluruhan/ global dan tidak point perpoint karena gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak berdasar hukum ;

##### 2. TERGUGAT II dan III ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH SELUAS +- 3000 M<sup>2</sup>.

- a. Bahwa tanah tersebut Tergugat II dan III memiliki dan menguasai sejak tahun 1982, berdasarkan surat beli tanah di atas SEGEL.

*Halaman 19 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



- b. Bahwa dasar dari kepemilikan tanah tersebut adanya Letter C Desa Mekarsari Kohir No. 65, Percil NO 9 Kelas IV seluas 3000 Meter. Atas nama Tergugat II.
- c. Bahwa tanah tersebut Tergugat Peroleh"dengan membeli dari Alm. Dahlan pada tahun 1982.
- d. Bahwa pada tahun 1984, sebagian tanah milik tergugat II dan III dijual kepada **Sdr. Sunardi** (Pensiunan TNI AU) dengan Harga Rp.400.000,-luas 70 Tumbak (980 Meter Persegi) dengan batas batas sebagai berikut;  
Timur : Jl. Desa ;-  
Utara : D, Wardi ;-  
Selatan : D, Surya ;-  
Barat : Odeh Hermanuddin (Tergugat II)
- e. Bahwa Tergugat II dan III memiliki sisa tanah seluas 2020 m<sup>2</sup> dan tidak pernah menjual kepada Penggugat Maupun kepada Herman Tedja.

**3. TERGUGAT II dan III MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA TANAH TERGUGAT II Dan III BERADA DIATAS TANAH MILIK PENGGUGAT**

- Telah Tergugat uraikan di atas bahwa dasar dari kepemilikan tanah adanya Letter C Desa Mekarsari Kohir No. 65, Percil No. 9 Kelas IV atas nama Tergugat II yang tergugat II peroleh dari Alm. H. Dahlan seluas ± 3000 Meter Persegi, dengan batas batas sebagai berikut:

- Timur : Jl. Desa ;-  
Utara : D, Wardi ;-  
Selatan : D, Surya ;-  
Barat : H. Kosasih ;-

Sementara Tergugat II dan III tidak Pernah Menjual Kepada Penggugat maupun Kepada Herman Tedja, Sedangkan kepemilikan Penggugat berdasarkan SHM tahun 1999, dalam hal ini menunjukkan bahwa letter C sudah ada terlebih dahulu sejak Tahun 1984 dari pada SHM 1999 yang tidak dapat dijelaskan asal usulnya aoleh Penggugat.

**4. TERGUGAT SELAKU PEMILIK SAH ATAS TANAH SELUAS 3000 m<sup>2</sup> Berdasarkan Letter C Desa Mekarsari Kohir No. 65, Percil No.9 Kelas IV, MEMPUNYAI HAKATAS BENDA YANG DIPEROLEHNYA**

*Halaman 20 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



- Bahwa oleh karena Tergugat II dan III sebagai pemilik yang sah atas sisa tanah seluas 2020 m<sup>2</sup> tanah tersebut, maka kepadanya diberikan hak yang diatur oleh undang-undang, termasuk dan tidak terbatas untuk mendirikan bangunan atas tanah tersebut, termasuk dan tidak terbatas untuk melakukan jual beli;

**5. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN GANTI KERUGIAN**

- a. Bahwa Tergugat II dan III menolak atas dalil yang menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, dalil/ Gugatan tersebut harus ditolak karena Penggugat dalam Gugatannya tidak menguraikan, secara cermat unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365KUHPerduta;
  - b. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian tidak ada kerugian yang diderita Penggugat;
  - c. Demikian pula dengan tuntutan membayar uang paksa atau **dwangsom**, tuntutan tersebut harus ditolak, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor :79/K/Sip/1972 yang berbunyi "**dwangsom** tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang".
6. Tergugat II dan III menolak tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, karena tidak memenuhi SEMA NOMOR 3 TAHUN 2000;

**7. PARA TERGUGAT MENOLAK DALIL PENGGUGAT SELAIN DAN SELEBIHNYA.**

Berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat II dan III mohon agar Pengadilan Negeri Bale Bandung memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- 1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan III;
- 2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

*Halaman 21 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya.

3. Jawaban Turut Tergugat III :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat III;
4. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat III dan memperjelas pokok permasalahan perkara a quo, berikut kronologis riwayat tanah objek perkara :

**Hak Milik No.35/Desa Mekarsari, yaitu :**

- a. Terbit tanggal 23-8-1984 atas nama HERMAN TEDJA, Gambar Situasi No.7106/1994 tanggal 4-7-1994 dengan Luas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi);
- b. Pada tanggal 9-12-1999-terdapat pencatatan peralihan hak karena jual beli dengan Akta Jual Beli tanggal 3-12-1999 No.27/1999 dibuat dan dihadapan HILDA ANAS. S H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bandung Barat;
- c. Pada tanggal 18-11-2014, terdapat pencatatan pengecekan yang dimohon oleh Asep Sanusi selaku kuasa ahli waris;
- d. Pada tanggal 5-2-2016 terdapat peralihan hak karena pewarisan kepada :
  - 1) SUZANNA GABRIELLE POLANA (4/6 bagian)
  - 2) VANESA WIRATAMA (1/6 bagian)
  - 3) REZA WIRATAMA (1/6 bagian)Berdasarkan Keterangan Hak Waris Nomor 01/09/2014 tanggal 30/09/2014 yang dibuat oleh, Lili Sugianto. SH. Notaris di Bandung;
- e. Pada tanggal 21-8-2014 pencatatan pengecekan, yang dimohon oleh NUNUNG NURHAYATI, SH;
- f. Pencatatan Perkara No.49/Pdt.G/2018/PN.Blb

**Hak Milik No.335/ Desa Mekarsari, yaitu:**

- a. Terbit tanggal- 19-9-2016 atas nama HERRY SUKARJO RACHMAD Surat Ukur No.00143 / Mekarsari / 2013 tanggal 9-1-2015 dengan Luas 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Aka Jual Beli

*Halaman 22 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



No. 178/2012 tanggal 4-12-2012. yang dibuat oleh dan dihadapan : TATTI MUKTIATI HIDAYAJ', Sarjana Hukum, seaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bandung' Barat;

b. Pencatatan Perkara-No.49/Pdt.G/2018/PN.Blb

5. Bahwa untuk, memastikan terjadinya, overlap atau tumpang tindih perlu kiranya dilakukan pengembalian batas dari masing-masing bidang;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat III uraikan dalam Jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dengan **pengetahuan, hati nurani, keyakinan dan agama yang dianut**, berkenan .memutus sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk'seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar- segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Apabila Majelis Plakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap jawaban pihak Tergugat-tergugat tersebut , Penggugat telah menanggapi dalam Replik Penggugat tertanggal 31 Mei 2018 , dan Terhadap replik Penggugat tersebut ,pihak Tergugat I dan Turut Tergugat III telah menanggapi dalam duplik masing-masing tertanggal 5 Juni 2018 ;

Menimbang bahwa pihak Tergugat II dan Tergugat III maupun Kuasanya,setelah acara jawaban ternyata tidak hadir lagi di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut .

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak terdapat eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan mutlak / absolute competency, persidangan langsung dilanjutkan dengan acara pembuktian .

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya maupun dalil jawabannya, di persidangan masing-masing pihak telah mengajukan bukti, dengan perician sebagai berikut :

*Halaman 23 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



I. Pembuktian pihak Para Penggugat :

A. Surat-surat :

1. Foto copi Keterangan Hak Waris nomor 01/09/2014 tertanggal 30 September 2014 ,diberi tanda .....P-1 ;
2. Foto copi Akta JUal Beli nomor 27 /1999 tanggal 3 September 1999 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris Hilda Anas ,diberi tanda ..... P-2 ;
3. Foto copi Sertifikat Hak Milik ( SHM ) nomor 35 desa Mekarsari Gambar Situasi nomor 7106/1994 seluas 2200 M2 atas nama 1. Suzanna Gabrielle , 2. Vanesa Wiratama , 3. Reza Wiratama diberi tanda ..... P-3 ;
4. Foto copi Surat Tanda Terima Setoran ( STTS) PBB tahun 2014 Desa Ngamprah tanggal 22 Agustus 2014 atas nama Oey Khek En ,diberi tanda .....P-4 ;
5. Foto copi Surat Tanda Terima Setoran ( STTS) PBB tahun 2015 Desa Ngamprah tanggal 24 Agustus 2015 atas nama Oey Khek En , diberi tanda ..... P-5 ;

B. Saksi-saksi :

1. DEDEN UDAMARNA
2. OKIB
3. BENNY SURYADI

Di persidangan saksi-saksi pihak Penggugat tersebut telah memberi keterangan di bawah sumpah , masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi DEDEN UDAMARNA :**

- Bahwa saksi mengenal Penggugat juga Tergugat I pak Hery ;
- Bahwa saksi tahu perkara ini karena saksi yang semula mengecek tanah sengketa , awalnya tanah tersebut oleh bu Suzana akan dijual sehingga Saksi mengecek lokasinya ,ternyata di atas tanah tersebut telah ada orang yang menguasai dengan dalih ada Sertifikat Hak Miliknya ,yakni Tergugat I pak Hery .
- Bahwa saat itu kapasitas saksi sebagai perantara jual beli tanah .
- Bahwa saksi telah mengecek surat-surat tanah tersebut dan benar tanah tersebut telah bersertifikat Hak Milik atas nama Suzanna Gabrielle dan anak-anaknya ,yang merupakan warisan dari Almarhum suaminya yang bernama Oey Khek En .

*Halaman 24 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



- Bahwa tanah itu berasal dari jual beli suami bu Suzanna Oey Khek En itu dengan pak Herman Teja sekitar tahun 1999 ;
- Bahwa benar saksi baru melihat Sertifikat nya sekitar tahun 2012
- Bahwa benar pada tahun 2012 itu saksi mengecek tanah lokasi dan memang benar sudah ada patok BPN disitu ;
- Bahwa sesuai patok BPN tersebut luas tanah seluruhnya adalah 2200 M2 dengan batas-batas :  
Sebelah utara : tanahnya Wardi .  
Sebelah Selatan Jalan Padalarang  
Sebelah barat tanahnya pak Benny Suryadi  
Sebelah Timur tanahnya H Dahlan ,sekarang Nursaad
- Bahwa di atas tanah sengketa benar telah dibangun pondasi oleh Tergugat I ;
- Bahwa benar yang dimaksud dengan Sertifikat yang pernah saksi lihat adalah sebagaimana bukti P-3 yakni SHM nomor 35 /desa Mekarsari.
- Bahwa saksi tidak mengenal pak Argo ;

## 2. Saksi OKIB :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan keluarganya ,karena saksi lah yang menggarap tanah milik Penggugat yang saat ini menjadi sengketa ;
- Bahwa benar Para Penggugat adalah ahli waris sah Oey Khek En .
- Bahwa benar tanah yang sekarang menjadi sengketa adalah sebagian dari tanah milik Oey Khek En ,saksi tahu karena saksi pernah beberapa tahun menggarap tanah tersebut .
- Bahwa yang menyuruh saksi menggarap tanah adalah almarhum Oey Khek En , kapan mulainya saksi lupa , hingga sekarang masih ditanami Palawija .
- Bahwa setelah Oey Khek En meninggal ,saksi tidak menggarap lagi ;
- Bahwa luas tanah pastinya saksi tidak tahu ,tapi ya sekitar 2200 M2 dengan batas –batas :  
Sebelah utara : tanahnya Wardi .  
Sebelah Selatan Jalan Padalarang  
Sebelah barat tanahnya pak Benny Suryadi  
Sebelah Timur tanahnya H Dahlan ,sekarang Nursaad
- Bahwa saksi tahu ada masalah dengan tanah tersebut karena diberitahu oleh Penggugat ;

*Halaman 25 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



- Bahwa benar sejak dulu sudah ada patok batas dari BPN , tahu saksi ya tanah milik bu Suzanna itu ,selainnya saksi tidak tahu makanya saksi marah kok ada nama dan tanda tangan saksi , itu tidak benar karena saksi tidak pernah tanda tangan seperti dalam bukti T-13 ;
- Bahwa dengan H Odeh saksi tahu ,benar dia punya tanah tapi itu dulu dan bukan tanah ini ,saksi tidak pernah tahu ada jual beli tanah antara Pak Argo dengan H Odeh ;

**3. Saksi BENNY SURYADI**

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena memang tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah Penggugat tersebut ;
- Bahwa benar Para Penggugat adalah istri dan anak-anak dari Almarhum Oey Khek En .
- Bahwa saksi mengenal Oey Khek En semasa masih hidup ;
- Bahwa berbatasan tanah saksi dengan tanah Penggugat tersebut sudah 30 ( tiga puluh ) tahun lebih hingga sekarang .
- Bahwa sejak pertama beli tanah saksi berbatasan , dimana saksi beli dari Surya sedangkan suami Penggugat Almarhum Oey Khek En , beli dari Dadang Alamsyah , ya tanah ini luasnya kurang lebih 2200 M2 ;
- Bahwa benar saksi tahu ada sengketa , karena ada orang yang tiba-tiba datang mengaku punya sertifikat di atas tanah milik Penggugat tersebut yakni Hery itu ( Tergugat I ) dengan Para Pengacaranya .
- Bahwa kapan suami Penggugat atau Oey Khek En beli tanah itu saksi memang tidak tahu persis dan udah lupa ,
- Bahwa benar saksi tahu Tergugat I melalui Pengacaranya telah memasang plang ,meskipun kemudian letak plang itu dipindah-pindah , Tergugat I juga telah mempondasi di atas tanah milik Penggugat tersebut;

**II. Pembuktian pihak Tergugat I dan Turut Tergugat :**

**A. Bukti Surat Tergugat I :**

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00335 seluas 1.400 M2 atas nama Herry Sukarjo Rachmad, diberi tanda .....TI-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli dihadapan Notaris /PPAT Tatti Muktiati Hidayat tertanggal 04 Desember 2012, diberi tanda ..... TI-2;
3. Foto copy Gambar tanah, diberi tanda ..... TI-3;
4. Foto copy Gambar Wbsite, diberi tanda .....TI-4;

*Halaman 26 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



5. Foto copy Gambar Wbsite, diberi tanda .....TI-5;
6. Foto copy Kwitansi pembelian sebidang tanah sebesar Rp. 100.000.000 atas nama Herry Sukarjono tertanggal 20 Nopember 2012, diberi tanda..... TI-6;
7. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Herry Sukarjono tertanggal 26 Januari 2018, diberi tanda .....TI-7;
8. Foto copy Leter C Desa Kohir 65/199, diberi tanda ..... TI-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 474.4/149/2009/12/2012 Da, diberi tanda ..... TI-9;
10. Foto copy Surat Pernyataan Pemilikan tanah atas nama H. O Hermanudin, diberi tanda ..... TI-10;
11. Foto copy Surat Pernyataan Kesaksian, diberi tanda ..... TI-11;
12. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (Sporadik) atas nama Herry Sukarjono Rachmad, diberi tanda .....TI-12;
13. Foto copy Surat Kuasa tertanggal 01 Oktober 2012,diberi tanda .....TI-13 ;
14. Fito copy Surat Perjanjian jual beli Tanah dan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 5 Oktober 2010, diberi tanda .....TI-14 ;
15. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Odeh Hermanudin tertanggal 14Juli1984, diberi tanda ..... TI-15 ;

B. Bukti Surat Turut Tergugat III :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 35 atas nama Suzanna Gabrielle
2. Vanesa Wiratama 3. Reza Wiratama, diberi tanda .....TTIII-1;
2. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 00335 atas nama Herry Sukarjo Rachmad, diberi tanda ..... TTIII-2;

C. Bukti saksi Tergugat I :

1. KUWATNO SANTOSO
2. WITARSA
3. AGUS
4. HERMAWAN

Menimbang bahwa di persidangan saksi-saksi dari pihak Tergugat I tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

*Halaman 27 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



**1. Saksi KUWATNO SANTOSO :**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan tidak kenal dengan Para Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah mengetahui dari pak Argo ,bahwa tanah pak argo di blok Pasir Kihiyang telah dijual pada pak Hery seluas 1400 M2 ;
- Bahwa benar pak argo sudah meninggal dunia .
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi pernah diajak jalan-jalan mendampingi pak Argo, dimana Pak Argo menunjukkan tanah itu katanya miliknya seluas 3000 M2 , beli dari Haji Odeh dan telah dijual kembali kepada pak Hery (Tergugat I) seluas 1400 M2 . Jadi sebelahnya masih punya pak Argo .
- Bahwa batas tanah milik pak Argo seluas 3000 M2 itu , sebelah selatan Jalan raya Padalarang , sebelah utara pak Hery ,sebelah timur pak Beny dan sebelah barat saksi tidak tahu .
- Bahwa dasar jual jual beli dan pembelian tanah antara H Odeh dengan pak Argo saksi tidak tahu ,saksi hanya mengetahui dari cerita pak Argo
- Bahwa saksi pada saat itu menjadi Babinsa Desa di Kecamatan Ngamprah dan memang dekat dengan pak Argo .
- Bahwa setahu saksi pak Argo adalah Pengacara dan sekaligus tuan tanah serta developer ,karena tanahnya ada di mana-mana ,ada yang di Subang , Sukabumi dan di Ciwedey ;
- Bahwa saksi tahu ada pondasi di atas tanah sengketa ,yang mondasi Tergugat I ;
- Bahwa setahu saksi batas barat tanah sengketa adalah dengan pak Beny

**2. Saksi WITARSA :**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan tidak kenal dengan Para Penggugat .
- Bahwa saksi tahu ada jual beli tanah antara Pak Argo dengan Tergugat I ,adapun pak Argo beli dari H.Odeh , saksi tahunya ya cerita dari pak Argo
- Bahwa setahu saksi tanah pak argo itu banyak ada di Bandung , Subang, Sumedang juga ada di Ciwedei ,setahu saksi pak Argo itu pengacara juga pemain tanah .
- Saksi tahu tanah yang punya pak Argo dan yang dijual kepada Tergugat saksi tahu batas-batasnya juga diberi tahu pak Argo

*Halaman 28 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



- Bahwa benar tiga bulan setelah jual beli itu , pada saat pengukuran saksi yang menunjukkan batas-batasnya pada petugas BPN, tapi pengetahuan saksi juga dasarnya karena diberi tahu pak Argo , pengukuran dilakukan sekitar jam setengah lima sore atau jam 16.30 WIB.
- Bahwa luas tanah milik pak argo semuanya sekitar 3000 M2 , saksi tidak mengukur sendiri tapi menurut penuturan pak Argo ,pada saat mau jual beli dan dijual kepada Tergugat I seluas 1400 M2 .
- Batas barat tanah yang dijual ya tanah milik pak Argo , sedang batas barat tanah pak Argo adalah tanah milik pak Beny , jadi waktu itu ukurannya dari tengah ke sebelah timur dijual kepada Tergugat I .

### 3. Saksi AGUS :

- Bahwa saksi tahu tanah yang sekarang disengketakan yakni tanah yang dibeli Tergugat I dari pak Argo ,luasnya kurang lebih 1400 M2 .
- Bahwa saksi tahu karena saksi menjadi saksi jual beli pada saat itu .
- Bahwa benar meskipun tanah itu milik pak Argo tapi jual belinya antara Tergugat I dengan H .Odeh , hal ini karena sebelumnya tanah tersebut telah dibeli pak Argo dari H .Odeh , itu terjadi sekitar tahun 2010 , bertempat di rumah pak Argo .
- Bahwa benar pada saat itu saksi bekerja dan dibayar pada pak Argo untuk mengurus pembelian tanah-tanah .
- Bahwa benar tanda tangan pada surat jual beli itu adalah tanda tangan saksi .
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara H.Odeh dengan Pak argo , yang saksi tahu adalah jual beli antara H.Odeh dengan Tergugat I , saksi hanya diberitahu kalau sebelumnya sudah ada jual beli antara H .Odeh dengan Pak Argo .
- Bahwa tanah pak Argo itu luasnya 3000 M2 , dari mulai batas dengan pak Beny sampai tiang listrik , saksi tahunya diberitahu pak Argo .
- Bahwa saksi kenal pak Argo sekitar tahun 2008 , sekarang pak Argo sudah meninggal .
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli Tergugat I tersebut batasnya sebelah utara saksi lupa ,sebelah timur jalan raya Padalarang , sebelah barat Tergugat I dan sebelah selatan pak Beny ;-
- Bahwa setahu saksi pak argo sudah tidak punya tanah lagi di blok itu .

### 4. Saksi HERMAWAN :

*Halaman 29 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I karena saksi ikut tanda tangan saat jual beli tanah .
- Bahwa benar jual beli itu antara Tergugat I dengan Pak Argo ,tapi tertulisnya ditandatangani antara Tergugat I dengan H .Odeh , karena sebelumnya pak Argo telah membeli dari H .Odeh , ini terjadi pada tahun 2010 .
- Bahwa setahu saksi H Odeh sebelumnya membeli dari Dahlan , adapun jual beli antara H .Odeh dengan Dahlan tersebut hanya menggunakan blanko,jual beli tersebut tahun 1960, dan memang belum tercatat dalam buku desa leter C , luasnya 3000 M2 .
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi pernah menjadi Ekbang di desa Mekarsari antara tahun 2006 sampai dengan 2008 ,adapun waktu jual beli itu saksi bekerja pada pak Argo,sebagai pengurusan jual beli tanah .
- Bahwa waktu jual beli tanah belum bersertifikat,makanya saksi ikut mengurus warkahnya, sebelumnya jual beli lalu dibawa ke Notaris bu TATI MUKTIATI.SH,dari situ lalu dilampirkan ebagai warkah untuk pengurusan di BPN

Menimbang bahwa seluruh bukti surat baik dari pihak Penggugat maupun pihak Tergugat, seluruhnya berupa foto kopi, dimana setelah diperiksa di persidangan, ternyata foto kopi surat-surat tersebut ada yang dapat diperlihatkan asli suratnya dan saling bersesuaian ,tetapi ada juga yang tidak dapat diperlihatkan asli suratnya, sehingga masing masing surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu dan masing-masing fotokopi surat tersebut telah ditempel materai yang cukup serta telah dilegalisir, sehingga seluruh fotokopi surat bukti tersebut diterima di persidangan dan selanjutnya terlampir dalam berkas perkara ini .

Menimbang bahwa untuk kepastian dan kejelasan tanah obyek sengketa , pada hari Senin tanggal 2 Juli 2018 dan hari Kamis tanggal 9 Agustus 2018 , Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat ( PS ) bertempat di lokasi tanah obyek sengketa yakni di blok Pasirkihyang ,Jalan Raya Padalarang –Cisarua Desa Mekarsari Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat , dimana hasil pemeriksaan termuat dalam Barita Acara Persidangan perkara yang terlampir dalam berkas perkara ini .

Menimbang bahwa pada akhirnya Para Penggugat dan Tergugat I telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada persidangan hari Kamis

*Halaman 30 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



tanggal 16 Agustus 2018 dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan .

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan ,maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini haruslah dipandang sebagai sudah termasuk dalam duduknya perkara ini.

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan.

**I.DALAM KONPENSI**

**A.DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa dalam jawabannya pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi /tangkisan, yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan kurang pihak ( exceptio plurium litis consortium )
  - Bahwa oleh karena dalil gugatan menyatakan bahwa Oey Khek En telah memiliki sebidang tanah atas dasar jual beli dengan Herman Tedja dihadapan Notaris Hilda Anas selaku PPAT , maka dengan tidak ditariknya Herman Teja dan Notaris PPAT Hilda Anas.SH sebagai pihak , menjadikan gugatan ini tidak sempurna karena kurang pihak .
  - Bahwa ada orang yang bernama Helmi Yahya dan Sunardi selaku pembeli tanah milik Tergugat II dan Tergugat III tersebut , sehingga tidak ditariknya orang tersebut sebagai pihak menjadikan gugatan ini tidak sempurna karena kurang pihak .
2. Eksepsi gugatan Penggugat kabur ( exceptio obscur lible )
  - Bahwa obyek sengketa perkara ini adalah sebidang tanah yang didalilkan dikuasai Tergugat I ,akan tetapi dalam gugatan tidak menyebutkan batas-batas tanah dimaksud ,sehingga gugatan menjadi obscur lible.

Menimbang bahwa dari seluruh eksepsi tersebut di atas ternyata tidak satupun eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan hakim atau kompetensi Pengadilan ,oleh karenanya dengan mendasarkan pasal 136 HIR ( Herzien Inlandsch Reglement ) , eksepsi yang sedemikian tidak diputus secara tersendiri

*Halaman 31 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam putusan sela , akan tetapi dipertimbangkan dan diputuskan pada putusan akhir bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan tanggapan atas eksepsi tersebut ,dan fakta selama persidangan , maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi tersebut sebagaimana terurai di bawah ini .

## 1. Tentang eksepsi gugatan kurang pihak

Menimbang bahwa , salah satu kaedah hukum acara perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa ,maka berlaku prinsip kebebasan ,dimana Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI no. 305K/Sip/1971 jo. Putusan MA.RI tanggal 11 April 1997 no. 3909 K/Pdt/1994 jo. Putusan MA.RI tanggal 29 Juli 1997 no.507.K/Pdt/1996).

Menimbang bahwa secara praktis penentuan siapa yang digugat pada prinsipnya diserahkan kepada Penggugat, namun demikian harus selalu dikaitkan dengan penyelesaian perkara sampai tahap eksekusinya, jangan sampai suatu perkara tidak dapat di eksekusi karena terdapat pihak yang tidak digugat. Sehingga pihak yang harus digugat , adalah pihak yang tidak hanya memiliki kepentingan dan hubungan hukum saja akan tetapi juga adalah pihak yang kepada siapa eksekusi nantinya harus dijalankan .

Menimbang bahwa dari posita maupun petitum gugatan dapat dirumuskan bahwa pada pokoknya Para Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum mengosongkan tanah sengketa .

Menimbang bahwa dikaitkan dengan pokok gugatan Para Penggugat tersebut maka dapat dikwalifisir bahwa keterlibatan Notaris PPAT Hilda Anas .SH , orang yang bernama Herman Teja , Helmi Yahya maupun Sunardi secara tehnik hukum tidak menghalangi penyelesaian sengketa ini , sehingga tidak ditariknya pihak-pihak tersebut tidak menjadikan gugatan kurang pihak atau tidak sempurna .Berdasar pada pertimbangan tersebut maka eksepsi tentang gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak relevan dan harus ditolak .

*Halaman 32 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



2. Tentang eksepsi gugatan kabur /tidak jelas

Menimbang bahwa tentang gugatan kabur/ obscuur lible, dalam praktek peradilan perkara perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia , dapat ditarik kaedah hukum tentang gugatan kabur yakni manakala terdapat keadaan :

- Apabila posita tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide pasal 8 RV).
- Apabila Obyek yang disengketakan tidak jelas, Obyek Sengketanya tidak disebutkan lokasinya, batas, ukuran dan luas, atau tidak ditemukan obyek sengketa (Putusan MA RI no.1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1971).
- Apabila posita dengan petitumnya saling bertentangan (Putusan MA RI No.550 K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1980)

Menimbang bahwa dari surat gugatan Para Penggugat di konstatir format, isi dan hubungan antara posita dengan petitum dalam surat gugatan, telah dibuat dengan sistematika yang memenuhi syarat-syarat gugatan, posita dengan petitumnya telah saling berhubungan disertai dengan dasar hukum, adanya subyek dan obyek gugatan dapat dikonstituir bahwa gugatan Penggugat secara formal telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan hukum acara, sedangkan tentang batas-batas tanah obyek sengketa, oleh karena telah disebut Sertifikat Hak Milik ( SHM ) beserta nomornya dan surat ukur , letak dan luasnya , di mana setelah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim terhadap tanah obyek sengketa dimaksud, maka tentang tanah obyek sengketa telah menjadi jelas dan pasti, adapun apakah dalil-dalil gugatan sebagaimana diuraikan dalam posita maupun petitum adalah hal yang benar ataukah tidak, akan ditentukan dalam pembuktian pokok perkaranya .

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tentang surat gugatan Para Penggugat tersebut , maka eksepsi tentang gugatan kabur atau obscuur lible juga tidak relevan dan harus ditolak .

*Halaman 33 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan demikian seluruh eksepsi pihak Tergugat I, Tergugat II dan III harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya

## B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa inti sengketa ke dua belah pihak, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Para Penggugat mendalilkan :

- Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik ( SHM) nomor 35 desa Mekarsari, Gambar Situasi nomor 7106 tahun 1994, seluas 2200 M2, terletak di blok Pasir Kihyang Jalan Raya Padalarang -Cisarua Desa Mekarsari Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat, yang merupakan warisan dari suami /ayah kandung Para Penggugat yang bernama Oey Khek En.
- Bahwa ternyata tanpa ijin dan sepengetahuan Para Penggugat terhadap sebagian tanah milik Para Penggugat tersebut telah dijual oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I, dimana kemudian terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00335 atas nama Tergugat I seluas 1400 M2.
- Bahwa Tergugat I bahkan telah mempondasi tanah tersebut dan memasang plang yang menyatakan tanah itu miliknya.
- Oleh karenanya Para Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa.

Sedangkan pihak Tergugat I menyangkal dan mendalilkan :

- Bahwa Tergugat I telah membeli tanah tersebut secara sah dan dengan prosedur hukum yang benar dari Tergugat II ( H. Odeh Hermanuddin ) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik ( SHM ) nomor 00335 desa Mekarsari tahun 2012 luas 1400 M2.
- Bahwa dari data plotting Website BPN secara nasional, tanah Tergugat I tersebut adalah bersebelahan, tidak tumpang tindih dan tidak bermasalah.
- Bahwa benar pemasangan pondasi pertama oleh Tergugat I memang telah masuk ke tanah Para Penggugat, tapi ini disebabkan karena kesalahan perawatan pihak Tergugat I. Dan untuk itu Tergugat I telah memindahkannya baik pondasi maupun plang kepemilikan tanah.

*Halaman 34 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*

#### 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 justru Para Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena patok besi cor milik Para Penggugat yang melebar ke sebelah timur sehingga masuk ke tanah milik Tergugat I tersebut.

Menimbang bahwa dari inti sengketa tersebut, dapat dirumuskan pokok masalah hukum yang menjadi dasar dari setiap tuntutan dalam perkara ini, yakni :

*“Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dengan cara tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat, telah melakukan jual beli sebagian tanah milik Para Penggugat sebagaimana telah bersertifikat Nomor 035 /desa Mekarsari tahun 1994 tersebut ,sehingga kemudian terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00335 atas nama Tergugat I seluas 1400 M2, yang menyerobot secara melawan hukum sebagian tanah milik Para Penggugat “*

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan tentang apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan dipertimbangkan terlebih dahulu hal-hal atau keadaan yang oleh Penggugat dijadikan dasar atau dalil dalam mengajukan gugatan ini.

## a. Tentang ke ahli warisan Para Penggugat

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam hal ini mendasarkan haknya atas dasar dalil sebagai ahli waris dari Oey Khek En .

Menimbang bahwa dari bukti P-1 berupa Akta Keterangan Waris nomor 01 /09/2014 tanggal 30 September 2014 yang dibuat oleh Lili Sugianto .SH Notaris di Bandung dihubungkan dengan keterangan saksi DEDEN UDAMARNA , saksi OKIB dan saksi BENNY SURYADI yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Oey Khek En ,keterangan mana di persidangan tidak dibantah oleh Para Tergugat , dengan demikian dikonstatir fakta bahwa benar Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Oey Khek En . Oleh karenanya berdasar pada pertimbangan tersebut ,maka petitum Para Penggugat pada angka 2 (dua) yang menuntut agar Para Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari Oey Khek En , adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan .

*Halaman 35 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan benarkah tanah ber Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 35 desa Mekarsari luas 2200 M2 yang terletak di blok Pasirkihyang, jalan raya Padalarang-cisarua, desa Mekarsari Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung tersebut, adalah milik Para Penggugat yang berasal dari warisan Almarhum Oey Khek En tersebut .

Menimbang bahwa dari bukti P-1 berupa Akta Notaris tentang Keterangan Hak Waris, bukti P-2 berupa akta jual beli nomor 27 /1999 tanggal 3 Desember 1999, bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 35 /desa Mekarsari, Gambar Situasi nomor 7106/1994 seluas 2200 M2 ,dihubungkan dengan keterangan saksi DEDEDEN UDAMARNA, saksi OKIB dan saksi BENNY SURYADI yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar tanah dimaksud adalah milik Almarhum Oey Khek En, dan Para Penggugat adalah istri dan anak-anak yang sah dari Almarhum Oey Khek en, terhadap akta-akta tersebut selama persidangan ternyata tidak terdapat bukti yang membatalkannya atau menyatakan ke tidak absahannya, sehingga dikonstatir fakta bahwa benar Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 35 desa Mekarsari, Gambar Situasi nomor 7106/1994 luas 2200 M2 yang terletak di blok Pasirkihyang, jalan raya Padalarang-cisarua, desa Mekarsari Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung, secara hukum adalah benar milik Para Penggugat. Berdasar pada pertimbangan tersebut maka petitum Para Penggugat pada angka 4 (empat ) agar Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 35 desa Mekarsari, Gambar Situasi nomor 7106/1994 luas 2200 M2 yang terletak di blok Pasirkihyang, jalan raya Padalarang-cisarua, desa Mekarsari Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung, sebagai milik Para Penggugat juga patut untuk dikabulkan

b. Tentang perbuatan melawan hukum .

Menimbang bahwa tentang perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa “ *tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain , mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian tersebut , untuk mengganti kerugian itu*”. Secara teori perbuatan melawan hukum diartikan dalam beberapa kategori, yakni :

- *Nonfeasance*, yakni tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan hukum .
- *Misfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah .

*Halaman 36 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Malfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak melakukannya .

Dalam perkembangan Yurisprudensi Peradilan di Indonesia, terutama setelah tahun 1919, Perbuatan melawan hukum diartikan tidak hanya sebagai perbuatan yang melanggar Undang-undang, akan tetapi meliputi pula :

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri .
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan .
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Menimbang bahwa selanjutnya tentang perbuatan Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III terkait dengan diajukannya gugatan ini, maka dari bukti surat TI-2 berupa Akta Jual beli nomor 178 /2012. bukti TI-1 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 00335 , dikonstatir fakta bahwa benar pada hari Selasa tanggal 4 Desember tanggal 2012 ,dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah TATTI MUKTIATI HIDAYAT .SH, Tergugat II dan Tergugat III telah menjual sebidang kepada Tergugat I yakni sebidang tanah seluas 1400 M2 ,tanah yang terletak di blok Pasirkhiang desa Mekarsari Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat , dihubungkan dengan keterangan saksi KUWATNO SANTOSO , saksi WITARSA , saksi AGUS dan saksi HERMAWAN yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat III selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli , meskipun kenyataannya yang menjual dan menerima uang dari Tergugat I adalah pak Argo ( Dwi Sektiono Argo .SH ), dimana kemudian dari jual beli tanah tersebut ,telah terbit Sertifikat Hak Milik no.00335 /desa Mekarsari atas nama Tergugat I. Bahwa kemudian Tergugat I mempondasi sebagian tanah tersebut dan memasang plang yang berisikan tentang kepemilikannya atas tanah tersebut .

Menimbang bahwa bukti TI-4 dan TI-5 berupa hasil print gambar posisi tanah yang diambil dari google tentang gambar wbsite BPN . ternyata tidak sama dengan hasil pemeriksaan setempat (PS) tentang luas dan batas-batas tanah yang menjadi sengketa perkara ini , selanjutnya dari hasil pemeriksaan setempat tersebut ,dikonstatir fakta bahwa tanah yang dikuasai Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik nomor :00335 / desa Mekarsari ,luas 1400 M2 tersebut ,ternyata berada di atas sebagian tanah milik Para Penggugat Sertifikat Hak Milik nomor 35 /desa Mekarsari dengan luas 2200 M2 . Secara

*Halaman 37 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



yuridis terjadi tumpang tindih atau dari satu tanah telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dua Sertifikat Hak Milik ( SHM ) .

Menimbang bahwa politik hukum tanah nasional tentang pendaftaran tanah baik dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria maupun dalam Peraturan Pemerintah nomor :24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah , pada prinsipnya menganut sistim publikasi negatif yang diberi karakteristik positif mengandung arti bahwa sertifikat sebagai alat bukti hak tanah bersifat kuat,yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang,tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa Sertifikat atau selain sertifikat , dalam hal ini negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis, pihak lain yang mempunyai bukti yang sebaliknya secara hukum dapat membatalkan sertifikat tersebut .

Menimbang bahwa dalam perkara ini , menjadi fakta bahwa benar terhadap tanah obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik nomor :00335 desa Mekarsari luas 1400 M2 , tahun 2012 atas nama tergugat I ,ternyata dapat dibuktikan sebaliknya bahwa atas tanah tersebut sebelumnya telah ada Sertifikat Hak Milik nomor 35 /desa Mekarsari luas 2200 M2, tahun 1994 atas nama Para Penggugat , sedangkan selama persidangan ternyata tidak terdapat satu buktipun yang memperlihatkan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 35 /desa Mekarsari, luas 2200 M2 atas nama Para Penggugat tersebut ,dinyatakan tidak sah atau batal atau dipindahkan hak nya pada pihak lain .

Menimbang bahwa adanya Sertifikat Hak Milik nomor 35 /desa Mekarsari luas 2200 M2 atas nama Para Penggugat tersebut dalam persidangan ini secara hukum membuktikan sebaliknya kedudukan dan status hukum Sertifikat Hak Milik nomor 03355 /desa Mekarsari luas 1400 M 2 atas nama Tergugat I, artinya Tergugat I telah mensertifikatkan tanah yang sebelumnya telah ada hak di atasnya, sehingga Sertifikat Hak Milik nomor 03355 /desa Mekarsari luas 1400 M 2 atas nama Tergugat I secara hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti bahwa di atas tanah yang diperjual belikan antara Tergugat II dan III selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli, adalah tanah milik orang lain, atau tanah yang telah ada hak atau telah bersertifikat sebelumnya dan tidak pernah dibatalkan, maka tindakan

*Halaman 38 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikwalifisir sebagai merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah ( misfeasance ) atau perbuatan yang dilakukan tanpa hak ( malfeasance ) atau perbuatan yang bertentangan dan melanggar hak orang lain . Oleh karenanya berdasar pada pertimbangan tersebut maka petitum Para Penggugat pada angka 5 ( lima ) agar perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah petitum yang layak dan patut untuk dikabulkan .

Menimbang bahwa oleh karena telah dipertimbangkan tentang tidak sahnya perbuatan jual beli hingga terbitnya sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 03355 /desa Mekarsari luas 1400 M 2 atas nama Tergugat I, maka petitum angka 6 ( enam ) yang pada pokoknya agar seluruh dokumen dan tindakan hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik nomor 03355 /desa Mekarsari luas 1400 M 2 atas nama Tergugat I dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum , juga merupakan petitum yang patut untuk dikabulkan .

Menimbang bahwa demikian pula menjadi konsekuensi yuridis ketidakabsahan kepemilikan atas sebidang tanah , maka pihak yang tidak berhak harus diperintahkan untuk keluar dan mengosongkan tanah dimaksud , dengan demikian petitum gugatan pada angka 7 ( tujuh ) juga layak untuk dikabulkan .

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 8 ( delapan ) tentang tuntutan ganti rugi , selama persidangan ternyata tidak dibuktikan secara rinci dan pasti tentang besarnya kerugian tersebut , oleh karenanya petitum tersebut ditolak .

Menimbang bahwa tentang tuntutan uang paksa ( dwangsom ) sebagaimana dalam petitum angka 9 ( sembilan ) , Yurisprudensi Mahkamah Agung secara tegas menyatakan bahwa bahwa hukuman dwangsom hanya dapat dikenakan terhadap perbuatan Tergugat yang bukan hukuman pembayaran sejumlah uang selama ia belum memenuhi putusan dan dihitung perhari sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam perkara ini Tergugat I telah dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan baik tanah tersebut kepada Para Penggugat, berkaitan dengan hal itu maka menjadi hal cukup signifikan bagi Para Penggugat untuk memaksa pihak Tergugat I melaksanakan putusan, berdasarkan hal tersebut maka petitum angka 9 ( sembilan ) tentang dwangsom patut untuk dikabulkan dengan besaran uangnya ditentukan sebesar Rp.

*Halaman 39 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1000.000,- (satu juta rupiah ) setiap hari keterlamabatan dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap .

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 10 ( sepuluh ) menjadi konsekwensi yuridis bahwa pada tempatnyalah Para Turut Tergugat terikat oleh putusan ini ,sehingga tuntutan agar Para Turut Tergugat tunduk dan mentaati putsan ini adalah peitum yang layak untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa selanjutnya petitum angka 11 (sebelas ) tentang tuntutan uitvoerbaar bij voorraad /putusan serta merta , ternyata selama persidangan tidak terdapat fakta dipenuhinya syarat-syarat untuk itu sebagaimana ditentukan Undang-undang dalam Pasal 180 HIR , oleh karenanya petitum angka 11( sebelas) tersebut harus ditolak.

Menimbang bahwa demikian pula terhadap petitum sita jaminan ( conservatoir beslag ) selama persidangan tidak ada permohonan maupun penetapan untuk itu, oleh karenanya petitum yang menuntut agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga haruslah ditolak

Menimbang bahwa perlu ditambahkan dalam pertimbangan ini bahwa terhadap alat bukti yang tidak ikut dijadikan dasar pengambilan fakta, karena tidak memiliki relevansi harus dianggap telah dipertimbangkan, demikian pula dengan pertimbangan efektivitas amar putusan, tanpa melanggar asas ultra petita (mengabulkan lebih dari apa yang dituntut) Majelis memperbaiki redaksi amar putusan terhadap petitum angka 6 (enam ), pada amar putusan angka 5 (lima ) dalam pokok perkara,dalam konpensi .

Menimbang bahwa tentang biaya perkara, oleh karena gugatan dikabulkan dan Tergugat I dihukum untuk melaksanakan putusan ini ,maka biaya perkara tersebut dibebankan kepada Tergugat I yang besarnya akan disebut dalam amar putusan .

## II.DALAM REKONPENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonsensi adalah sebagaimana tersebut di muka.

Menimbang bahwa Tergugat I Konpensi menjadikan dirinya sebagai Penggugat Rekonsensi,dan Para Penggugat konpensi menjadi Tergugat Rekonsensi .

*Halaman 40 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*

### 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)



Menimbang bahwa seluruh bukti baik saksi maupun bukti surat yang diajukan dalam gugatan konpensasi adalah juga menjadi bukti dalam gugatan rekompensi. Sehingga apa-apa yang telah dipertimbangkan dalam konpensasi mempunyai hubungan yang erat dan menjadi dasar dari pertimbangan rekompensi .

Menimbang bahwa inti gugatan Penggugat Rekompensi adalah pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa kepemilikan Penggugat Rekompensi terhadap tanah obyek sengketa dari proses jual beli hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik nomor 00335 adalah didasari oleh tindakan dan proses yang sah ,sedangkan Tergugat rekompensi telah memasang patok besi yang dicor ke dalam tanah milik Penggugat rekompensi tersebut, demikian pula sebagian tanah milik Tergugat Rekompensi yang tidak terurus dan berbentuk seperti bukit kecil sehingga mobil tidak dapat masuk ke lokasi, telah diratakan dan dirawat oleh Penggugat Rekompensi dengan biaya sebesar Rp.120.000.000,- ( seratus dua puluh juta rupiah ) juga perawatan lain seperti pembuatan saung kecil, pembersihan alang-alang, dan pemasangan batu pondasi supaya tidak longsor dengan biaya sebesar Rp.40.000.000,- ( empat puluh juta rupiah). Oleh karenanya Penggugat Rekompensi menuntut agar Tergugat Rekompensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan agar dihukum untuk memebayar ganti rugi kepada Penggugat rekompensi .

Menimbang bahwa dari inti sengketa dan pokok gugatan rekompensi tersebut dapat dikwalifisir bahwa apa yang dituntut oleh Penggugat Rekompensi ternyata sama dan sebangun dengan dalil-dalil jawaban dalam gugatan konpensasi, sedangkan hal-hal dan keadaan sebagaimana dalil gugatan rekompensi ternyata juga telah dipertimbangkan dan diputuskan dalam pertimbangan gugatan konpensasi di mana pada pokoknya pihak Tergugat Konpensasi (sekarang sebagai pihak Penggugat Rekompensi ) dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum,dimana proses jual beli hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik ( SHM ) nomor 00335 /desa Mekarsari telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, berdasar pada pertimbangan tersebut maka pokok gugatan Penggugat rekompensi tersebut tidak relevan dan harus ditolak .

Menimbang bahwa oleh karena keabsahan kepemilikan PenggugatRekonpesi tersebut menjadi dasar dari setiap tuntutan dalam gugatan rekompensi,sedangkan terhadap tuntutan tersebut telah dinyatakan ditolak, maka tanpa mempertimbangkan tuntutan yang selebihnya itu, gugatan Penggugat Rekompensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya .

*Halaman 41 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



Menimbang bahwa tentang biaya dalam reconpensi, ternyata selama persidangan tidak terdapat biaya atau nihil .

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan .

**MENGADILI :**

**I. DALAM KONPENSI :**

**A. DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi pihak Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya .

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian .
2. Menyatakan 1). SUZANNA GABRIELLE POLANA, 2). VANESA WIRATAMA, dan 3). REZA WIRATAMA adalah ahli waris yang sah dari Oey Khek En;
3. Menyatakan sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 35/Desa Mekarsari, Gambar Situasi No. 7106/1994, seluas 2200 M2 terletak di Blok Pasir Kihiyang, Jl. Raya Padalarang- Cisarua, Desa Mekarsari, Kec. Ngamprah, Kabupaten Bandung sebagaimana dalam posita point 1 di atas adalah sah milik Para Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum:
5. Menyatakan bahwa Sertifikah Hak Milik ( SHM ) Nomor : 00335/desa Mekarsari atas nama Herry Sukarjono Rachmad tertanggal 09 /01/2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat III), beserta segala dokumen dan surat serta proses yang mendasari terbitnya sertifikat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum .
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sekaligus tanpa syarat apapun juga dalam keadaan baik dan terpelihara terhadap sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara inikepada Penggugat , yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM ) nomor ; 00335 /desa Mekarsari luas : 1400 M2 , dengan batas-batas :

*Halaman 42 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : tanah milik Wardi
- Sebelah selatan : Jalan Padalarang
- Sebelah barat : tanah milik Suzana Gabrielle Polana
- .Sebelah timur : tanah milik Dahlan .

7. Menghukum Tergugat I, membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk yang selebihnya .

## II. DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

## III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.441.000.00 (empat juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, pada hari Senin tanggal 20 Agustus 2018, dengan susunan Majelis Hakim yang terdiri dari **SUPRPTI. SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. ITONG ISNAENI HIDAYAT. SH.MH.** dan **HERU DINARTO. SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari, Selasa tanggal 21 Agustus 2018 ,oleh Hakim ketua Majelis dengan didampingi hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu **DARMAWAN SAPUTRA .SH** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, dihadiri Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I , tanpa dihadiri Tergugat II , Tergugat III, Turut Tergugat I ,Turut Tergugat II ,Turut Tergugat III.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

TTD

TTD

**H. ITONG ISNAENI HIDAYAT.SH.MH**

**S U P R A P T I. SH.MH**

*Halaman 43 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb*



TTD

HERU DINARTO.SH.MH

Panitera Pengganti

TTD

DARMAWAN SAPUTRA, SH.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000.00
- Biaya Proses	: Rp.	50.000.00
- Biaya Redaksi	: Rp.	5.000.00
- Biaya Materai	: Rp.	6.000.00
- Biaya BNPB	: Rp.	5.000.00
- Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	2.715.000.00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.500.000.00

Halaman 44 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya sumpah : Rp. 100.000.00 +  
Jumlah Rp. 4.441.000.00  
(empat juta empat ratus empat  
puluh satu ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 halaman Putusan nomor : 49/Pdt.G/2018/PN Blb