



**P U T U S A N**

**Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ny. Nurul Hayati Nusa, Tempat tanggal lahir, Jakarta, 10 Januari 1980, Alamat: Jl. Jomas 008, RW. RW.006, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan, kembangan, Kota Jakarta barat, DKI Jakarta, berdomisili di Jalan Ciapus Raya Kampung Maduhur, RT.006, RW.005, No.3, Desa Suka Jaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor; dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pietnov Holmes, S.H. dan Abdan Sakuro, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Pietnov Holmes, S.H. dan Partner, yang beralamat di Jalan Raya Pemda, Kampung Bantenan, RT/RW 03/09, Desa Tengah, Kecamatan Cibinong, Kabupaten, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Register No. 181/SK.Pdt/2023/PN Cbi tanggal 2 Februari 2023, dan untuk selanjutnya Penggugat mencabut kuasa terhadap Kuasa Hukumnya tersebut sebagaimana Surat Pencabutan Kuasa Hukum tertanggal 22 Juni 2023 dan selanjutnya Penggugat memberikan kuasa kepada Abdan Sakuro, S.H., dan Alit Ellita Asmarani, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Key dan Rekan, yang beralamat di Kampung Pulo Puter, RT.07 RW.02, Desa Srimahi, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 18/06/II/2023 tanggal 23 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Register No. 874/SK.Pdt/2023/PN Cbi tanggal 6 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

*Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tn. Parman. S, Umur 53 Tahun, Alamat Kampung Sinarwangi, RT. 005, RW.006, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bani Hasyim, S.H, Moch. Samsu, S.H., dan Rahmatullah, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Bani Hasyim & Partners", yang beralamat di Kp. Muncang, RT/RW 005/009, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Juni 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Register No. 885/SK.Pdt/2023/PN Cbi tanggal 6 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 13 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 Januari 2023 dalam Register Nomor: 19/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar hukum dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut;

## **KRONOLOGIS SINGKAT**

1. Bahwa hubungan Hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah, PENGGUGAT sebagai Korban yang di rugikan TERGUGAT sudah pengalihan hak No.181/ / 2008/V/2011 yang disaksikan oleh Kepala Desa Sukajaya, Ketua RT, Ketua RW dan staf desa, yang berlokasi di Kampung Sinarwangi, RT 005,RW 006 BLOK 014, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah tanah utara : tanah / bangunan renal apandi;

*Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan : tanah / bangunan lesnawati;
- Sebelah Timur : Jalan aspal/ jalan desa;
- Sebelah Barat : kali Cikoneng;

TERGUGAT telah mengalihkan hak kepemilikan tanah bangunan milik TERGUGAT kepada PENGGUGAT telah mengalihkan atas tanah garap EX PTP XI Afdeling ciomas dan bangunannya, dengan luas 150 M2. No SPPT 0044. Atas Nama: PARMAN.S BIN ABUN;

2. Bahwa Tergugat menjanjikan memberikan lahan tanah peruntukan jalan kerumah PENGGUGAT dengan lebar 4 meter dan Panjang 17 meter. Setelah berjalan kurang lebih sepuluh tahun yang di selanjutnya PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menanda tangani kesepakatan komitmen dengan di saksi oleh staf desa dan pihak keluarga TERGUGAT yang sepakati 10 Juli 2022;
3. Bahwa setelah bertemu Penggugat disampainya syarat jual beli rumah antara TERGUGAT dan PENGGUGAT, menyampaikan rumah yang akan dibeli dipakai untuk memelihara hewan anjing dan usaha petshop di rumah yang akan dibeli;
4. Bahwa PENGGUGAT menyampaikan syarat berikutnya rumah yang akan dibeli bisa masuk mobil Kijang Innova Karena saat itu PENGGUGAT datang dengan mobil Kijang Innova bersama keluarga besar PENGGUGAT yakni Ibu,kakak, abang ipar dan saudara PENGGUGAT juga kedua perantara saya, dan TERGUGAT menjanjikan kepada PENGGUGAT kami akan dapat fasilitas jalan mobil langsung kerumah PENGGUGAT, tetapi secara lisan;
5. Bahwa Karena TERGUGAT menyampaikan tidak akan ingkar janji, dengan memberikan fasilitas lahan tanah untuk jalan. PENGGUGAT pun siap membeli, karena janji TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu boleh buat pelihara hewan Anjing, kucing dan fasilitas jalan masuk mobil Kijang Innova, akhirnya terjadilah transaksi jual – beli pada tanggal 25 Mei 2011;
6. Bahwa PENGGUGAT sekitar awal bulan Mei Juni 2022 terjadilah keributan masalah berkurang nya luas tanah untuk jalan yang dijanjikan bahwa jalan tersebut menjadi fasilitas jalan kerumah PENGGUGAT;
7. Kemudian pada tanggal 10 Juli 2022 di Bogor bertempat di rumah TERGUGAT telah terjadi SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA, antara pihak pertama Bapak Parman.S dan pihak kedua Ibu Nurul Hayati Nusa, dengan kesepakatan bersama;

*Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



8. Bahwa objek lahan dengan Panjang 17 M2, dan lebar 4 M2, dengan lokasi yang berada di sebelah rumah pihak pertama dan berada di depan rumah pihak kedua sesuai hasil musyawarah mufakat di peruntukan sebagai akses jalan;
9. Objek lahan tanah tersebut merupakan komitmen bersama yang telah di sepakati oleh pihak pertama dan pihak kedua dari awal sebelum terjadinya transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak;
10. Bahwa telah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak bahwa pihak pertama tergugat tidak akan memperjual belikan lokasi tanah tersebut di atas dengan bagan gambar tanah yang sudah terlampir, karena memang di pergunakan untuk akses jalan kedua belah pihak;
11. Apabila dikemudian hari pihak pertama dan pihak kedua terjadi selisih paham, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan kedamaian dan kerendahan hati, tetapi ketika kedua belah pihak melanggar dari SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA tersebut dilanggar, maka kedua belah pihak bersedia untuk dibawa ke ranah hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;
12. Bahwa PENGGUGAT tidak boleh menaruh mobil di depan gerbang rumah PENGGUGAT dengan alasan merusak pemandangan rumah TERGUGAT sebelah rumah PENGGUGAT. PENGGUGAT ke ranah desa untuk mediasi, akan tetapi bukannya membaik fasilitas jalan ke rumah PENGGUGAT semakin sempit tanah jalan tersebut. Sehingga mobil PENGGUGAT tidak bisa masuk, dan akhirnya terhambat customer – customer PENGGUGAT tidak bisa masuk ke tempat usaha PENGGUGAT hingga mengalami penurunan omset (keuntungan) hingga saya mengalami kerugian besar;

## **DALAM POSITA DAN PERTIMBANGAN HUKUM 1365 KUHPER**

10. Oleh karena itu, perbuatan TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas menurut hukum dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, sebagaimana Surat Pernyataan Komitmen Bersama yang telah di buat oleh pihak pertama dan pihak kedua pada tanggal 10 juli 2022 di tempat kediaman TERGUGAT di Bogor, yang di saksikan dan di tanda tangani oleh saksi staf desa yang bernama Bapak Agus dan Ahli Waris Bapak Egi dan saksi lainnya dari  
*Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



pihak pertama dan pihak kedua yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga sebagai konsekuensi yuridisnya menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, TERGUGAT wajib membayar atau mengganti seluruh kerugian PENGGUGAT yang diakibatkan dari perbuatan melawan hukum tersebut, baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial;

11. Bahwa perbuatan melawan hukum TERGUGAT yang merugikan PENGGUGAT tersebut diatur dan ditentukan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", yaitu:

(i) Berdasarkan putusan HogeRaad 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen v. Lindenbaum yang dikenal sebagai *drukkers arrest*, Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu:

- (a) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan
- (b) melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga
- (c) perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila,
- (d) kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.

Oleh karenanya, Penilaian mengenai apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum, tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, akan tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang kepatutan. Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan yang menimbulkan kerugian tadi sesuai atau tidak dengan kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat.

(ii) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban (1) hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan, dan pengrusakan). [Lihat: Djunaedah Hasan, *Istilah dan Pengertian Perbuatan Melawan Hukum* Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi



dalam Laporan Akhir Kompendium Bidang Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1996/1997), hlm. 2. Seperti dikutip oleh Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Program Pascasarjana FHUI, 2003), hlm. 39. 48)

**(iii)** Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi Mahkamah Agung memberi arti hak subyektif sebagai berikut: (a) Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik; (b) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Jadi suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.

**(iv)** Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Ahli Hukum Belanda, Prof. Utrecht menulis : bahwa yang dimaksudkannya dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama.

**(v)** Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas (A) masyarakat terhadap diri dan orang lain, Dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak. Termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah (a) Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak; (b) Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan. Oleh karena itu menurut hukum terbukti benar perbuatan TERGUGAT tersebut termasuk dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada PENGGUGAT;



**13.** Bahwa kerugian yang diderita PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tersebut mengakibatkan kerugian PENGGUGAT berupa Penurunan Omset usaha karena jalan masuk ke tempat usaha semakin berkurang luas jalanya kerugian mana patut dan adil apabila ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT tersebut terpaksa PENGGUGAT harus meminta bantuan ahli hukum untuk menangani dan mengurus serta menyelesaikannya, sehingga harus mengeluarkan biaya biaya konsultasi, transportasi, akomodasi, dan biaya tenaga ahli untuk mengurus masalah ini sampai ke Pengadilan, sebesar = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);  
Sehingga kerugian materiil PENGGUGAT sebesar Rp300.000.000,00 ditambah bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulannya terhitung sejak bulan Januari 2023 sampai dengan dibayar lunas nanti pada waktunya;

b. Kerugian Immateriil:

Bahwa PENGGUGAT sebagai Dokter hewan setempat yang telah cukup lama berusaha dan telah mempunyai nama baik di dalam pergaulan masyarakat luas, Pejabat Pemerintah, maupun masyarakat pada umumnya serta PENGGUGAT sebagai warga Negara Indonesia yang baik dan taat hukum, PENGGUGAT merasa tercoreng nama baiknya PENGGUGAT, oleh karena itu menurut hukum sah dan adil apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar secara tunai lunas sekaligus kerugian PENGGUGAT akibat dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT tersebut, seluruhnya berjumlah sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus juta) ditambah bunga sebesar 1,5% (satu setengah persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Cibinong sampai dibayar lunas; Atau sejumlah lain yang adil menurut rasa keadilan berdasarkan pertimbangan keadilan Majelis Hakim Yang Mulia;

*Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



13. Bahwa gugatan PENGGUGAT diajukan dengan mendasarkan pada bukti-bukti yang sah dan kuat, tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, untuk kiranya berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/verset, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
14. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sesuai dengan ketentuan hukum, patut dan adil Para TERGUGAT;

**DALAM PETITUM DAN POKOK PERKARA**

Maka berdasarkan uraian yuridis sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah seluas lebih kurang jalan ke rumah lebar 4 meter dan Panjang 17 meter;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang merugikan PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT uang sebesar Rp.300.000.000,-(dua puluh lima milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai lunas sekaligus, ditambah bunga sebesar 1,5% (satu setengah persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong sampai dibayar lunas; Atau sejumlah lain yang adil menurut rasa pertimbangan keadilan Majelis Hakim Yang Mulia;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang menghadap prinsipal



bersama dengan Kuasanya sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang menghadap Kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dhian Febriandari, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Februari 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Selanjutnya jawaban serta Gugatan Rekonvensi Tergugat kami ajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil dan hal-hal lain yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya ini kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya oleh TERGUGAT;

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak disusun secara sistematis, gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap TERGUGAT terlalu mengada-ada, seperti pada angka 2 bahwa, TERGUGAT menjanjikan memberikan lahan tanah peruntukan jalan ke rumah PENGGUGAT dengan lebar 4 meter dan panjang 17 meter. Padahal hanya menyampaikan secara lisan bahwa rumah TERGUGAT yang akan dialihkan kepada PENGGUGAT bisa dilalui oleh kendaraan roda empat Penggugat (mobil Toyota Kijang innova). Dan sampai saat ini (09-03-2023) terkait fasilitas jalan tersebut masih tetap bisa dilalui oleh kendaraan roda empat PENGGUGAT (mobil Toyota Kijang Innova) tanpa ada kendala dan gangguan serta tidak ada perubahan apapun dari TERGUGAT;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 12, karena TERGUGAT tidak pernah melarang

*Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



PENGGUGAT untuk parkir didepan gerbang rumah PENGGUGAT, dan TERGUGAT tidak pernah pula mempersempit dan merubahnya menjadi lebih kecil atas akses jalan yang menuju ke rumah PENGGUGAT;

**3.** Bahwa, Pada hari Jumat, tanggal 27 Mei tahun 2011, PENGGUGAT dan TERGUGAT melangsungkan akad jual-beli Pengalihan Hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor: 181.1/208/V/2011 pada objek tanah garapan eX PTP XI afdeling Ciomas yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT 05 / RW 06, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Blok 014 No. SPPT 0044 atas nama Parman Bin Abun seluas  $\pm 150$  M<sup>2</sup>, dan bangunan seluas  $\pm 30$  M<sup>2</sup> dengan batas-batas yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang disaksikan oleh Ketua RT 05/06, Ketua RW 06 dan Staf Desa Sukajaya, serta diketahui Kepala Desa Sukajaya. Seiring berjalannya waktu, pada tahun 2022 pernah terjadi perselisihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, yaitu mengenai masalah luas tanah yang telah dialihkan kepada PENGGUGAT. Perselisihan itu terjadi karena PENGGUGAT meyakini ukuran objek luas tanah yang dialihkan oleh TERGUGAT luasnya kurang dari 150 m<sup>2</sup>, namun setelah diukur dan diperiksa oleh Tergugat dan staf Pemerintah Desa, luas tanah yang dialihkan itu ternyata 200.57 m<sup>2</sup>, akan tetapi PENGGUGAT tidak mau mengembalikan atau membayar kelebihan tanah tersebut, tetapi malah mempermasalahkan luas akses jalan yang menuju ke rumah PENGGUGAT, yang sekarang menjadi objek sengketa. Dalam hal ini sebenarnya sudah ada niat jahat dari pihak PENGGUGAT, adapun indikasi niat jahat tersebut bisa terlihat ketika PENGGUGAT menuduh TERGUGAT berbohong atas luasan objek tanah yang sudah dibelinya, padahal setelah diukur ulang objek tanah yang dibeli tersebut hasilnya lebih luas 50,57 m<sup>2</sup> dari objek tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT. Dalam hal ini seharusnya pihak PENGGUGAT membayar atas kelebihan objek tanah yang dibelinya tersebut namun pihak PENGGUGAT malah membuat statmen dengan mempermasalahkan luas akses jalan masuk ke rumah PENGGUGAT;

**4.** Bahwa, Pada tanggal 10 bulan Juli tahun 2022 TERGUGAT dalam keadaan sakit dan terbaring di kamar tidur, disodorkan sebuah draft surat kesepakatan oleh pihak PENGGUGAT, yang terpaksa ditandatangani oleh TERGUGAT karena beranggapan bahwa draft

*Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



surat tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di kantor pemerintah Desa Sukajaya. Dan ditandatanganinya surat pernyataan tersebut agar tidak ada lagi perselisihan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana yang disampaikan oleh Staf Pemerintah Desa Sukajaya, yang pada saat itu ikut menandatangani surat pernyataan tersebut sebagai saksi;

## **B. DALAM KONVENSI**

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon diajukan pula dalam pokok perkara;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, maka secara mutatis dan mutandis, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;
3. Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil Gugatan PENGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT;
4. Bahwa untuk lebih jelas dan lebih terang lagi akan Tergugat uraikan peristiwa hukum yang sebenarnya;

**4.1** Bahwa, Pada hari Jumat, tanggal 27 Mei tahun 2011 Penggugat dan Tergugat melangsungkan akad jual-beli Pengalihan Hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor: 181.1/208/V/2011 pada objek tanah garapan eX PTP XI Afdeling Ciomas yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT 05 RW 06, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaen Bogor, Blok 014 No. SPPT 0044 atas nama Parman Bin Abun seluas  $\pm 150$  M<sup>2</sup>, dan bangunan seluas  $\pm 30$  M<sup>2</sup> dengan batas-batas yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang disaksikan oleh Ketua RT 05/06, Ketua RW 06 dan Staf Desa Sukajaya, serta diketahui Kepala Desa Sukajaya.

**4.2** Bahwa, ditahun 2020 PENGUGAT menjadikan rumahnya sebagai tempat penitipan dan menjual makanan binatang peliharaan (Petshop);

**4.3** Bahwa ditahun 2022 pernah terjadi perselisihan antara PENGUGAT dan TERGUGAT, yaitu masalah luas tanah yang telah dialihkan kepada PENGUGAT. Perselisihan itu terjadi karena PENGUGAT meyakini luas tanah yang dialihkan oleh TERGUGAT ukuran luasnya kurang dari 150 m<sup>2</sup>, namun setelah diukur dan diperiksa oleh Tergugat dan staf Pemerintah Desa, luas

*Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



tanah yang dialihkan itu ternyata 200,57 m<sup>2</sup>, akan tetapi Penggugat tidak mau mengembalikan atau membayar kelebihan tanah tersebut, malah memperlmasalahakan luas akses jalan ke rumah PENGGUGAT yang sekarang menjadi objek sengketa;

**4.4** Bahwa, atas dasar laporan PENGGUGAT tersebut di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT diundang oleh Kepala Desa Sukajaya untuk bermusyawarah, namun dikarenakan TERGUGAT dalam kondisi sakit, pada saat itu TERGUGAT mengutus saudara Egi Irawan (anak Tergugat) untuk menghadirinya;

**4.5** Bahwa, pada acara musyawarah tersebut tidak tercapai suatu kesepakatan, dikarenakan pada poin-poin kesepakatan tersebut tidak sesuai dengan keinginan PENGGUGAT, yaitu PENGGUGAT menginginkan luas jalan tersebut 4 m<sup>2</sup> x 17 m<sup>2</sup>, Padahal sejak pertama kali datang untuk membeli rumah TERGUGAT, luas jalan hanya bisa dilewati oleh kendaraan roda empat, bukan berdasarkan ukuran yang didalilkan oleh PENGGUGAT;

**4.6** Bahwa, Pada tanggal 10 bulan Juli tahun 2022 Tergugat dalam keadaan sakit dan terbaring di kamar, disodorkan sebuah draft surat kesepakatan oleh pihak Penggugat, yang terpaksa ditandatangani oleh Tergugat karena beranggapan bahwa draft surat tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di kantor pemerintah Desa Sukajaya;

**4.7** Bahwa dengan adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini TERGUGAT merasa dijebak oleh PENGGUGAT, karena alasan TERGUGAT bersedia menandatangani Surat Pernyataan tersebut adalah sebagai surat kesepakatan bahwa sudah tidak ada lagi perselisihan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana yang disampaikan oleh Staf Pemerintah Desa Sukajaya, yang pada saat itu ikut menandatangani surat pernyataan tersebut sebagai saksi;

**5.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas, dalil PENGGUGAT pada angka 2, bahwa TERGUGAT menjanjikan memberikan lahan tanah peruntukan jalan ke rumah PENGGUGAT dengan lebar 4 meter dan panjang 17 meter. Akan tetapi PENGGUGAT hanya menyampaikan bahwa untuk jalan ke rumah PENGGUGAT bisa dilalui

*Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



oleh kendaraan roda empat PENGGUGAT (mobil Toyota kijang innova).

**6.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT Pada Angka 8 yang menyatakan, bahwa lahan dengan Panjang 17 M2 dan 4 M2 dengan lokasi yang berada di sebelah rumah pihak pertama dan berada di depan rumah pihak kedua sesuai hasil musyawarah;

**7.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 12, karena TERGUGAT tidak pernah melarang PENGGUGAT untuk parkir didepan Gerbang rumah PENGGUGAT, dan TERGUGAT tidak pernah pula mempersempit akses jalan ke rumah PENGGUGAT;

**8.** Bahwa memang benar TERGUGAT telah menandatangani surat pernyataan Komitmen bersama pada tanggal 10 bulan Juli tahun 2022 yang disodorkan oleh PENGGUGAT pada saat TERGUGAT dalam kondisi sakit dan terbaring di rumah almarhum orang tua TERGUGAT.

**9.** Bahwa pada saat penandatanganan Surat Pernyataan komitmen bersama tersebut Pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak mengukur dan menunjukkan letak objek lahan tersebut, namun penandatanganan Surat Pernyataan itu agar tidak ada lagi perselisihan, seperti apa yang disampaikan oleh staf desa yang pada saat itu ikut menandatangani surat tersebut sebagai saksi;

**10.** Bahwa pada surat Pernyataan Komitmen Bersama pada Poin 1, luas objek lahan tanah tidak jelas, karena objek lahan tanah dengan panjang 17 m2 (meter persegi) x 4 m2 (meter persegi), tidak bisa didapatkan hasil luas tanah, seharusnya rumus pada perkalian luas tanah itu adalah 17 m (meter) x 4 m (meter) sehingga menghasilkan jumlah luas tanah 68 m2 (meter persegi);

**11.** Bahwa pada surat Pernyataan Komitmen Bersama pada Poin 3, objek lahan berada di sebelah rumah Pihak Pertama dan di depan rumah Pihak Kedua. Padahal saat dibuat surat pernyataan tersebut, Pihak Pertama tinggal di rumah keluarga Bapak Abun (orang tua Pihak Pertama) dan Pihak Kedua tinggal dirumah Pihak Kedua. dan pada saat dibuat SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA, Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak menunjuk letak dan mengukur luas objek tanah tersebut;

*Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



12. Bahwa TERGUGAT menolak dan menyangkal dalil PENGGUGAT dengan menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas dasar SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA itu tidak memenuhi unsur sebagaimana pada pasal 1365 KUH Perdata, karena pada SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA objek sengketa tidak jelas atau kabur. Oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

**C. DALAM REKONVENSİ**

Bahwa sesuai dengan Pasal 132 b ayat (3) HIR, Gugatan Konvensi dan Rekonvensi diperiksa dan diputus secara serentak dan bersamaan dalam satu proses dan dituangkan dalam satu putusan, adapun tujuan Gugatan Rekonvensi diantaranya: a. Menegakan Asas Peradilan Sederhana, b. Menghemat biaya dan waktu dan c. Menghindari Putusan yang saling bertentangan;

1. Dalam Rekonvensi ini TERGUGAT KONVENSİ mohon disebut PENGGUGAT REKONVENSİ dan PENGGUGAT KONVENSİ disebut TERGUGAT REKONVENSİ;
2. Bahwa dalil-dalil dan Jawaban TERGUGAT KONVENSİ dalam jawaban Mutatis-Muntadis sebagai dalil-dalil dalam Rekonvensi;
3. Bahwa kedudukan TERGUGAT KONVENSİ sekarang sebagai PENGGUGAT REKONVENSİ akan mengajukan Gugatan Balik (rekonvensi) terhadap PENGGUGAT KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONVENSİ;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi hendak mengajukan Gugatan Balik Atas Kelebihan Obyek Tanah yang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSİ kurang lebih 50 m2 untuk segera dilakukan pembayaran seketika, tunai dan tanpa syarat pada PENGGUGAT REKONVENSİ; Dan mengajukan Gugatan balik (rekonvensi) atas Surat Pernyataan Komitmen Bersama tertanggal 10 Juli 2022 dengan Memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk "Membatalkan Surat Pernyataan Komitmen Bersama yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal

*Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



10-07-2022 tersebut”;

5. Adapun dasar-dasar Pengajuan Gugatan Balik Atas (rekonvensi) Kelebihan Objek Tanah yang dibeli dan sudah dinikmati oleh TERGUGAT REKONVENSİ tapi belum diberikan pembayaran atas kelebihan tanah tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSİ adalah sebagai berikut:

**5.1** Bahwa Pada hari Jumat, tanggal 27 Mei tahun 2011 Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi melangusungkan akad jual-beli Pengalihan Hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor: 181.1/ 208/V/2011 pada objek tanah garapan eX PTP XI afdeling Ciomas yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT 05 RW 06, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaen Bogor, Blok 014 No. SPPT 0044 atas nama Parman Bin Abun seluas  $\pm 150$  m<sup>2</sup>, dan bangunan seluas  $\pm 30$  m<sup>2</sup> dengan batas-batas yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang disaksikan oleh Ketua RT 05/06, Ketua RW 06 dan Staf Desa Sukajaya, serta diketahui Kepala Desa Sukajaya;

**5.2** Bahwa dalam pengalihan Hak lahan tanah dan rumah sebagaimana yang diterangkan di atas tersebut, luas tanah yang dialihkan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ ukuran luasnya 150 m<sup>2</sup>, setelah diukur dan diperiksa ulang oleh TERGUGAT KONVENSİ bersama staf Pemerintah Desa, luas tanah yang dialihkan itu ternyata 200,57 m<sup>2</sup>, maka real atas lahan tanah yang saat ini ditempati dan dinikmati oleh TERGUGAT REKONVENSİ ada kelebihan seluas 50,57 M<sup>2</sup>;

**5.3** Bahwa dalam pengalihan Hak lahan tanah dan rumah dari PENGGUGAT REKONVENSİ kepada TERGUGAT REKONVENSİ sebagaimana yang dijelaskan tersebut di atas terdapat kelebihan lahan tanah seluas 50,57 meter, oleh karena itu tergugat REKONVENSİ wajib mengembalikan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ atau membayar lahan tersebut sesuai Perjanjian akad jual-beli Pengalihan Hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor:

*Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



181.1/ 208/V/2011 pada objek tanah garapan eX PTP XI afdeling Ciomas yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT 05 RW 06, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Blok 014 No. SPPT 0044 atas nama Parman Bin Abun seluas  $\pm 150$  m<sup>2</sup>, dan bangunan seluas  $\pm 30$  m<sup>2</sup>.

**5.4** Adapun untuk nilai harga objek kelebihan atas lahan tanah sebagaimana yang diterangkan tersebut diatas PENGUGAT REKONVENSI memberikan nilai harga sebesar Rp. 25.000.000 ( duapuluh lima juta rupiah );

**6.** Bahwa sehubungan dengan adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh pihak TERGUGAT REKONVENSI dalam menangani perkara ini PENGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian secara global/kumulatif yaitu kerugian materiil dan immateril sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dengan uraian sebagai berikut:

**6.1.** Kerugian materiil sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

**6.2.** Kerugian immateril sebesar sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

**7.** Adapun dasar-dasar Pengajuan Gugat Balik Permohonan Pembatalan Atas Surat Pernyataan Komitmen Bersama tertanggal 10-07-2022 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut:

**7.1.** Fakta hukum terhadap Surat Pernyataan Komitmen Bersama dapat dilihat yaitu pada saat Surat Pernyataan Komitmen Bersama tersebut disodorkan oleh Penggugat Konvensi untuk ditandatangani oleh Tergugat Konvensi pada saat itu Tergugat Konvensi dalam kondisi sakit dan terbaring dirumah almarhum orangtua Tergugat, bagaimana bisa dinyatakan surat tersebut isi dan materinya disepakati bersama, dalam hal ini sangat jelas dan tidak diragukan lagi Surat Pernyataan Komitmen Bersama tersebut CACAT HUKUM, karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud Pasal 1320

*Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



KUHPerduta, dinyatakan bahwa : Ada 4 syarat sahnya perjanjian : 1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3). Suatu hal tertentu; 4). Suatu sebab yang tidak terlarang; Selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 1321 KUHPerduta dinyatakan bahwa: "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kehilangan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan".

Oleh karena Surat Pernyataan Komitmen Bersama ini tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1320 KUHPerduta dan dipertegas oleh Pasal 1321 KUHPerduta sehingga menjadi CACAT HUKUM, dan berdasarkan hal tersebut PENGGUGAT REKONVENSİ menggugat balik terhadap TERGUGAT REKONVENSİ atas Surat Pernyataan Komitmen Bersama yang dijadikan dasar menggugat oleh TERGUGAT REKONVENSİ adalah CACAT HUKUM maka seyogyanya yang Mulia Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan permohonan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk "Membatalkan Surat Pernyataan Komitmen Bersama tertanggal 10-07-2022";

8. Bahwa baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekonsensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan TERGUGAT REKONVENSİ, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan hal-hal dan alasan - alasan tersebut diatas TERGUGAT KONVENSİ memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Cibinong untuk berkenan memutus sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

- 1) Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);
- 2) Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya Perkara ini;

#### DALAM KONVENSİ

*Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



- 1) Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat diterima (Niet Onvan kelijk verklaard);
- 3) Membebaskan biaya Gugatan Kepada PENGGUGAT KONVENSI;

**DALAM REKONVENSI**

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
- 2) Membatalkan Surat Pernyataan Komitmen Bersama;
- 3) Menetapkan kelebihan objek lahan tanah 50,57 m2 adalah sah milik Penggugat Rekonvensi dan mewajibkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan kelebihan atas objek lahan tanah tersebut;
- 4) Membayar kelebihan objek lahan tanah tersebut di atas sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan tunai, seketika dan tanpa syarat;
- 5) Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh kerugian matriil dan kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi;
- 6) Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya Perkara ini;

Bila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 16 Maret 2022 dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik secara elektronik pada tanggal 30 Maret 2023, sebagaimana termuat dalam berita acara sidang

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Komitmen Bersama tertanggal 10 Juli 2022 yang ditandatangani oleh Parman. S (Pihak Pertama) dengan Nurul Hayati Nusa (Pihak Kedua), selanjutnya diberi tanda P-2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Hak Di atas Tanah Garapan dan Bangunan No. 181/ /2008/V/2011 tertanggal 27 Mei 2011 yang terletak di Kp. Sinarwangi, RT.005 RW.006, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Blok 014, luas  $\pm$  150 m<sup>2</sup>, luas bangunan  $\pm$  30 m<sup>2</sup>, SPPT: 0044 atas nama Parman. S Bin Abun dari Parman. S (Pihak Kesatu) kepada Nurul Hayati Nusa (Pihak Kedua), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha: 2308210016979 atas nama Nurul Hayati Nusa, yang diterbitkan oleh Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal tertanggal 23 Agustus 2021 beserta lampirannya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak: Nurul Hayati Nusa, letak di: Kp. Sinarwangi, RT.05 RW.06, Sukajaya, Tamansari, Kab. Bogor, tertanggal 2 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-4 A;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak: Nurul Hayati Nusa, letak di: Kp. Sinarwangi, RT.05 RW.06, Sukajaya, Tamansari, Kab. Bogor, tertanggal 2 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda P-4 B;
6. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3173085001800009 atas nama Nurul Haryati Nusa, selanjutnya diberi tanda P-5;
7. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3173081311121016 atas nama Kepala Keluarga Nurul Hayati Nusa, selanjutnya diberi tanda P-6;
8. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Domisili Sementara Nomor: 474.4/50-Pemerintahan yang diterbitkan oleh Kepala Desa Sukajaya, yang menerangkan bahwa Nurul Hayati Nusa, berdomisili di Jalan Ciapus Raya, Kp. Maduhur, RT.005 RW.006 No. 03, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, selanjutnya diberi tanda P-7;

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi



9. Fotokopi sesuai *screenshot* (tangkapan layar) pada Hp merk Oppo milik Penggugat berupa foto-foto tanah objek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-8;

Fotokopi bukti surat tersebut dinazegelen dan diberi materai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya untuk yang ada aslinya kecuali bukt P-1, P-2, P-3, P-4 A, P-5, P-6 dan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, dan selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang mana di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi Syamsul Bahri, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

0- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman dan sama-sama tinggal di Jakarta namun tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;

1- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Tergugat,

2- Bahwa saksi dihadapkan ke persidangan oleh Penggugat untuk menerangkan tentang objek yang disengketakan pada perkara yaitu tanah;

3- Bahwa saksi tahu objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah tepatnya jalan akses masuk ke rumah Penggugat yang mana setahu saksi sebenarnya jalan itu sejak dari awal sudah ada dalam perjanjiannya yang mana jalan akses itu adalah termasuk jalan umum;

4- Bahwa setahu saksi awalnya Penggugat membeli tanah dari Tergugat dengan luas tanah  $\pm 150$  m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) berikut fasilitas jalan keluar masuk yang menjadi objek sengketa dalam perkarakan ini;

5- Bahwa saksi mengetahui pada saat jual beli tanah tersebut karena saksi yang membawa uangnya juga sehingga saksi mengetahui perjanjian jual belinya dari awal sampai akhir yang mana ketika membeli tanah seluas 150 m<sup>2</sup> tersebut Tergugat memberikan akses jalan kepada Penggugat;



- 6- Bahwa saksi tidak ingat tahun berapa dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat namun jual belinya terjadi di rumah yang saat ini sebagai rumah Penggugat;
- 7- Bahwa setahu saksi letak atau lokasinya di Jalan Ciapus Raya Kampung Maduhur RT.006, RW.05 No.3 Desa Suka Jaya, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, Desa Sukajaya, Tamansari, Kab. Bogor;
- 8- Bahwa pada saat jual beli tersebut posisi saksi sebagai teman dari Penggugat dan bisa juga disebut sebagai calo dan saksi ikut serta dalam pembayaran jual beli tanah tersebut hingga selesai;
- 9- Bahwa pada saat jual beli itu saksi mendengar tanah yang diperkarakan itu merupakan akses atau jalan untuk masuk mobil atau motor ke tanah yang dibeli Penggugat tersebut;
- 10- Bahwa setahu saksi akses untuk jalan masuk ke rumah Penggugat sekitar  $\pm$  2 atau 3 m<sup>2</sup> dan panjangnya sekitar 17an meter;
- 11- Setahu saksi luas akses jalan tersebut bisa untuk manuver kendaraan roda empat karena setahu saksi dahulu Penggugat membawa mobil Avanza dan bisa masuk;
- 12- Bahwa saksi tidak tahu kondisi jalan akses tersebut saat ini karena belum pernah kesana lagi;
- 13- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat itu namanya jual beli atau peralihan karena menurut saksi itu adalah jual beli karena saksi ikut membawa uangnya;
- 14- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah tanah yang dijual Tergugat itu adalah tanah garapan atau tidak karena yang saksi tahu saat itu Tergugat menjual tanahnya dan Penggugat yang membeli dan membayarnya;
- 15- Bahwa mengenai perkataan Tergugat yang mengatakan kepada Penggugat akan memberikan akses untuk jalan saat itu saksi mendengarnya karena pada saat itu posisi saksi, Pengugat dan Tergugat berdiri di pinggir jalan besar menyebutkan ini fasilitas untuk jalan keluar masuk mobil;
- 16- Bahwa di persidangan diperlihatkan bukti surat P- berupa foto objek perkara dan saksi membenarkannya;
- 17- Bahwa setahu saksi akses jalan tersebut bisa dilewati mobil karena saat itu ada yang membawa masuk mobil Alpard dan keluar masuk mobil saksi juga bisa;

*Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18- Bahwa bangunan yang berada di depan itu adalah rumah Tergugat yang digunakan juga untuk bengkel;
- 19- Bahwa mengenai perjanjian-perjanjian lainnya saksi tidak mengetahuinya;
- 20- Bahwa saksi mengetahui informasi kalau Tergugat menjualnya lahannya adalah dari orang Bogor yaitu Sdr. Iwan kemudian saksi dan Penggugat mendatangi Tergugat;
- 21- Bahwa luas lahan atau tanah yang dijual  $\pm 150 \text{ M}^2$  (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Ciapus Raya Kampung Maduhur, RT.006 RW. 005 No.3 Desa Suka Jaya, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, Desa Sukajaya, Tamansari, Kab. Bogor;
- 22- Bahwa setahu saksi dulu ada rumahnya semi permanen, cuman karena sudah tua dan tidak ada yang menempati kemudian dijual dan setelah dibeli kemudian Penggugat membongkar rumah tersebut kemudian membangun rumah lagi;
- 23- Bahwa saksi datang ke lokasi pada saat jual beli sekitar tahun 2011 dan ketika kesana sudah ada rumah dan bengkel milik Tergugat, yang mana bagian depannya adalah bengkel lalu belakang adalah rumahnya;
- 24- Bahwa di belakang rumah Penggugat masih banyak rumah-rumah lain;
- 25- Bahwa saksi tidak tahu lahan atau tanah Tergugat yang dijual kepada Penggugat itu milik siapa;
- 26- Bahwa saksi tidak pernah melihat Letter C, surat Girik, atau surat garap terhadap tanah tersebut dan saksi tidak tahu apakah ada alas haknya atau tidak;
- 27- Bahwa setahu saksi saat itu Penggugat mau membeli tanah tersebut karena Tergugat bersedia bertanggung jawab;
- 28- Bahwa setahu saksi, Tergugat sejak kecil tinggal disitu;
- 29- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saat itu ada dibuat surat-surat yang lainnya selain kwitansi namun setahu saksi diantara Penggugat dan Tergugat ada membuat perjanjian namun saksi tidak tahu pasti bunyi perjanjiannya;

*Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 30-** Bahwa setahu saksi tanah tersebut dibeli dengan harga ± Rp40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dan saat itu Tergugat menjanjikan dengan kata-kata ini luasnya semuanya ±150 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) berikut jalan akses yang disengketakan saat ini;
- 31-** Bahwa setahu saksi tidak ada ditulis dalam sebuah surat dan kata-kata itu disampaikan kepada saksi, Penggugat dan Tergugat saja;
- 32-** Bahwa akses untuk jalan masuk kendaraan kira-kira panjangnya 17an meter;
- 33-** Bahwa terkait bukti P-2 berupa surat pernyataan pengalihan hak di atas tanah garapan saksi belum pernah melihatnya;
- 34-** Bahwa setahu saksi batas-batas tanah yang dibeli Penggugat itu panjangnya pas mentok rumah dan bagian depannya kali dan bagian belakang itu ke arah atas, lalu ada jalan kampung;
- 35-** Bahwa setahu saksi alasan Penggugat menggugat Tergugat adalah terkait jalan akses masuk itu katanya akses jalan itu mau dibuat sertifikat oleh Tergugat sehingga kalau sudah disertifikasikan maka Penggugat sudah tidak bisa keluar masuk melalui akses jalan itu sehingga Penggugat meminta untuk diberikan akses jalan tersebut;
- 36-** Bahwa saksi tidak pernah menyarankan kepada Penggugat untuk membeli jalan akses itu namun menurut saksi kalau Tergugat menawarkan kepada Penggugat kemungkinan Penggugat pasti akan membelinya;
- Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Abi Mas'ud, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- 0-** Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan mempunyai hubungan kerja namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
- 1-** Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- 2-** Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait akses jalan masuk ke rumah Penggugat yang mana akses jalan tersebut mau ditutup oleh Tergugat;

*Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



- 3- Bahwa saksi pernah diajak oleh Kuasa Hukum Penggugat untuk menemaninya menemui Tergugat guna bermusyawarah terkait akses jalan tersebut dan saat itu saksi hadir di rumah Tergugat dan saat itu ada dibuat surat pernyataan bersama antara Penggugat dan Tergugat;
- 4- Bahwa saat itu kami duduk bersama dan musyawarah dengan kedua belah pihak dan saat itu ada Penggugat dan Tergugat dan surat pernyataan bersama itu kemudian dibuat tanpa ada paksaan atau intimidasi dari siapapun;
- 5- Bahwa yang hadir pada saat dibuat surat pernyataannya tersebut adalah ada anak Tergugat dan kakak Tergugat, sedangkan dari pihak Penggugat ada kakaknya, suami kakaknya dan ada salah satu staf dan saksi tidak tahu staf itu apakah dari desa atau dari RT kah?
- 6- Bahwa setelah saksi membaca surat pernyataan tersebut luas dan panjang tanah untuk akses jalan tersebut panjangnya sekira 17m<sup>2</sup>, dan lebarnya sekira 4m<sup>2</sup>, dan itu disepakatin bersama;
- 7- Bahwa luas dan panjang tanah tersebut itu merupakan akses jalan dan sesuai kesepakatan bersama untuk akses jalan;
- 8- Bahwa saksi tidak mengetahui kondisi tanah atau lahan tersebut dahulu dan pada saat dibuatnya surat pernyataan tersebut
- 9- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang digunakan untuk akses jalan tersebut mau diajukan sertifikatnya oleh Tergugat;
- 10- Bahwa saksi hadir pada saat kesepakatan kedua belah pihak tersebut adalah karena diajak oleh Kuasa Penggugat yang bernama Pietnov Holmes;
- 11- Bahwa setahu saksi, hasil musyawarah bersama itu disetujui dan disepakati oleh kedua pihak dan tidak ada rasa kecewa;
- 12- Bahwa kesepakatan bersama itu dilakukan antara Penggugat dan Tergugat bertempat di rumah Tergugat dan saat itu yang hadir ± 10 orang u dari kedua belah pihak;
- 13- Bahwa setahu saksi yang menandatangani kesepakatan bersama itu adalah Tergugat sendiri dan Tergugat juga sudah mengetahuinya;
- 14- Bahwa di dalam surat pernyataan Bersama tersebut ada tanda tangan orang kelurahan yang bernama Sdr. Agus, dan setahu saksi, Sdr. Agus menandatangani surat itu secara bersama di rumah Tergugat;

*Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



**15-** Bahwa seingat saksi sehabis maghrib penandatanganan kesepakatan bersama itu oleh para pihak dan dihadiri oleh kedua belah pihak ± 10 (sepuluh) orang;

**16-** Bahwa dalam surat pernyataan tersebut ada 6 (enam) orang saksi 6, dan setahu saksi dari Tergugat ada anaknya yang cowok, lalu dari pihak Penggugat ada kakaknya dan suami kakaknya;

**17-** Bahwa di dalam surat pernyataan tersebut ada kata-kata mengetahui Pietnov Holmes S.H., dan Abi Masúd S.H., adalah agar diketahui oleh kedua belah pihak;

**18-** Bahwa saksi tidak mengetahui apa alasan Pietnov Holmes selaku Kuasa Hukum Tergugat mengajukan gugatan padahal setahu saksi sudah ada musyawarah mufakat dan perdamaian antara pihak;

**19-** Bahwa setahu saksi surat pernyataan itu dibuat oleh Pietnov Holmes namun para pihak tidak keberatan dengan isi surat pernyataan tersebut;

**20-** Bahwa setahu saksi ketika saksi diajak untuk menemani kuasa hukum Penggugat tersebut draft surat kesepakatan tersebut sudah dibuat;

**21-** Bahwa saksi hadir pada saat itu karena diajak dan sebagai teman dari Pietnov Holmes dan bukan sebagai kuasa dari Penggugat;

**22-** Bahwa setahu saksi yang membuka pembicaraan pada saat itu adalah sdr Pietnov Holmes dan saat pembicaraan tersebut kondisi baik dan tidak ada emosi dan tidak ada yang keberatan atas isi dari Surat Kesepakatan bersama ini;

**23-** Bahwa di dalam surat kesepakatan bersama itu tidak ada revisi, atau ada sanggahan atau coretan?

**24-** Bahwa sebelum ditandatangani semua pihak disuruh membaca isi surat tersebut bahkan saat itu sdr Agus staf desa memberitahukan kepada anak Tergugat, "ini benar tidak?" lalu dijawab "Ya udah setuju" dan saat itu tidak ada ancaman atau intimidasi dari pihak manapun dan semuanya dalam keadaan damai;

**25-** Bahwa dalam surat kesepakatan bersama tersebut disebutkan ada jalan akses masuk yang diberikan kepada Penggugat seluas 17x4 m<sup>2</sup>;



26- Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-8 berupa fot tanah untuk akses jalan dan saksi membenarkannya;

27- Bahwa kondisi tanah pada saat dibuat surat kesepakatan tersebut dengan sekarang setahu saksi tidak ada perubahan;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya di persidangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3201310905700009 atas nama Parman. S dan Kartu Keluarga (KK) No. 3201310803110035 atas nama Kepala Keluarga Parman. S, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Pengalihan Hak Di atas Tanah Garapan dan Bangunan No. 181/ /2008/V/2011 tertanggal 27 Mei 2011 yang terletak di Kp. Sinarwangi, RT.005 RW.006, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Blok 014, luas  $\pm$  150 m<sup>2</sup>, luas bangunan  $\pm$  30 m<sup>2</sup>, SPPT: 0044 atas nama Parman. S Bin Abun dari Parman. S (Pihak Kesatu) kepada Nurul Hayati Nusa (Pihak Kedua), selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama Wajib Pajak: Renal B Panji, letak di: Kp. Sinarwangi, RT.05 RW.06, Sukajaya, Tamansari, Kab. Bogor, tertanggal 2 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T-3 A;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020, atas nama Wajib Pajak: Fatimah Bt Sarki, letak di: Jl. Raya Curug Nangka, RT.05 RW.06, Sukajaya, Tamansari, Kab. Bogor, tertanggal 2 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda P-3 B;
5. Fotokopi sesuai aslinya Foto keadaan tanah objek sengketa (sesudah dan sebelum), selanjutnya diberi tanda T-4;
6. Fotokopi dari Fotokopi *Screenshot* bidang tanah NIB: 00704, luas 200.57, yang diambil dari site ATR/BPN Kabupaten Bogor, selanjutnya diberi tanda T-5;

*Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



7. Fotokopi dari Fotokopi *Screenshot* bidang tanah NIB: 00704, luas 200.57 yang diambil dari site ATR/BPN Kabupaten Bogor, selanjutnya diberi tanda T-5 A;
8. Fotokopi dari Fotokopi Peta Bidang tanah NIB: 00704 atas nama Nurul, luas 200 m2, selanjutnya diberi tanda P-5 B;
9. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Nomor: 593/52/2023-Pem tanggal 7 Agustus 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukajaya, Kabupaten Bogor yang menerangkan objek yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT.05 RW.06, Persil 117, Blok 014, merupakan objek jalan bersama antara keluarga besar bpk. Abun (alm) bersama Ibu Nurul Hayati Nusa dan sedang tidak diajukan permohonan sertipikat kepada BPN dan tidak masuk bagian yang diajukan melalui program Pemerintah Daerah/Pusat, selanjutnya diberi tanda T-6;
10. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan tertanggal 4 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Parman. S yang menerangkan objek yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT.05 RW.06, Persil 117, Blok 014, merupakan objek yang diperuntukkan untuk jalan bersama antara keluarga besar bpk. Abun (alm) bersama Ibu Nurul Hayati Nusa dan sedang tidak diajukan permohonan sertipikat kepada BPN dan tidak masuk bagian yang diajukan melalui program Pemerintah Daerah/Pusat, selanjutnya diberi tanda T-7;

Fotokopi bukti tersebut telah dinazegelen dan diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya untuk yang ada aslinya, kecuali untuk bukti T-1, T-2, T4, T-5, T-5 A dan T-5 B merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan dan selanjutnya keseluruhan bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sofyan Hadi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Tergugat;



- Bahwa saksi juga kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan saja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan sehubungan terkait dengan masalah peralihan hak atas tanah atau lahan dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi adalah Ketua RT.05 RW.06 dan saksi menjabat sebagai ada Ketua RT ada 2 (dua) periode, periode yang pertama saksi lupa dan yang terakhir periode tahun 2020 sampai dengan 2025;
- Bahwa pada tahun 2019 kebetulan ada program yang nama Redistribusi Pendaftaran tanah dan itu diberlakukan untuk semua keluarga masyarakat yang tinggal disana;
- Bahwa ketika Tergugat melakukan transaksi peralihan hak atas tanah atau jual beli dengan Pengugat saksi tidak mengetahuinya dan saksi baru mengetahuinya ketika Penggugat dan Tergugat mendaftarkan tanahnya ke dalam program itu yaitu Program Redistribusi Tanah pada tahun 2019 dari BPN;
- Bahwa maksud dari program tersebut adalah untuk menaikkan statusnya dari tanah garapan kepada kepemilikan;
- Bahwa program Redistribusi itu dimulai pada tahun 2019;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Penggugat yang didaftarkan ke program itu pada tahun 2019 dan diukur oleh pihak BPN, luasnya  $\pm$  205 m<sup>2</sup>;
- Bahwa setahu saksi ada masalah antara Penggugat dengan Tergugat terkait fasilitas umum yaitu tanah untuk akses jalan ke rumah Pengugraat, dan setahu saksi pada saat proses pengukuran oleh petugas BPN akses jalan itu tidak masuk ke dalam bagian tanah yang didaftarkan untuk sertipikat jadi tanah untuk fasilitas umum itu tidak daftarkan untuk sertifikat;
- Bahwa setahu saksi saat itu tidak dilakukan pengukuran atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan Penggugat apakah seorang dokter hewan atau tidak dan mengenai izin usaha Petshop sejauh ini belum ada izin yang dimohonkan oleh Pengugat kepada saksi selaku Ketua RT namun saksi tidak tahu apakah ada izin dari tingkat yang lebih atas atau tidak;



- Bahwa saksi tidak begitu tahu kalau disitu ada usaha Petshop, soalnya kalau ada warga yang ingin mengajukan kegiatan usaha biasanya meminta izin ke lingkungannya;
- Bahwa setahu saksi berdasarkan NIB luas rumah Pengugat itu sekitar 205 m2, dan berdasarkan SPPT luas tanahnya 150 m2;
- Bahwa saksi baru mengetahui ada permasalahan tanah akses jalan ke arah rumah Pengugat ketika saksi mengikuti pertemuan di kantor desa dan membahas permasalahan ini dan ada proses mediasi juga disana yaitu setelah adanya program Redistribusi tersebut
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses peralihan hak garap karena tidak diberitahu oleh Tergugat dan saksi lebih mengetahui ke program Redistribusinya dan tanah milik Penggugat dan Tergugat masuk dalam program tersebut;
- Bahwa setahu saksi pengukuran tanah tersebut pada tahun 2019 tetapi untuk bulannya saksi tidak ingat;
- Apakah Pengukuran tanah tersebut diketahui oleh Penggugat dan Tergugat?
- Bahwa setahu saksi ketika dilakukan pengukuran tanah tersebut diketahui lewat Sdr. Awang namun Pengugat tidak ada saat pengukuran tersebut;
- Bahwa seingat saksi yang hadir pada saat pengukuran tersebut adalah Sdr. Awang, petugas ukur dari BPN dan kegiatan tersebut diketahui oleh perangkat desa juga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya komitmen bersama antara Tergugat dan Pengugat terkait akses jalan ke rumah Pengugat namun pihak Tergugat pernah menyampaikan kepada saksi ada perjanjian antara Pengugat dan Tergugat terkait akses jalan ke rumah Penggugat yang digunakan untuk fasilitas umum;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa luas tanah Tergugat seluruhnya karena harus membuka datanya dulu;
- Bahwa setahu saksi yang ikut program tersebut adalah 1 (satu) kampung ± 60 (enam puluh) Kartu Keluarga;
- Bahwa setahu saksi di sekitar lokasi tanah Tergugat tersebut ada ± 3 atau 4 anggota keluarganya yang juga diajukan untuk program tersebut dan saksi tahu di depan rumah Pengugat ada bengkel, namun saksi kurang tahu berapa luasnya;

*Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi pada saat pengukuran tanah milik Penggugat adalah hanya diukur seluas rumah itu saja karena ditunjukkan batas-batasannya;
- Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-8 dan saksi menjelaskan batas pengukurannya sampai batasan rumah Penggugat saja;
- Bahwa terkait Pajak PBB milik Penggugat setahu saksi tahapannya adalah turunnya PBB itu awalnya ke desa dulu baru kemudian diberikan ke RW lalu ke RT;
- Bahwa PBB yang terakhir itu saksi yang menyerahkan kepada Penggugat dan PBB sudah atas nama Penggugat namun saksi tidak hapal nomor PBB Pengugat;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah Pengugat adalah 205m<sup>2</sup>, tetapi luas tanah Tergugat saksi tidak ingat karena harus melihat hasil ukurnya terlebih dahulu;
- Bahwa hasil ukur tersebut ada di BPN dan saksi tahu ada berkas ukurnya karena saat itu saksi bagian dari petugas pendampingan di lapangan;
- Bahwa saksi mengetahui arah jalan/ke samping itu adalah fasilitas umum, jalan itu biasa digunakan untuk warga untuk kegiatan berkebun dan lain sebagainya, dahulu lebarnya tidak seperti sekarang ini;
- Bahwa setahu saksi kalau jual beli itu dasarnya adalah SPPT atau dasarnya dari Surat Pelepasan Hak, itu biasanya bisa lebih bisa kurang karena itu tanahnya masih berstatus tanah garapan, kecuali tanah tersebut sudah bersertifikat karena ada hasil ukur dan resmi dari BPN;
- Bahwa ketika pengukuran tanah tersebut Pengugat tidak hadir dan dari pihak Penggugat sudah mendelegasikan atau mempercayakan secara lisan kepada Sdr. Awang yang merupakan saudara dari Tergugat dan ketika saksi tanyakan memang Sdr. Awang ini sudah dipercayakan sama Penggugat;
- Bahwa ketika pengukuran itu ada surat tugas dari pihak BPN
- Bahwa saksi tidak pernah keluar atau pergi dari desa tersebut dan pada tahun 2011 saksi berada di kampung itu sebagai masyarakat biasa;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Tergugat ± 200 M<sup>2</sup> dan setahu saksi dari dahulu Tergugat tinggal disitu saja;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat tinggal di rumah tersebut ketika saksi masa peralihan sebagai ketua RT di tahun 2018-2019 dan rumah

*Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*

#### 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)



Penggugat yang ditempati saat ini dengan rumah yang dulu masih tetap sama;

- Bahwa setahu saksi luas tanah keseluruhan Tergugat yang diajukan program sertipikat luasnya sekitar ratusan meter dan saksi tidak tahu berapa tepatnya sedangkan luas tanah Penggugat dari hasil pengururan BPN yang dimohonkan untuk sertipikat adalah  $\pm 205 \text{ M}^2$
- Bahwa saksi tahu sdr. Mista adalah Ketua RT sebelum saksi menjabat sebagai Ketua RT;
- Bahwa saksi pernah menerima pengaduan dari Penggugat yang merasa tertekan karena tanahnya mau diambil;
- Bahwa setahu saksi pada saat pengukuran tanah dari BPN, patokannya adalah surat pelepasan, SPPT, KTP, SPH dan Riwayat tanah, dan tahap selanjutnya baru dilakukan pengukuran;
- Bahwa yang dijadikan patokan tersebut berdasarkan pengukuran dari BPN, dan surat garap dan SPPT itu tidak jadi patokan dan ukuran yang akan keluar di sertifikat adalah pengukuran yang dilakukan oleh BPN, dan pengukuran tersebut disertakan oleh Surat tugas dan lain sebagainya;
- Bahwa setahu saksi untuk tanah pekarangan Penggugat dan Tergugat tidak ada yang diukur jadi hanya bangunan saja;
- Bahwa proses pemberkasan SHM milik Penggugat dan Tergugat di BPN belum selesai dan masih pada proses NIB (Nomor Identifikasi Bidang);
- Apakah saudara mengetahui apa yang tuntutan oleh Penggugat dalam gugatan ini?
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dituntut oleh Penggugat pada gugatan ini dan saksi memang pernah diajak untuk dilibatkan di desa karena pada waktu ada mediasi penyelesaian antara pihak Penggugat dan Tergugat, yang mana saat itu tuntutan dari Penggugat adalah Penggugat merasa dirugikan karena luasan lahan yang diterimanya tidak sesuai, namun dari pihak Tergugat merasa luas tanah yang dijualnya sudah sesuai dan mediasi memang tidak berjalan dengan baik meskipun masing-masing pihak Penggugat dan Tergugat menunjukkan buktinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait perizinan petshop karena tidak ada di dalam arsip;

*Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



- Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-3 berupa surat izin Petshop tahun 2021 dan ketika itu saksi sudah menjabat sebagai Ketua RT namun seingat saksi belum ada permohonan perizinan tersebut kepada saksi;
- Apakah saudara mengetahui, setelah dilakukan pengukuran ada atau tidak surat yang dihasilkan oleh Pengugat, misalnya hasil ukurnya?
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran ada keluar NIB (Nomor Induk Bidang) dan Pengugat pun sudah mengecek NIB dari BPN;
- Bahwa setahu saksi setelah pengukuran itu tidak ada keberatan dari Pengugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Agus Supendi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- 28- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Tergugat;
- 29- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Tergugat;
- 30- Bahwa saksi dihadapkan ke persddangan terkait masalah akses jalan masuk ke rumah Pengugat;
- 31- Bahwa saksi hadir pada saat penantandatangan kesepakatan bersama dan saksi diminta oleh kedua pihak untuk hadir sebagai saksi;
- 32- Bahwa pada saat kesepakatan bersama tersebut kedua pihak hadir namun Tergugat saat itu berada di kamar karena sedang sakit tetapi yang lain hadir;
- 33- Bahwa kesepakatan bersama itu dilakukan di rumah Tergugat;
- 34- Bahwa setahu saksi sebelum dibuat kesepakatan bersama itu tidak dilakukan pengukuran lebih dulu;
- 35- Bahwa saksi diperlihatkan bukti T-4 dan saksi membenarkan kesepakatan bersama tersebut terkait akses jalan dalam gambar tersebut;
- 36- Bahwa tanah yang dimaksud sebagai akses jalan masuk ke rumah Pengugat;
- 37- Bahwa sebelum menandatangani kesepakatan bersama tersebut saksi terlebih dulu membacanya lalu menandatangani;

*Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



- 38- Bahwa inti dari kesepakatan bersama itu adalah terkait permasalahan tanah yang 17 an meter itu, dan yang saksi tahu yang tertulis pada kesepakatan bersama itu tanah untuk jalan lebarnya  $\pm 4 \text{ m}^2$  agar mobil dapat keluar masuk;
- 39- Bahwa saat penandatanganan kesepakatan bersama saksi tidak ada memberikan saran dan saksi hanya membacakan saja karena saksi diminta oleh kedua pihak untuk dibacakan;
- 40- Bahwa saksi hadir saat itu berperan sebagai saksi saja;
- 41- Bahwa saat proses penandatanganan kesepakatan bersama itu kondisi berjalan normal dan tidak ada masalah karena saat itu memang niatnya untuk berdamai dan tidak ada tekanan atau paksaan bagi Tergugat dan Penggugat;
- 42- Bahwa seingat saksi yang hadir pada saat penandatanganan kesepakatan bersama itu ada sekitar 8 atau 10 orang dan saat itu saksi datang sehabis maghrib;
- 43- Bahwa saksi menandatangani kesepakatan bersama tersebut setelah kedua belah pihak menandatangani;
- 44- Bahwa sebelumnya saksi pernah ditelpon dan diminta oleh Pengugat untuk menjadi saksi di persidangan namun saksi bilang "maaf bu saya ingin kalau saksi kedua belah pihak";
- 45- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran terkait SPPT, karena itu bukan bagian saya;
- 46- Bahwa setahu saksi sebelum Penggugat membeli lahan dan membangun rumah disana sudah ada rumah lama namun oleh Tergugat dijual kepada Pengugat lalu direnovasi oleh Pengugat;
- 47- Bahwa setahu saksi, Pengugat orang asli kampung tersebut namun saksi kurang tahu pekerjaan dari Pengugat;
- 48- Bahwa saksi tidak tahu mengapa pada saat penandatanganan kesepakatan bersama itu para pihak tidak melibatkan Kepala Desa;
- 49- Bahwa sebelumnya mereka datang ke rumah saksi dan meminta saksi untuk hadir dalam kesepakatan bersama itu;
- 50- Bahwa Kepala Desa saat itu adalah Sdr. Hayatuzen dan setahu saksi Kepala Desa mengetahui ada permasalahan antara Pengugat dan Tergugat;
- 51- Bahwa ketika saksi diajak oleh kedua belah pihak untuk hadir, saksi tidak menanyakan kenapa saksi yang diminta untuk hadir dan



saksi mau hadir karena saksi berpikir keadaan sudah baik karena mereka mau berdamai;

52- Bahwa seingat saksi yang hadir dari pihak Tergugat pada saat itu adalah Sdr. Awang, Sdr. Egi anak dari Tergugat dan Pengugat juga ikut hadir;

53- Bahwa mengenai isi atau redaksi kesepakatan tersebut bukan saksi yang membuatnya;

54- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada larangan dari Tergugat kepada Pengugat untuk melewati akses jalan tersebut;

55- Bahwa saksi sering ke lokasi karena keperluan ke bengkel motor dan selama saksi ke lokasi saksi tidak pernah melihat ada penutupan atau dipasang portal atau plat dilarang masuk di jalan akses menuju rumah Penggugat;

56- Bahwa saksi mengetahui apa yang dituntut atau dipermasalahkan oleh Pengugat adalah terkait akses jalan masuk itu;

Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 23 Juni 2023 terhadap objek sengketa yang terletak di Kp. Sinarwangi, RT.005 RW.006, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan Renal Apandi dan Parman. S;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/bangunan Suliswati;
- Sebelah Timur berbatasan dengan pagar tembok/jalan desa;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kali Cikoneng;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 30 Agustus 2023;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

*Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagaimana yang diuraikan dalam surat Jawabannya sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil dan hal-hal lain yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya ini kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya oleh TERGUGAT;

**1.** Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak disusun secara sistematis, gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap TERGUGAT terlalu mengada-ada, seperti pada angka 2 bahwa, TERGUGAT menjanjikan memberikan lahan tanah peruntukan jalan ke rumah PENGGUGAT dengan lebar 4meter dan panjang 17 meter. Padahal hanya menyampaikan secara lisan bahwa rumah TERGUGAT yang akan dialihkan kepada PENGGUGAT bisa dilalui oleh kendaraan roda empat Penggugat (mobil Toyota Kijang innova). Dan sampai saat ini (09-03-2023) terkait fasilitas jalan tersebut masih tetap bisa dilalui oleh kendaraan roda empat PENGGUGAT (mobil Toyots Kijang Innova) tanpa ada kendala dan gangguan serta tidak ada perubahan apapun dari TERGUGAT;

**2.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 12, karena TERGUGAT tidak pernah melarang PENGGUGAT untuk parkir gerbang rumah PENGGUGAT, dan TERGUGAT tidak pernah pula mempersempit dan merubahnya menjadi lebih kecil atas akses jalan yang menuju ke rumah PENGGUGAT;

**3.** Bahwa, pada hari Jumat, tanggal 27 Mei tahun 2011, PENGGUGAT dan TERGUGAT melangsungkan akad jual-beli Pengalihan Hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor: 181.1/ 208/V/2011 pada objek tanah garapan eX PTP XI afdeling Ciomas yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT 05 / RW 06, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Blok 014 No. SPPT 0044 atas nama Parman Bin Abun seluas  $\pm 150$  M<sup>2</sup>, dan bangunan seluas  $\pm 30$  M<sup>2</sup> dengan batas-batas yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang disaksikan oleh Ketua RT 05/06, Ketua RW 06 dan Staf Desa Sukajaya, serta diketahui Kepala Desa Sukajaya. Seiring berjalannya waktu, pada tahun 2022 pernah terjadi perselisihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, yaitu mengenai masalah luas tanah yang telah dialihkan kepada PENGGUGAT. Perselisihan itu terjadi karena PENGGUGAT meyakini ukuran objek luas tanah yang dialihkan oleh TERGUGAT luasnya

*Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*

#### 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)



kurang dari 150 m<sup>2</sup>, namun setelah diukur dan diperiksa oleh Tergugat dan staf Pemerintah Desa, luas tanah yang dialihkan itu ternyata 200.57 m<sup>2</sup>, akan tetapi PENGGUGAT tidak mau mengembalikan atau membayar kelebihan tanah tersebut, tetapi malah mempermasalahkan luas akses jalan yang menuju ke rumah PENGGUGAT, yang sekarang menjadi objek sengketa. Dalam hal ini sebenarnya sudah ada niat jahat dari pihak PENGGUGAT, adapun indikasi niat jahat tersebut bisa terlihat ketika PENGGUGAT menuduh TERGUGAT berbohong atas luasan objek tanah yang sudah dibelinya, padahal setelah diukur ulang objek tanah yang dibeli tersebut hasilnya lebih luas 50,57 m<sup>2</sup> dari objek tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT. Dalam hal ini seharusnya pihak PENGGUGAT membayar atas kelebihan objek tanah yang dibelinya tersebut namun pihak PENGGUGAT malah membuat statmen dengan mempermasalahkan luas akses jalan masuk ke rumah PENGGUGAT;

4. Bahwa, pada tanggal 10 bulan Juli tahun 2022 TERGUGAT dalam keadaan sakit dan terbaring di kamar tidur, disodorkan sebuah draft surat kesepakatan oleh pihak PENGGUGAT, yang terpaksa ditandatangani oleh TERGUGAT karena beranggapan bahwa draft surat tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di kantor pemerintah Desa Sukajaya. Dan ditandatanganinya surat pernyataan tersebut agar tidak ada lagi perselisihan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana yang disampaikan oleh Staf Pemerintah Desa Sukajaya, yang pada saat itu ikut menandatangani surat pernyataan tersebut sebagai saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi perlu kiranya Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan eksepsi yang mana eksepsi diartikan sebagai suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara. Eksepsi disusun dan diajukan berdasarkan isi surat gugatan yang dibuat Penggugat dengan cara mencari kelemahan-kelemahan ataupun hal lain di luar perlawanan yang dapat menjadi alasan surat gugatan tidak diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa Undang-Undang tidak menjelaskan pengertian tentang eksepsi, namun pada umumnya yang diartikan dengan eksepsi ialah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

*Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa satu-satunya pasal di dalam HIR/RBg yang menyebutkan mengenai eksepsi adalah Pasal 136 HIR/162 RBg yang menyebutkan sebagai berikut:

“Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”;

Menimbang, bahwa pasal ini menunjukkan bahwa HIR dan RBg hanya menegaskan mengenai eksepsi kewenangan mengadili dan tidak menegaskan mengenai eksepsi lainnya dan jawaban dalam bentuk eksepsi hanya berkembang dalam bentuk praktek peradilan serta pandangan para sarjana;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa eksepsi merupakan hak dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat berdasarkan isi gugatan yang dibuat Penggugat akan tetapi tidak menyangkut pokok perkara dengan maksud untuk menghindari gugatan dan agar Hakim memutuskan gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu tangkisan atau bantahan atau eksepsi ini diajukan oleh pihak yang berkepentingan langsung dengan isi gugatan yang dibuat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang intinya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak disusun secara sistematis, tidak jelas dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terlalu mengada-ada, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima serta tanggapan yang dikemukakan oleh Penggugat terhadap eksepsi tersebut yang mana mengenai eksepsi tersebut harus dibuktikan dengan alat bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi, dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok gugatan dan bukan lagi hal yang sifatnya eksepsional sehingga membutuhkan pembuktian dan akan diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana ketentuan Pasal 136 HIR yang menyatakan eksepsi di luar eksepsi kewenangan Hakim haruslah dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

*Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memberikan lahan tanah yang diperuntukan untuk jalan ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dengan lebar 4 m2 dan panjang 17 m2 yang berlokasi di sebelah rumah Parman. S (ic.Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan berada di depan rumah Nurul Hayati Nusa (ic.Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebagaimana yang tercantum dalam Surat Pernyataan Komitmen Bersama tanggal 10 Juli 2022 dan karena jalan akses tersebut semakin berkurang luasnya sehingga customer tidak bisa masuk ke tempat usaha Petshop milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga mengakibatkan usaha Petshop milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian berupa penurunan omset (keuntungan), dengan demikian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian dan menuntut agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar ganti rugi berupa kerugian materil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian imateril sejumlah Rp300.000.0000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon diajukan pula dalam pokok perkara;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, maka secara mutatis dan mutandis, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;
3. Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT;
4. Bahwa untuk lebih jelas dan lebih terang lagi akan Tergugat uraikan peristiwa hukum yang sebenarnya;

**4.1** Bahwa, Pada hari Jumat, tanggal 27 Mei tahun 2011 Penggugat dan Tergugat melangusungkan akad jual-beli Pengalihan Hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor: 181.1/ 208/V/2011 pada objek tanah garapan eX PTP XI Afdeling Ciomas yang berlokasi

*Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



di Kp. Sinarwangi, RT 05 RW 06, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaen Bogor, Blok 014 No. SPPT 0044 atas nama Parman Bin Abun seluas  $\pm 150$  M<sup>2</sup>, dan bangunan seluas  $\pm 30$  M<sup>2</sup> dengan batas-batas yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang disaksikan oleh Ketua RT 05/06, Ketua RW 06 dan Staf Desa Sukajaya, serta diketahui Kepala Desa Sukajaya.

**4.2** Bahwa, ditahun 2020 PENGGUGAT menjadikan rumahnya sebagai tempat penitipan dan menjual makanan binatang peliharaan (Petshop);

**4.3** Bahwa ditahun 2022 pernah terjadi perselisihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, yaitu masalah luas tanah yang telah dialihkan kepada PENGGUGAT. Perselisihan itu terjadi karena PENGGUGAT meyakini luas tanah yang dialihkan oleh TERGUGAT ukuran luasnya kurang dari 150 m<sup>2</sup>, namun setelah diukur dan diperiksa oleh Tergugat dan staf Pemerintah Desa, luas tanah yang dialihkan itu ternyata 200,57 m<sup>2</sup>, akan tetapi Penggugat tidak mau mengembalikan atau membayar kelebihan tanah tersebut, malah mempermasalahakan luas akses jalan ke rumah PENGGUGAT yang sekarang menjadi objek sengketa;

**4.4** Bahwa, atas dasar laporan PENGGUGAT tersebut di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT diundang oleh Kepala Desa Sukajaya untuk bermusyawarah, namun dikarenakan TERGUGAT dalam kondisi sakit, pada saat itu TERGUGAT mengutus saudara Egi Irawan (anak Tergugat) untuk menghadirinya;

**4.5** Bahwa, pada acara musyawarah tersebut tidak tercapai suatu kesepakatan, dikarenakan pada poin-poin kesepakatan tersebut tidak sesuai dengan keinginan PENGGUGAT, yaitu PENGGUGAT menginginkan luas jalan tersebut 4 m<sup>2</sup> x 17 m<sup>2</sup>, Padahal sejak pertama kali datang untuk membeli rumah TERGUGAT, luas jalan hanya bisa dilewati oleh kendaraan roda empat, bukan berdasarkan ukuran yang didalihkan oleh PENGGUGAT;

**4.6** Bahwa, Pada tanggal 10 bulan Juli tahun 2022 Tergugat dalam keadaan sakit dan terbaring di kamar, disodorkan sebuah draft surat kesepakatan oleh pihak Penggugat, yang terpaksa ditandatangani oleh Tergugat karena beranggapan bahwa draft surat



tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di kantor pemerintah Desa Sukajaya;

**4.7** Bahwa dengan adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini TERGUGAT merasa dijebak oleh PENGGUGAT, karena alasan TERGUGAT bersedia menandatangani Surat Pernyataan tersebut adalah sebagai surat kesepakatan bahwa sudah tidak ada lagi perselisihan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana yang disampaikan oleh Staf Pemerintah Desa Sukajaya, yang pada saat itu ikut menandatangani surat pernyataan tersebut sebagai saksi;

**5.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas, dalil PENGGUGAT pada angka 2, bahwa TERGUGAT menjanjikan memberikan lahan tanah peruntukan jalan ke rumah PENGGUGAT dengan lebar 4 meter dan panjang 17 meter. Akan tetapi PENGGUGAT hanya menyampaikan bahwa untuk jalan ke rumah PENGGUGAT bisa dilalui oleh kendaraan roda empat PENGGUGAT (mobil Toyota kijang innova).

**6.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT Pada Angka 8 yang menyatakan, bahwa lahan dengan Panjang 17 M2 dan 4 M2 dengan lokasi yang berada di sebelah rumah pihak pertama dan berada di depan rumah pihak kedua sesuai hasil musyawarah;

**7.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 12, karena TERGUGAT tidak pernah melarang PENGGUGAT untuk parkir didepan Gerbang rumah PENGGUGAT, dan TERGUGAT tidak pernah pula mempersempit akses jalan ke rumah PENGGUGAT;

**8.** Bahwa memang benar TERGUGAT telah menandatangani surat pernyataan Komitmen bersama pada tanggal 10 bulan Juli tahun 2022 yang disodorkan oleh PENGGUGAT pada saat TERGUGAT dalam kondisi sakit dan terbaring di rumah almarhum orang tua TERGUGAT.

**9.** Bahwa pada saat penandatanganan Surat Pernyataan komitmen bersama tersebut Pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak mengukur dan menunjukkan letak objek lahan tersebut, namun penandatanganan Surat Pernyataan itu agar tidak ada lagi perselisihan, seperti apa yang disampaikan oleh staf desa yang pada saat itu ikut menandatangani surat tersebut sebagai saksi;

**10.** Bahwa pada surat Pernyataan Komitmen Bersama pada Poin 1, luas objek lahan tanah tidak jelas, karena objek lahan tanah dengan  
*Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



panjang 17 m<sup>2</sup> (meter persegi) x 4 m<sup>2</sup> (meter persegi), tidak bisa didapatkan hasil luas tanah, seharusnya rumus pada perkalian luas tanah itu adalah 17 m (meter) x 4 m (meter) sehingga menghasilkan jumlah luas tanah 68 m<sup>2</sup> (meter persegi);

**11.** Bahwa pada surat Pernyataan Komitmen Bersama pada Poin 3, objek lahan berada di sebelah rumah Pihak Pertama dan di depan rumah Pihak Kedua. Padahal saat dibuat surat pernyataan tersebut, Pihak Pertama tinggal di rumah keluarga Bapak Abun (orang tua Pihak Pertama) dan Pihak Kedua tinggal di rumah Pihak Kedua. dan pada saat dibuat SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA, Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak menunjuk letak dan mengukur luas objek tanah tersebut;

**12.** Bahwa TERGUGAT menolak dan menyangkal dalil PENGGUGAT dengan menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas dasar SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA itu tidak memenuhi unsur sebagaimana pada pasal 1365 KUH Perdata, karena pada SURAT PERNYATAAN KOMITMEN BERSAMA objek sengketa tidak jelas atau kabur. Oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklard*);

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata dikenal asas beban pembuktian yang seimbang, yaitu barangsiapa menyatakan mempunyai sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau adanya kejadian itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya sebagaimana maksud Pasal 1865 KUHPerdata Jo. Pasal 163 HIR/283 RBG;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu: 1. Syaid Samsul Bahri dan 2. Abi Mas'ud, S.H. sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-7 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu: 1. Sofyan Hadi, dan 2. Agus Supendi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum atau tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana termuat dalam surat gugatannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah

*Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memenuhi syarat formil dari surat gugatan yang sempurna ataukah tidak;

Menimbang, bahwa gugatan yang memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku memuat hal-hal sebagai berikut yaitu: gugatan tersebut diajukan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relatif, diberi tanggal dan ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya, identitas para pihak serta mencantumkan fundamentum petendi untuk mencegah gugatan tersebut kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa surat gugatan merupakan dasar bagi hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata, oleh karena itu gugatan tidak boleh cacat hukum atau dengan kata lain haruslah sempurna. Surat gugatan yang tidak sempurna berakibat tidak menguntungkan bagi pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena Hakim akan menjatuhkan putusan bahwa gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam penyusunan surat gugatan, salah satunya berisi mengenai posita atau fundamentum petendi, yaitu uraian-uraian yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan maupun tuntutan. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam menyusun surat gugatan harus menguraikan secara jelas tentang obyek sengketa, hubungan hukum (korelasi yuridis) antara subyek dan obyek sengketa, alas hak yang dijadikan dasar dan alasan untuk menuntut obyek sengketa, serta kerugian-kerugian yang timbul (bila ada) harus diperinci selain itu juga berisi petitum yaitu segala hal yang dimintakan atau dimohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar diputuskan oleh Majelis Hakim. Surat gugatan yang disusun secara tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), berakibat Hakim akan menjatuhkan putusan bahwa gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Acara Perdata, syarat formil surat gugatan harus memenuhi ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan Pasal 8 ayat (3) Rv;

Menimbang, bahwa syarat formil sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, yang mengisyaratkan surat gugatan harus memuat, sebagai berikut:

1. Identitas para pihak;
2. Dalil-dalil konkret tentang adanya peristiwa dan hubungan hukum yang menjadi dasar serta alasan-alasan dari tuntutan, yang terdiri dari:



- bagian yang menguraikan tentang keadaan atau peristiwa (*feitelijke gronden*) tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan, tentang uraian yuridis tersebut tidak harus menyebutkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar tuntutan melainkan hanya hak atau peristiwa yang harus dibuktikan didalam persidangan nanti sebagai dasar dari tuntutan yang memberikan gambaran mengenai fakta materiil, dan;
- bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*recht-gronden*);

3. Tuntutan atau petitum, yaitu segala hal yang dimintakan atau dimohonkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh Majelis Hakim, jadi petitum akan terjawab di dalam amar atau diktum Putusan, oleh karenanya petitum harus dirumuskan secara jelas dan tegas;

Petitum dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Petitum primer atau tuntutan pokok yang langsung berhubungan dengan pokok perkara;
2. Petitum tambahan, bukan tuntutan pokok tetapi masih ada hubungannya dengan pokok perkara, antara lain:
  - a. Tuntutan agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;
  - b. Tuntutan *uivoerbaar bij vooraad*, yaitu tuntutan atau putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;
  - c. Tuntutan agar Tergugat dihukum untuk membayar bunga (*moratoir*) berupa sejumlah uang tertentu;
  - d. Tuntutan agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);
3. Petitum subsidair atau pengganti, seperti mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dalam buku Hukum Acara Perdata oleh M. Yahya, dijelaskan bentuk cacat formil, yaitu:

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum.
3. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*.

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi



4. Gugatan mengandung cacat *obscuur* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif, dan sebagainya.

Bahwa akibat lain dari gugatan cacat hukum adalah:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

Hubungan antara gugatan dengan gugatan yang *Obscuur Libel* itu sendiri terletak dari ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi dengan tuntutan, sebab apabila seseorang membuat gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan tidak dapat diterima.

2. Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi asal jelas dan tegas sesuai yang diatur dalam Pasal 8;

3. Tidak jelas objek yang disengketakan

Termasuk di dalamnya tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran, dan luasnya, dan atau tidak ditemukan objek sengketa. Hal ini diperkuat dengan Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "karena kuat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".

4. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa mengenai *fundamentum petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur yakni:

- 1.- Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan Tergugat berkaitan materi atau obyek sengketa;

- 2.-----Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat dan memuat penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena tidak memberikan lahan tanah yang diperuntukan untuk jalan ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi dengan lebar 4 m2 dan panjang 17 m2 yang

Halaman 44 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi



berlokasi di sebelah rumah Parman. S (ic.Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan berada di depan rumah Nurul Hayati Nusa (ic.Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebagaimana yang tercantum dalam Surat Pernyataan Komitmen Bersama tanggal 10 Juli 2022 dan karena jalan akses tersebut semakin berkurang luasnya sehingga *customer* tidak bisa masuk ke tempat usaha Petshop milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga mengakibatkan usaha Petshop milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian berupa penurunan omset (keuntungan), dengan demikian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian dan menuntut agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar ganti rugi berupa kerugian materil dan imateril kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mana pada posita point 2 tertera kalimat "Bahwa Tergugat menjanjikan memberikan lahan tanah peruntukan jalan ke rumah Penggugat dengan lebar 4 meter dan panjang 17 meter", dan pada posita point 8 gugatan tersebut diterangkan pada pokoknya sebagai berikut: "Bahwa objek lahan dengan panjang 17 m<sup>2</sup> dan lebar 4 m<sup>2</sup>, dengan lokasi berada di sebelah rumah pihak pertama dan berada di depan rumah pihak kedua sesuai hasil musyawarah mufakat diperuntukan sebagai akses jalan;

Bahwa selanjutnya pada posita point 9 disebutkan objek lahan tersebut merupakan komitmen bersama yang telah disepakati oleh pihak pertama dan pihak kedua dari awal sebelum terjadinya transaksi yang dilakukan kedua pihak dan pada posita angka 10 disebutkan bahwa telah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak bahwa pihak pertama Tergugat tidak akan memperjualbelikan lokasi tanah tersebut di atas dengan bagan tanah yang sudah terlampir, karena memang dipergunakan untuk akses jalan kedua belah pihak, dan pada posita angka 12 disebutkan bahwa Penggugat tidak boleh menaruh mobil di depan gerbang rumah Penggugat dengan alasan merusak pemandangan rumah Tergugat sebelah rumah Penggugat. Penggugat ke ranah desa untuk mediasi, akan tetapi bukannya membaik fasilitas jalan ke rumah Penggugat tidak bisa masuk, dan akhirnya terhambat *customer-customer* Penggugat tidak bisa masuk ke tempat usaha Penggugat hingga mengalami penurunan omset (keuntungan) hingga mengalami kerugian besar;

*Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim membaca petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada point 3 disebutkan “menyatakan bahwa tanah seluas lebih kurang jalan ke rumah lebar 4 meter dan Panjang 17 meter” yang mana petitum tersebut menjadi dasar bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun pada petitum tersebut tidak dijelaskan tanah seluas lebih kurang jalan ke rumah lebar 4 meter dan panjang 17 meter itu diperuntukan untuk apa sehingga tidak jelas dan tegas apa yang dimaksud Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitumnya tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat antara posita dengan petitum tidak saling bersesuaian;

Menimbang, bahwa hal yang lebih rancu lagi adalah pada posita point 12 yang menyatakan sebagai berikut:

Bahwa kerugian yang diderita PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tersebut mengakibatkan kerugian PENGGUGAT berupa Penurunan Omset usaha karena jalan masuk ke tempat usaha semakin berkurang luas jalanya kerugian mana patut dan adil apabila ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT tersebut terpaksa PENGGUGAT harus meminta bantuan ahli hukum untuk menangani dan mengurus serta menyelesaikannya, sehingga harus mengeluarkan biaya biaya konsultasi, transportasi, akomodasi, dan biaya tenaga ahli untuk mengurus masalah ini sampai ke Pengadilan, sebesar = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);  
Sehingga kerugian materiil PENGGUGAT sebesar Rp300.000.000,00 ditambah bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulannya terhitung sejak bulan Januari 2023 sampai dengan dibayar lunas nanti pada waktunya;

b. Kerugian Immateriil:

Bahwa PENGGUGAT sebagai Dokter hewan setempat yang telah cukup lama berusaha dan telah mempunyai nama baik di dalam pergaulan

*Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



masyarakat luas, Pejabat Pemerintah, maupun masyarakat pada umumnya serta PENGGUGAT sebagai warga Negara Indonesia yang baik dan taat hukum, PENGGUGAT merasa tercoreng nama baiknya PENGGUGAT, oleh karena itu menurut hukum sah dan adil apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar secara tunai lunas sekaligus kerugian PENGGUGAT akibat dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT tersebut, seluruhnya berjumlah sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus juta) ditambah bunga sebesar 1,5% (satu setengah persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Cibinong sampai dibayar lunas; Atau sejumlah lain yang adil menurut rasa keadilan berdasarkan pertimbangan keadilan Majelis Hakim Yang Mulia;

Bahwa pada posita angka 12 tersebut terlihat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut pembayaran ganti kerugian materil dan imateril namun besaran ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya tidak jelas baik penyebutannya secara angka maupun huruf sehingga menimbulkan tanda tanya apa yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam positanya tersebut, apakah besaran ganti rugi sejumlah yang tertera dengan angka atau besaran ganti rugi yang tertera dengan huruf, dan dalam petitum angka 4 juga disebutkan "Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT uang sebesar Rp.300.000.000,-(dua puluh lima milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai lunas sekaligus, ditambah bunga sebesar 1,5% (satu setengah persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong sampai dibayar lunas; Atau sejumlah lain yang adil menurut rasa pertimbangan keadilan Majelis Hakim Yang Mulia, yang mana menurut Majelis Hakim jumlah atau besaran ganti rugi yang dimaksud dalam posita juga tidak sama dengan yang tertera pada petitum, dan juga terjadi penyebutan nominal yang berbeda tulisan/redaksinya antara angka dan huruf, sehingga Majelis Hakim juga tidak mengerti maksud dari petitum atau tuntutan tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat antara posita dengan petitum tidak jelas, tidak bersesuaian dan saling bertentangan satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya dalam menyusun suatu gugatan harus memenuhi ketentuan/syarat formil yang mana salah satunya adalah gugatan harus jelas, baik mengenai subyek, obyek

*Halaman 47 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



maupun posita dan petitumnya, misalnya alas hak atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas para pihak serta obyeknya (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 616 K/SIP/1973, tanggal 5 Juni 1975) dan antara posita dengan petitum harus saling mendukung dan tidak boleh bertentangan atau kurangnya pihak dalam gugatan (*plurium litis consortium*) dan apabila hal tersebut tidak terpenuhi maka mengakibatkan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) sehingga konsekuensi hukumnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari posita dan petitum surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut terlihat adanya hal yang bertentangan dimana posita dan petitum tidak jelas, tidak bersesuaian dan tidak saling mendukung, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- Nomor 67 K/SIP/1975 tanggal 13 Mei 1975 dengan kaidah hukum "Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan";
- Nomor 582 K/SIP/1973 tanggal 18 Desember 1975 dengan kaidah hukum "Karena Petitum gugatan perlawanan tidak jelas dan kurang sempurna dan antara petitum dan posita bertentangan, maka gugatan Pelawan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- Nomor 492 K/SIP/1970 tanggal 21 November 1970 dengan kaidah hukum "Gugatan yang tidak sempurna di dalam posita tidak sama dengan yang dimohonkan dalam petitum, harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;
- Nomor 1075 K/SIP/1982 tanggal 8 Desember 1982 dengan kaidah hukum "Bahwa petitum surat gugatan Pelawan bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan, oleh karena itu cukup alasan bagi Pengadilan Negeri untuk tidak menerima gugatan Pelawan tanpa memeriksa pokok perkara";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan surat gugatan tidak sempurna (tidak jelas/kabur) dan ada pertentangan antara posita dan petitum atau dengan kata lain terdapat cacat secara formal sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka terhadap materi pokok perkara menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan bukti-bukti yang diajukan

*Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara *aquo* tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Rekonvensinya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan juga bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan di dalam gugatan Konvensi adalah merupakan hal-hal yang tidak dapat dipisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini, oleh sebab itu pada pokoknya yang menjadi inti gugatan Rekonvensi ini adalah merupakan penyangkalan juga dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada bagian Konvensi di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah menuntut atas kelebihan Obyek tanah yang dibeli oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kurang lebih 50 m<sup>2</sup> yang mana jual beli pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor: 181.1/ 208/V/2011 pada objek tanah garapan eX PTP XI afdeling Ciomas yang berlokasi di Kp. Sinarwangi, RT 05 RW 06, Desa Sukajaya, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Blok 014 No. SPPT 0044 atas nama Parman Bin Abun seluas ±150 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas ±30 m<sup>2</sup> setelah diukur dan diperiksa ulang oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersama staf Pemerintah Desa, luas tanah yang dialihkan itu ternyata 200,57 m<sup>2</sup>, maka real atas lahan tanah yang saat ini ditempati dan dinikmati oleh TERGUGAT REKONVENSI ada kelebihan seluas 50,57 M<sup>2</sup> sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib mengembalikan lahan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atau membayar lahan tersebut sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga menuntut agar membatalkan Surat Pernyataan Komitmen Bersama yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10-07-2022 karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara yang mana pada saat perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam kondisi sakit dan terbaring di rumah almarhum orangtuaTergugat;

*Halaman 49 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim tuntutan Rekonvensi pada hakekatnya adalah merupakan kumulasi atau gabungan dua tuntutan yang bertujuan untuk menghemat biaya, mempermudah prosedur sehingga menghindarkan putusan-putusan yang bertentangan satu sama lainnya, sehingga memiliki alasan praktis untuk menetralsir tuntutan Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena alasannya adalah suatu alasan praktis, tentu kumulasi tuntutan hak dalam gugatan rekonvensi tersebut harus ada hubungannya dan harus memiliki dasar hubungan hukum yang sama dengan gugatan konvensinya atau "*Innerlijke samenhang*";

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan rekonvensi sebagai berikut:

Bahwa secara hukum keberadaan gugatan rekonvensi tidak berdiri sendiri namun merupakan gugatan tambahan atau *accecoir* dari gugatan konvensi sedangkan terhadap gugatan konvensi Majelis Hakim baru melakukan pemeriksaan aspek formalitas sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa apabila Majelis Hakim belum memeriksa, mengadili apalagi memutus pokok perkara dalam gugatan konvensi, maka akibat hukumnya adalah Majelis Hakim juga belum dapat memeriksa, mengadili apalagi memutus perkara dalam gugatan rekonvensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, maka adalah patut dan tepat serta menurut hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa karena pokok perkara tidak dipertimbangkan lagi, maka mengenai gugatan rekonvensi juga tidak akan dipertimbangkan lagi karena gugatan rekonvensi *asesoir* terhadap gugatan asal;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 183 HIR: "Barangsiapa yang dikalahkan dengan Putusan Hakim dihukum pula membayar ongkos perkara";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka sebagai pihak yang mendalilkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 8 Rv, HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.758.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin tanggal 11 September 2023 oleh kami, Christina Simanullang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Emi Tri Rahayu, S.H., M.H. dan Ariani Ambarwulan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 14 September 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu Diah Susilowati, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd//

ttd//

Emi Tri Rahayu, S.H., M.H.

Christina Simanullang, S.H., M.H.

ttd//

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ariani Ambarwulan, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd//

Diah Susilowati, S.H., M.H.

## Perincian biaya perkara:

|     |                               |     |                    |
|-----|-------------------------------|-----|--------------------|
| 1.  | Biaya pendaftaran             | Rp  | 30.000,00          |
| 2.  | Biaya pemberkasan/ATK         | Rp  | 75.000,00          |
| 3.  | Biaya panggilan               | Rp  | 475.000,00         |
| 4.  | PNBP panggilan                | Rp  | 20.000,00          |
| 5.  | Biaya sumpah saksi            | Rp. | 80.000,00          |
| 6.  | Biaya kirim wesel             | Rp  | 16.000,00          |
| 7.  | Biaya kirim pos               | Rp  | 12.000,00          |
| 8.  | Biaya pemeriksaan setempat    | Rp  | 1.000.000,00       |
| 9.  | PNBP pemeriksaan setempat     | Rp  | 10.000,00          |
| 10. | Biaya transport ke Kantor Pos | Rp  | 20.000,00          |
| 11. | Redaksi                       | Rp  | 10.000,00          |
| 12. | Materai                       | Rp  | <u>10.000,00</u> + |

Jumlah Rp 1.758.000,00

(satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah).