



PUTUSAN

Nomor 321 / PDT / 2018 / PT. BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ny. Lili Fidelia Jeniawati** : Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Duta Gardenia Blok F. 10/12A Rt. 014 Rw. 008 Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Benda Kota Tangerang;
2. **Nelly Fidelia Jeniawati** : pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal Jalan Buana Biru besar/30, Rt. 004 Rw. 009 Kelurahan kembangan Utara Kecamatan Kembangan Jakarta Barat;
3. **Ny. Tresy Fidelia Jeniawati** : pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Danau Batur No. 23 Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Bencong Indah Kecamatan Ke;apa Dua Kabupaten Tangerang;
4. **Tn. Herman Purnama Jeniawati**: Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Les Belles Mansons Blok G9, Rt. 002 Rw. 018 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan;
5. **Tn. Tjun Fung alias Iwan Purnama**: pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pluit Putri Dalam/1 Rt. 005 Rw. 006 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;
6. **Ny. Muliawati**: Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal Kond. Taman Anggrek TWR. 7-11A Rt. 07 Rw. 007 Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat;

Dalam hal ini Para Penggugat diwakili oleh kuasanya yaitu : **Rikki Tommy Nelson Butar-Butar, S.H.M.H.** Pengacara & Penasehat Hukum pada kantor Advocates and Legal Consultant RTN Butar-Butar, S.H.M.H., and Partner, yang beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 68 A Cianjur Limbangsari Nomor 73 Cianjur 43251, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 25 September 2017, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur

Halaman 1 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah Register Nomor 215/SK/Pdt/2017/PN Cjr, pada hari Rabu tanggl 27 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat** ;

## LAWAN

1. **Kepala Desa Cipanas**, beralamat di Jl.Pahlawan Nomor 73, Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Moh.Tavip, SH, Heri Suparjo, Dindin Solihin, SH, Ricky Ardhi Hikmat, SH, MH, Yuki Bahtiar Mufthi, SH, MH, Diana Wulandari Cahaya, SH, Nina Risnawati, SH, dan Agus Rahmat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat** ;
2. **Pemerintah RI**, Cq Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI, Cq Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang Jawa barat/ Badan Pertanahan Nasional, Cq Kepala Kantor Agraria dan Tataruang / Badan Pertanahan Kabupaten Cianjur, Jl Raya Bandung Nomor 61 Cianjur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat** ;

## PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 3 Agustus 2018 Nomor 321 / PEN / PDT / 2018 / PT. BDG tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 27 September 2017 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2017/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa awalnya Ny.TJUNG SENG YUN (alm) selama hidupnya telah menikah dan meninggalkan 1(satu) orang ahliwaris yakni almarhum

Halaman 2 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JENIAWATI, almarhum JENIAWATI dahulu LIE TJAY NJAN (alm) meninggal dunia pada tanggal 4-2-2014, telah menikah dengan BUDI SINTORO THEN (almarhum) meninggal dunia pada tanggal 19-11-2013, dan mempunyai 6 (enam) orang ahli waris yakni Para Penggugat;

Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Jl. Raya Cipanas, Gang : Nirwana, Kp. Babakan Situ, Rt. 01/Rw. 07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, dikenal Penginapan Nirwana, dengan luas  $\pm$  700 m<sup>2</sup> (tujuh ratus lima meter persegi) dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :

- Timur : dengan Tanah bangunan Toko Murah, Toko Mario, Okih (Toko Rock, Inside), Edi (Cingwan), Lenawati (toko Sumber Jaya), LILI (toko Kecil), Toko Eli, Rumah makan Padang, Toko Niagara, Toko Hapi, Toko Sport, Toko Lima.
- Selatan : dengan Tanah Bangunan Gede, Pasar Cipanas.
- Barat : dengan tanah bangunan milik Hj. Dede, Pasar Cipanas, Bpk Hartini, Penggugat.
- Utara : dengan Gang Nirwana.

Bahwa Penggugat memiliki tanah bangunan tersebut berdasarkan Surat Jual beli tanggal 5 September 1974 antara Nyonya AGUSLINA, dengan TJOENG SENG JOEN dan disetujui oleh Kepala Desa Cipanas saat itu (MEMETH) dengan batas-batas saat itu:

- Utara : Tanah Milik desa Cipanas.
- Timur : dengan Tanah Milik desa Cipanas.
- Selatan : dengan Tanah Milik desa Cipanas:
- Barat : dengan Tanah Milik desa Cipanas.

Bahwa sebagaimana Pemutihan ijin mendirikan bangunan Nomor : 648/PIMB-1572/PU/PC/1989, tanggal 30 Oktober 1989, yang ditandatangani Oleh Bupati Cianjur, Cung Seng Yun, telah mendapatkan ijin penginapan Nirwana seluas 778,25 m<sup>2</sup>;

Bahwa Sebagaimana ijin Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Muliati/Penginapan Nirwana telah mendapatkan Kartu Pengawasan, Nomor : 503/2957/Was.HO/DPMPSTP/2017;

Bahwa sebagaimana Pasal 3 Sewamenyewa tanah tersebut tidak akan berakhir, serta Pasal 4 Ny. Tjung Seng Yun, dapat mengajukan tanah tersebut menjadi hak milik adat;

Bahwa adapun tanah dan Bangunan Ruko yang dikenal saat ini Toko Kecil seluas  $\pm$  230 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl.Raya Cipanas No.147, di KP.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, dengan batas-batas saat ini:

Utara : dengan Toko Eli.  
Timur : dengan Jalan raya Cipanas.  
Selatan : dengan Toko Sumber Jaya.  
Barat : dengan Penginapan Nirwana.

Bahwa tanah dan Bangunan Toko Kecil yakni Leter C No.31, Persil 190.S.II, dimiliki Oleh Penggugat adalah berdasarkan Pemindahan hak garap dari LIEM PEK TJANG, kepada TJOENG SEN YOEN, pada tanggal 29 Mei 1979, seluas 306 m2, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas, dengan batas-batas saat itu:

Utara : dengan tanah Pasar.  
Timur : dengan tanah garapan Tjoeng Seng Yoen.  
Selatan : dengan Tanah Pasar.  
Barat : dengan tanah garapan Ayjep.

Bahwa Oleh Kepala Kantor Perdagangan Kabupaten Cianjur telah dikeluarkan Tanda Daftar Perusahaan atas nama TOKO KECIL, pada tanggal 8 September 1986;

Bahwa berdasarkan Fatwa Tata guna Tanah No.135/FTGT/IK/12/1985, tanggal 24 Desember 1985, oleh Kantor Agraria Kab. Cianjur, yang ditandatangani oleh Kepala Agraria Cianjur, terhadap Cung Seng Yun, telah diberi izin Konversi Penggunaan tanah seluas 1065 m2 yang terdiri dari bangunan toko dan Penginapan, yakni terhadap Penginapan Nirwana dan Toko kecil sebagaimana yang kami sebutkan diatas;

Bahwa terhadap tanah dan bangunan Toko Kecil dan Penginapan Nirwana tersebut diatas dari semenjak dibeli hingga saat ini dikuasai oleh Pihak penggugat, dan pengelolaanya diberikan kepada orang lain;

Bahwa selain 2 (dua) tanah dan bangunan tersebut diatas, Penggugat juga memiliki tanah bangunan yang terletak di Jl.Raya Cipanas, No.161, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur Luas  $\pm$  264 m2, yang dikenal dengan Toko Cipanas jaya, dengan batas-batas saat ini:

Utara : dengan Toko Jelita Busana.  
Timur : dengan Jalan raya Cipanas.  
Selatan : dengan gang/Toko Fajar.  
Barat : dengan tanah bangunan Pak Diman.

Bahwa tanah dan bangunan Toko Cipanas Jaya tersebut dikuasai serta dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual beli No.76/1970, dihadapan

Halaman 4 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

notaris KUSNANDAR,SH, tanggal 10 september 1970, antara Nyonya Warniti sebagai Penjual dan Nyonya Jeniwati sebagai pembeli;

Bahwa sebagaimana Surat Ijin mendirikan Bangunan Ny.Warniti Sidik, tanggal 7-5-1965 sehingga bangunan tersebut dijual oleh Ny.Warniti Sidik Kepada Nyonya Jeniwati;

Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, ke 3 (tiga) tanah Milik Penggugat tersebut, oleh pernyataan Tergugat I telah Disertifikatkan menjadi milik Desa Cipanas yakni sertifikat Hak Pakai Nomor : 11, Desa Cipanas, seluas 25.070 m2 (duapuluh lima ribu tujuh puluh meter persegi);

Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat menyatakan telah melakukan Perjanjian dengan pihak lain, untuk melakukan Pembangunan tanah bangunan milik Desa Cipanas tersebut;

Bahwa Tergugat I dengan mengirimkan surat teguran Kepada para warga yang menempati tanah dan bangunan Desa termasuk Penggugat, yang isinya untuk membeli kembali tanah bangunan yang saat ini telah di Miliki Oleh Para Penggugat tersebut;

Bahwa Tergugat I telah mengeluarkan surat teguran/ancaman Kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali yang mana apa bila penggugat tidak mau menerima keinginan Tergugat I untk membeli kembali bangunan Desa dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) maka bangunan Tergugat akan dipagar serta diminta untuk mengosongkan bangunan miliknya;

Bahwa adapun Kepemilikan Para Penggugat atas 3 (tiga) bangunan tersebut diatas adalah berdasarkan jual beli yang sah serta atas ijin yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cipanas,camat Pacet dan bupati Cianjur saat itu;

Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I tersebut diatas, Para Penggugat telah dirugikan atas perbuatan Tergugat I melakukan surat teguran dengan ancaman kepada Para Penggugat sehingga Para Penggugat telah dirugikan dengan timbulnya kekhawatiran terhadap Para Penggugat maupun penyewa bangunan milik Para Penggugat tersebut diatas, baik moril maupun materiil ;

Bahwa dengan demikian Para Penggugat telah dirugikan atas ketidaknyamanan Para Penggugat atas Penggunaan Tanah milik Para Penggugat yang dilakukan karena tekanan maupun ancaman secara lisan maupun surat-surat, sehingga Para Penggugat telah dirugikan berupa kerugian materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) serta kerugian moriil sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu Milyar rupiah, sehingga kerugian seluruhnya Rp.2.000.0000.000,-(dua milyar rupiah);

Halaman 5 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat khawatir akan tindakan Perbuatan Tergugat I yang akan melakukan tindakan dalam bentuk apapun mohon kiranya Yang Mulia untuk menghukum Tergugat I untuk menghentikan tindakan dalam bentuk apapun terhadap tanah bangunan tersebut dalam perkara ini hingga perkara ini bekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian alasan tersebut diatas kiranya yang mulai Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara ini berkenan memutus;

Dalam Provisi:

1. Menerima Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang diberi hak kuasa/Wewenang dari padanya menghentikan segala sesuatu untuk melakukan tindakan dalam bentuk apapun terhadap tanah dan bangunan dalam perkara ini;
3. Menghukum Tergugat I membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah menurut hukum Jual beli tanggal 5 September 1974 antara Nyonya AGUSLINA, dengan TJOENG SENG JOEN dan disetujui Oleh Kepala desa Cipanas saat itu (MEMETH);
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Jl.Raya Cipanas, Gang : Nirwana,Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur,dikenal Penginapan Nirwana, dengan luas  $\pm$  700 m<sup>2</sup> (tujuh ratus lima meter persegi);
4. Menyatakan sah menurut hukum Jual beli tanah dan Bangunan Toko Kecil yakni Leter C No.31, Persil 190.S.II, dimiliki Oleh Penggugat adalah berdasarkan Pemindahan hak garap dari LIEM PEK TJANG, kepada TJOENG SEN YOEN, pada tanggal 29 Mei 1979,seluas 306 m<sup>2</sup>;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah dan satu-satunya tanah dan Bangunan Ruko yang dikenal saat ini Toko Kecil seluas  $\pm$  230 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jl.Raya Cipanas No.147, di KP.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas,Kabupaten Cianjur;
6. Menyatakan sah menurut hukum Jual beli berdasarkan Akta Jual beli No.76/1970, dihadapan notaris KUSNANDAR,SH, tanggal 10 september 1970, antara Nyonya Warniti sebagai Penjual dan Nyonya Jeniwati sebagai pembeli;

Halaman 6 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya tanah bangunan yang terletak di Jl.Raya Cipanas, No.161, Kp.Babakan Situ, Rt.01/Rw.07, Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur Luas  $\pm$  264 m<sup>2</sup>, yang dikenal dengan Toko Cipanas jaya;
8. Menyatakan Batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum tetap sertifikat Hak Pakai Nomor : 11, Desa Cipanas, atas nama Pemerintah desa Cipanas, seluas 25.070 m<sup>2</sup> (duapuluh lima ribu tujuh puluh meter persegi, tanggal 8 Npember 2011;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil Kepada para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu Milyar rupiah) tunai dan kerugian imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu Milyar rupiah) tunai, sehingga seluruhnya sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) tunai;
10. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang diberi hak/kuasa dari padanya terhadap tanah dan bangunan dalam perkara ini untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya Perkara seluruhnya;

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

## **DALAM EKSEPSI :**

### **A. GUGATAN ERROR IN PERSONA**

Bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat ataupun pihak yang dijadikan sebagai Tergugat adalah harus orang yang benar – benar memiliki kedudukan ataupun kapasitas yang tepat menurut hukum, apabila terdapat kekeliruan maka jelas hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi Cacat Formil dalam hal error in persona. Adapun dalam gugatan ini Tergugat, melihat terdapat beberapa hal yang mengindikasikan gugatan telah memenuhi unsur Cacat Formil dalam hal hal error in persona, yaitu sbb :

#### **I. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Dan Kapasitas Untuk Menggugat Tanah Objek Sengketa.**

Bahwa yang bertindak sebagai Para Penggugat dalam Gugatan Nomor 36/Pdt/G/2017/PN.CJR bukanlah pihak yang berhak atau tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk menggugat hal ini didasarkan kepada alasan– alasan sbb :

1. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah mengklaim pihaknya adalah sebagai pemilik tanah dan berikut bangunnan objek sengketa dengan mendasarkan kepada :

Halaman 7 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari Sdr. Budi Sintoro Then (Alm) yang diklaim sebagai pemilik atas tanah dan bangunan di jalan Cipanas yang dikenal dengan Penginapan Nirwana dengan luas + 700 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Gang Nirwana;

Sebelah Timur : Bangunan Toko Murah, Toko Mario, Okih (Toko Rock, Inside), Edi (Caringin), Lenawati (Toko Sumber Jaya), Lili (Toko Kecil), Toko Eli, Rumah Makan Padang, Toko Niagara, Toko Hepi, Toko Sport dan Toko Lima;

Sebelah Selatan : Tanah Bangunan Gede, Pasar Cipanas; dan

Sebelah Barat : Tanah Bangunan milik Hj. Dede, Pasar Cipanas, Bapak Hartini;

(Objek gugatan Ke-I yang dikenal dengan Penginapan Nirwana)

Vide Posita Paragraf 2 halaman 2 dalam gugatan penggugat.

- Sewa menyewa tanah dan bangunan ruko yang dikenal dengan toko kecil seluas ± 230 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Toko Eli

Timur : Raya Cipanas

Selatan : Toko Sumber Jaya

Barat : Penginapan Nirwana

(Objek gugatan Ke-II yang dikenal dengan Toko Kecil) Vide Posita

Paragraf 7 halaman 3 dalam gugatan penggugat.

- Adanya pemindahan Hak Garap dari Lien Pek Tjang kepada Tjoeng Sen Yoen, pada tanggal 29 Mei 1979 seluas ±306 M<sup>2</sup> (Leter C Nomor 31, Persil 190.S.II) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Pasar

Timur : Tanah Garapan Tjoeng Seng Yoen

Selatan : Tanah Pasar

Barat : Tanah Garapan Ayjep

(Objek gugatan Ke-III yang dikenal dengan Toko Kecil) Vide Posita

Paragraf 8 halaman 3 dan 4 dalam gugatan penggugat.

Halaman 8 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor 76/1970 dihadapan Notaris Kusnandar, SH tanggal 10 september 1970 dengan luas 264 ±M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Toko Jelita Cipanas

Timur : Jalan Raya Cipanas

Selatan : Gang / Toko Fajar

Barat : Tanah Bangunan Bapak Diman

(Objek gugatan Ke-IV yang dikenal dengan Toko Kecil) Vide Posita Paragraf 12 halaman 4 dalam gugatan penggugat.

2. Bahwa di sisi lain dokumen (surat) yang dijadikan dasar / alas hak Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, bukan merupakan dokumen yang mutlak serta menegaskan / menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah pihak pemilik atas tanah objek sengketa a quo, karena :

- a. Keterangan ahli waris, Hak Garap, Sewa Menyewa dan Akta Jual Beli Nomor 76/1970 sebagaimana point 1 di atas, hanya merupakan tanda bukti yang bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah sehingga tidaklah cukup dijadikan sebagai alas hak bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan hak milik Para Penggugat sebagaimana klaim Para Penggugat; karena bagaimanapun juga peralihan hak atas tanah perlu didaftarkan kepada pejabat yang berwenang, sehingga tidak cukup membuktikan bahwa tanah objek sengketa merupakan milik dari Para Penggugat. Serta walaupun memang benar bahwa Para Penggugat sebagai pemilik dari objek sengketa a quo, adapun yang menjadi pertanyaan Tergugat kepada Para Penggugat adalah :

- Terlatak dalam Persil nomor berapa objek sengketa a quo (Peningapan Nirwana dengan luas + 700 M<sup>2</sup>, toko kecil dengan luas + 230 M<sup>2</sup> dan Toko Kecil dengan luas 264 + M<sup>2</sup>) yang diklaim sebagai milik Para penggugat?
- Lantas kenapa objek sengketa a quo (Peningapan Nirwana dengan luas + 700 M<sup>2</sup>, toko kecil dengan luas + 230 M<sup>2</sup> dan Toko Kecil dengan luas + 306 M<sup>2</sup>) tidak dibuat Akta Jual Beli (AJB) pada saat jual beli objek sengketa a quo dilakukan?
- Kenapa pula baru sekarang Para Penggugat mempermasalahkan objek sengketa a quo ketika Pemerintah

Halaman 9 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Cipanas akan melaksanakan Program Pembangunan Revitalisasi di atas tanah Pemerintah Desa Cipanas?

- b. Bahwa adapun berdasarkan data riwayat tanah yang ada pada kami (Pemerintah Desa Cipanas), tidak ada satupun keterangan yang menunjukkan bahwa tanah dan berikut bangunan objek sengketa adalah milik dari pada Para Penggugat ataupun pernah terjadi peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat kepada Para Penggugat, yang ada justru terdapat adanya proses pemberian ijin kepada Para Penggugat untuk memanfaatkan / menggunakan lahan milik kas desa Cipanas dengan status **Sewa Garap** yang diberikan oleh Pihak Pemerintah Desa Cipanas (Tergugat) kepada Para Penggugat, dan kemudian kondisi saat ini tanah a quo telah bersertifikat Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas sejak tahun 2017. Sedangkan sebagaimana diketahui bersama alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah harusnya dibuktikan dengan sertifikat tanah (**sebagai suatu surat tanda bukti hak atas tanah**), hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik Dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik Dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur Dan buku tanah hak yang bersangkutan", **sehingga sangatlah tidak beralasan apabila tanpa didasarkan kepada sertifikat tanah Para Penggugat telah mengklaim sebagai pemilik yang sah atas suatu objek tanah.**

3. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak & kapasitas untuk menggugat serta menuntut ganti rugi kepada Tergugat atas penguasaan dan penggunaan tanah objek sengketa karena keempat objek sengketa a quo merupakan aset milik Pemerintah Desa Cipanas sebagaimana yang tercatat dalam Buku Asli C Desa yang ada di Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur yang telah menunjukkan bahwa tanah objek sengketa bukan atas nama Para Penggugat NAMUN ATAS NAMA TANAH KAS DESA pada Pemerintah Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dan

Halaman 10 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas objeknya seluruhnya adalah 3,200 M<sup>2</sup> YANG TELAH DI SEWAKAN GARAPKAN SEBAGIAN OBJEK SENGKETA TERSEBUT OLEH TERGUGAT KEPADA PARA PENGGUGAT, bahkan dari sejak awal PARA PENGGUGAT PUN NYATANYA TELAH MENGETAHUI dan MENGAKUI SECARA TEGAS DALAM GUGATANNYA (Vide Posita Paragraf 7 halaman 3 dalam gugatan penggugat, dan Vide Posita Paragraf 8 halaman 3 dan 4 dalam gugatan penggugat) BAHWA pada intinya Para Penggugat menyatakan "Para Penggugat menguasai objek sengketa a quo didasarkan atas adanya adanya pemindahan Hak Garap dan atas adanya Sewa Menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat" dan terlebih lagi fakta hukumnya bahwa objek sengketa a quo sudah memiliki sertifikat yang diterbitkan oleh kantor badan pertanahan (bpn) kabupaten cianjur pada tahun 2017.

4. Bahwa selain itu, perlu Tergugat sampaikan pula mengenai kronologis Tanah Kas Desa Cipanas yang sekarang menjadi objek sengketa a quo yaitu :
  - a) Pemerintah Desa Cipanas telah menguasai objek sengketa a quo sejak berdirinya Pemerintahan Desa Cipanas yaitu pada Tahun 1926 yang diperoleh dari **resident** dahulu berdasarkan atas **Gouvernement Besluit** tanggal 1 Oktober 1906 Nomor 1.9 **Biljblad** Nomor 6535 dan 6536 yang dahulu tanah milik Desa tersebut disebut dengan nama Tanah Bengkok yang artinya bahwa tanah desa yang merupakan kekayaan milik desa yang tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain (diperjualbelikan) tanpa persetujuan warga desa. Akan tetapi tanah bengkok boleh disewakan dan hasilnya akan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat desa.
  - b) Bahwa berdasarkan penjelasan point a di atas, maka terhadap keberadaan tanah Kas Desa Cipanas apabila merujuk kepada surat dari **Gubernur Jawa Barat Nomor : 143 .1/149/Pem.Um Tgl.27 Januari 2009 perihal Tanah Kas Desa** bahwa Kekayaan Desa berupa Tanah Kas Desa agar dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan Masyarakat Desa. Untuk optimalisasi pemanfaatan tanah Kas Desa agar berdaya guna dan berhasil guna dalam peningkatan pendapatan Desa, Tanah Kas Desa dapat di manfaatkan melalui

Halaman 11 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa sebagaimana diatur dalam Pemerdagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dan Pemerdagri Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Pengeloaan Aset Desa. Dimana dari kedua ketentuan tersebut, bahwa Tanah Kas Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan Umum dan ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa (Peraturan Desa) yang terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan BPD dan mendapatkan ijin tertulis dari Bupati / wali kota dan Gubernur.

- c) Bahwa selain itu, apabila mendasarkan kepada Keputusan bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 157 Tahun 1997 dan Nomor : 2 tahun 1997 tentang Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah Kas Desa sebagaimana Instruksi Mendagri Nomor 26 Tahun 1993 tentang Perubahan Setatus Tanah Bengkok dan sejenisnya menjadi Tanah Kas Desa dan Intruksi Mendagri Nomor 22 tahun 1996 tentang pengadaan, pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa maka Tanah kas Desa diseluruh Indonesia perlu dilaksanakan pengurusan hak dan penyelesaian sertifikat hak atas tanahnya, maka pemerintah Desa Cipanas telah memulai mensertifikatkan Tanah kas Desa Cipanas sebagaimana sertifikat tanah Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas yang terletak di RT. 01 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas.
- d) Bahwa selain ketentuan tersebut sebagaimana point b dan c di atas, bahwa terhadap keberadaan Tanah Kas Desa ini menurut ketentuan UUPA bahwa Tanah Kas Desa harus dilakukan konversi atau disesuaikan dengan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam ketentuan Pasal 16 ayat 1 UUPA. Adapun konversi dari tanah Kas Desa menjadi hak pakai dengan jangka waktu yang tidak terbatas, dan hak pakai inilah yang kemudian dalam ketentuan Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997 termasuk dalam objek pendaftaran hak atas tanah. Namun perlu diingat pula oleh Penggugat AGAR PENGGUGAT TAHU DAN PAHAM / MENGERTI bahwa tanah Kas Desa yang dikonversi menjadi Hak Pakai adalah Hak Pakai publikrechttelijk, artinya hanya ada right to use karena hak tersebut TIDAK BOLEH DIALIHKAN dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, kecuali untuk kepentingan umum. Adapun yang termasuk dalam kategori ini adalah Tanah Kas Desa dan tanah-tanah sejenisnya yang merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan hak pakai **publikrechtelijk**, yaitu hanya ada **right to use** tetapi tidak ada **right to disposal** (tidak boleh dijual atau dijadikan sebagai agunan hutang).

e) Bahwa Tanah Kas Desa dalam sistem hukum nasional telah dikonversi menjadi Hak Pakai **publikrechtelijk** bukan hak pakai **privaatrechtelijk** yaitu sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu hak ini, tidak terbatas selama masih melaksanakan tugasnya tersebut, umpunya tanah tersebut untuk Pertokoan, selama masih di pergunakan, selama itu hak pakai itu tetap ada, namun jika Pertokoan itu pindah dan tidak di pergunakan lagi, maka pada saat itu pula hak itu berakhir, dan kembali pada pemerintah.
- 2) Subjek dari hal ini :
  - a) **Publikrechtelijk** adalah departemen / ditjen, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah daerah dan lain-lain, lihat PMDN No: 6 Tahun 1972.
  - b) **Publikrechtelijk** internasional: perwakilan- perwakilan Negara–Negara asing. (Lihat pasal 1 ayat 2 ketentuan konversi), yang menyebutkan hak ini yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut.
  - c) **Publikrechtelijk** agama / sosial: lembaga–lembaga keagamaan dan lembaga sosial, yang dapat kita lihat pada pasal 49 UUPA, yang menyebutkan : untuk keperluan pribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 124 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai.
- 3) **Right of disposal** :
  - a) Hak ini tidak dapat dialihkan kepada siapapun, karena memang tidak dimaksudkan berada dalam lalu lintas perdagangan.
  - b) Tidak dapat dijadikan agunan pinjaman hutang / hak tanggungan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Pendaftaran hak : Hak ini harus didaftarkan dikantor pendaftaran tanah.
- d) Wewenang pemberian hak: ada pada Gubernur Kdh (sekarang Kepala Kanwil BPN) berdasarkan pasal 5 ayat b PMDN No. 6 / 1972.
- e) Peralihan Hak: sebagaimana sudah diterangkan sebelumnya di atas, maka hak ini tidak dapat dialihkan.
- f) Dasar hukum dari hak pakai **publikrechtelijk** ini adalah pasal 49 UUPA, PMA No. 9/1965 dan PMDN No. 6 tahun 1972 pasal 5 ayat b dan pasal 1 ayat 2 KK.

Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundangan-undangan sebagaimana penjelasan tersebut di atas, maka Pemerintah Desa Cipanas guna memberikan perlindungan terhadap Tanah Kas Desanya telah melakukan inventarisasi dan pendaftaran terhadap Tanah Kas Desa Cipanas, sehingga mempunyai jaminan kepastian hukum, baik kepastian kepemilikan atas Tanah Kas Desa maupun kepastian akan objeknya atau secara fisik, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagaimana sertifikat tanah Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas yang terletak di RT. 01 RW. 07 Desa Cipanas Kecamatan Cipanas dengan luas 3200 M<sup>2</sup>. Sehingga sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa Dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat telah mengandung **error in persona** sehingga tidak dapat diterima.

5. Bahwa dengan mendasarkan kepada dalil di atas maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan Para Penggugat tidak berhak / berkapasitas untuk mensengketakan tanah a quo kepada Tergugat karena :
  - a. Sebelum disertifikatkan keempat tanah objek sengketa a quo oleh Pemerintah Desa Cipanas bahwa keempat objek tersebut telah tercatat dalam Buku Asli C Desa pada Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur sebagai TANAH KAS DESA pada Pemerintah Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dan luas objeknya seluruhnya adalah 3.200 M<sup>2</sup>
  - b. Bahwa berdasarkan fakta hukumnya, tanah yang menjadi objek sengketa a quo adalah tanah yang disewakan atau disewagarapkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir Para Penggugat telah Wanprestasi (Para Penggugat tidak pernah lagi membayar sewa garap tanah objek sengketa a quo kepada Tergugat);

- c. Bahwa perlu Tergugat sampaikan terhadap keberadaan objek sengketa a quo ini akan dibangun proyek Revitalisasi oleh Pemerintah Desa Cipanas sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Desa Nomor 06 Tahun 2015 tanggal 07 Oktober 2015 tentang Revitalisasi dan Penata Usahaan Aset Tanah Kas Desa Cipanas Yang Digunakan Pertokoan (Kawasan Pertokoan)
  - d. Bahwa tanah objek sengketa a quo berdasarkan fakta hukumnya sudah memiliki sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cianjur;
6. Bahwa kedudukan Para Penggugat yang tidak memiliki kapasitas (legal standing) ini patut untuk dikualifikasikan sebagai cacat error in persona, hal ini selaras dengan apa yang disampaikan oleh **M. Yahya Harahap, SH.**, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Sinar Grafika, Jakarta, 2005., halaman 111 bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, hal tersebut karena para Penggugat bukan merupakan pihak yang tercatat sebagai pemilik atas objek sengketa a quo, maka gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung diskualifikasi in person.
7. Bahwa permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (legal standing) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 juncto putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114 / 1970 / Perd / PTB tanggal 10 Nopember 1970 Juncto PNI Bandung Nomor 215 / 1967 / Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
8. Bahwa dengan demikian maka jelas dan tidak dapat dipungkiri lagi bahwa pihak Penggugat bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat mengenai

Halaman 15 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa kepada para Tergugat dan sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan mengandung **cacat formil error in persona** dalam bentuk **diskualifikasi in persona** dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

## II. Keliru menarik Pihak (gemis aanhoedanigheid).

Bahwa semestinya yang ditarik sebagai pihak Tergugat oleh Para Penggugat dalam Gugatan Nomor 36/Pdt/G/2017/PN.CJR adalah **“Sdr. TJOENG SENG JOEN, Sdr. LIEM PEK TJANG dan Sdr.i Ny. WARNITI”** bukanlah Kepala Desa Cipanas (Tergugat) hal ini dikarenakan :

- a. Bahwa pada hakekatnya yang menimbulkan keadaan Para Penggugat menjadi merasa dirugikan bukanlah diakibatkan oleh adanya tindakan Kepala Desa Cipanas yang telah mensertifikatkan objek sengketa a quo, **NAMUN** sebenarnya timbulnya keadaan kerugian yang dirasakan Para Penggugat itu lebih diakibatkan oleh adanya perbuatan dari pihak Sdr. TJOENG SENG JOEN, Sdr. LIEM PEK TJANG dan Sdr.i Ny. WARNITI yang telah melakukan Jual beli, Pemindahan Hak Garap dan Akta Jual Beli dengan Para Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 5 September 1974 (AJB a quo tanpa Nomor AJB), Pemindahan Hak Garap atas Leter C Nomor 31, Persil 190.S.II tanggal 29 Mei 1979 dan Akta Jual Beli Nomor 76/1970 tanggal 10 September 1970, tanpa memperhatikan terlebih dahulu kepada data fisik maupun data yuridis atas objek yang dijualbelikan dan dipindah garapkan a quo (kejelasan objek tanahnya baik dari segi letak maupun penguasaan tanah a quo) sehingga ketidak jelasan objek yang **DIJUALBELIKAN DAN DIPINDAH GARAPKAN** a quo telah berdampak kepada timbulnya kerugian bagi Para Penggugat yang telah menganggap tanah yang **DIJUALBELIKAN DAN DIPINDAH GARAPKAN** a quo adalah tanah yang akan dibangun proyek Revitalisasi sebagai tanah milik Pemerintah Desa Cipanas (quodnon), sehingga dengan demikian sepatutnya pihak yang secara langsung mengakibatkan timbulnya / melahirkan kerugian yang dialami Para Penggugat bukanlah Tergugat melainkan Sdr. TJOENG SENG JOEN, Sdr. LIEM PEK TJANG dan Sdr.i Ny. WARNITI.
- b. Bahwa selain itu adanya **JUAL BELI DAN PEMINDAHAN GARAPKAN** a quo tersebut juga tidak menimbulkan akibat hukum terhadap Tergugat karena menurut Pasal 1340 KUHPerdata

Halaman 16 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur : "persetujuan – persetujuan hanya berlaku antara pihak – pihak yang membuatnya" yang dalam hal ini tukar menukar hak waris tersebut secara hukum hanya berlaku / mengikat secara hukum kepada para pihak yang membuatnya dalam hal ini Pihak **Sdr. TJOENG SENG JOEN, Sdr. LIEM PEK TJANG dan Sdr.i Ny. WARNITI** Dan Para Penguat, hal mana persetujuan a quo tidak dapat membawa kerugian kepada pihak ketiga (Tergugat).

- c. Bahwa di sisi lain terbitnya Sertifikat Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas tahun 2017, juga tidak secara langsung mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat karena :
- Subjek maupun objek (tanah) yang telah diterbitkan sertifikatnya oleh pihak Turut Tergugat a quo tidak ada korelasinya dengan pihak Para Penggugat;
  - Bahkan jauh hari sebelum adanya klaim dari Para Penggugat yang mengaku - ngaku sebagai pemilik tanah atas keempat objek sengketa a quo, sehingga jikalau tanah yang akan dibangun Proyek Revitalisasi a quo oleh pihak Pemerintah Desa Cipanas adalah kepunyaan dari Para Penggugat (quod non) tentunya Para Penggugat sejak dari dulu mempermasalahkan / berkeberatan terhadap objek sengketa a quo namun hal tersebut nyatanya tidak pernah dilakukan sehingga dengan demikian objek tanah yang di atasnya berdiri bangunan Pertokoan dan Hotel Nirwana bukanlah tanah milik dari Para Penggugat.
  - Bahwa dengan mendasarkan kepada hal - hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili perkara a quo menyatakan bahwa gugatan mengandung error in persona sehubungan dengan adanya kekeliruan dalam menarik pihak Tergugat (gemis aanhoeda nigheid).

### III. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio plurium litis consortium)

Bahwa di sisi lain apabila Pihak Sdr. TJOENG SENG JOEN, Sdr. LIEM PEK TJANG dan Sdr.i Ny. WARNITI selaku pihak yang telah melakukan JUAL BELI DAN PEMINDAHAN GARAPKAN a quo tidak dijadikan sebagai pihak dalam Gugatan Nomor 36/Pdt/G/2017/PN.CJR, maka secara otomatis gugatan a quo juga harus dianggap sebagai suatu gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium) mengingat sebagaimana telah diuraikan di atas timbulnya/lahirnya permasalahan hak tanah yang dialami Para Penggugat lebih diakibatkan oleh adanya tindakan JUAL BELI DAN PEMINDAHAN GARAPKAN tanah yang

Halaman 17 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan antara Sdr. TJOENG SENG JOEN, Sdr. LIEM PEK TJANG dan Sdr.i Ny. WARNITI dengan Para Penggugat yang mana perbuatan JUAL BELI DAN PEMINDAHAN GARAPKAN tersebut dilakukan tanpa memperhatikan terlebih dahulu kepada kejelasan penguasaan maupun letak atas tanah a quo; Sehingga dengan demikian dikarenakan pihak Sdr. TJOENG SENG JOEN, Sdr. LIEM PEK TJANG dan Sdr.i Ny. WARNITI tidak ditarik sebagai Pihak dalam gugatan maka dengan mengacu kepada telah adanya Putusan MA No. 186/R/Pdt/1984 Jo.Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984 Jo. Putusan MA No. 621 K/Sip/1975 yang kesemuanya telah memberikan contoh dikabulkannya exception plurium litis consortium (orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap) maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur juga menyatakan bahwa gugatan a quo telah mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium karena gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

## **B. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL :**

Bahwa setelah memperhatikan kepada keseluruhan dalil gugatan Nomor 36 / Pdt / G / 2017 / PN. CJ, maka formulasi gugatan yang diajukan Para Penggugat telah mengandung obscure libel yang diakibatkan oleh adanya hal - hal sebagai berikut :

### **I. Error Objecto.**

1. Bahwa salah satu objek sengketa yang dipermasalahkan dalam gugatan a quo yang pada intinya dalam gugatan menyatakan bahwa”... **Para Penggugat merupakan ahli waris terhadap objek sengketa a quo (Peningapan Nirwana dengan luas + 700 M<sup>2</sup>)**”(Vide. Posita Paragraf 1 dan 2 halaman 2), dengan batas-batas yaitu :
  - Sebelah Utara : Gang Nirwana;
  - Sebelah Timur : Bangunan Toko Murah, Toko Mario, Okih (Toko Rock, Inside), Edi (Caringin), Lenawati (Toko Sumber Jaya), Lili (Toko Kecil), Toko Eli, Rumah Makan Padang, Toko Niagara, Toko Hepi, Toko Sport dan Toko Lima;
  - Sebelah Selatan : Tanah Bangunan Gede, Pasar Cipanas; dan
  - Sebelah Barat : Tanah Bangunan milik Hj. Dede, Pasar Cipanas, Bapak Hartini;
2. Bahwa akan tetapi apabila mengacu kepada dalil posita paragraf 3 halaman 3 dalam gugatan, Penggugat pada intinya telah menyatakan

Halaman 18 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa “penggugat memiliki tanah bangunan tersebut berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 5 September 1974 antara Ny. AGUSLINA dengan TJOENG SENG JOEN...”, dengan batas-batas yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah milik Desa Cipanas???
- Sebelah Timur : Tanah milik Desa Cipanas? ??
- Sebelah Selatan : Tanah milik Desa Cipanas? ?? dan
- Sebelah Barat : Tanah milik Desa Cipanas? ??

3. Bahwa selain itu, apabila mengacu kepada dalil posita paragraf 4 halaman 3 dalam gugatan, Penggugat pada intinya telah menyatakan bahwa “**Pemutihan Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 30 Oktober 1989 terhadap Penginapan Nirwana adalah seluas 778,25 M<sup>2</sup>**”.

Bahwa apabila mendasarkan kepada ketiga dalil posita di atas yaitu **Posita Paragraf 1 dan 2 halaman 2, posita paragraf 3 halaman 3 dan posita paragraf 3 halaman dalam gugatan**, maka gugatan yang diajukan oleh para penggugat terdapat adanya **perbedaan objek sengketa dan luas serta batas-batas dari objek sengketa** atau terdapat ketidakjelasan dari objek sengketa. Dimana disatu sisi Para penggugat telah menyebutkan terhadap objek sengketa a quo dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Gang Nirwana;
- Sebelah Timur : Bangunan Toko Murah, Toko Mario, Okih (Toko Rock, Inside), Edi (Caringin), Lenawati (Toko Sumber Jaya), Lili (Toko Kecil), Toko Eli, Rumah Makan Padang, Toko Niagara, Toko Hapi, Toko Sport dan Toko Lima???
- Sebelah Selatan : Tanah Bangunan Gede, Pasar Cipanas; dan
- Sebelah Barat : Tanah Bangunan milik Hj. Dede, Pasar Cipanas, Bapak Hartini; (Vide. Posita Paragraf 1 dan 2 halaman 2)

Sementara disisi lain para penggugat dalam dalil posita paragraf 3 halaman 3 dalam gugatannya telah menyebutkan batas-batas objek sengketa a quo yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah milik Desa Cipanas???
- Sebelah Timur : Tanah milik Desa Cipanas? ??
- Sebelah Selatan : Tanah milik Desa Cipanas? ?? dan
- Sebelah Barat : Tanah milik Desa Cipanas? ??

Bahwa selain itu, Para Penggugat di dalam **Posita Paragraf 1 dan 2 halaman 2** telah menyebutkan bahwa objek sengketa a quo **memiliki**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas  $\pm 700 \text{ M}^2$ , akan tetapi disisi lain Para Penggugat dalam dalil posita paragraf 4 halaman 3 dalam gugatannya telah menyebutkan bahwa objek sengketa a quo memiliki luas  $\pm 778,25 \text{ M}^2$ . Adapun sekarang yang menjadi pertanyaan dari Tergugat adalah :

- a. Objek sengketa manakah yang dimaksud / dipermasalahkan oleh Para Penggugat???
  - b. Terletak dalam Persil Nomor berapakah objek sengketa yang maskud oleh Para Penggugat???
  - c. Bahwa walaupun memang benar para Penggugat telah mempermasalahkan objek sengketa a quo, maka yang menjadi Pertanyaan Tergugat adalah di atas tanah siapakah **BANGUNAN PENGINAPAN NIRWANA** tersebut dibangun???
4. Bahwa berdasarkan penjelasan point 1 s.d.3 di atas, maka perlu Tergugat sampaikan pula bahwa :
- a. Keempat Objek sengketa a quo sebagaimana yang dimaksud oleh para penggugat adalah tanah Kas Desa Cipanas dengan Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dan luas objeknya seluruhnya adalah  $3,200 \text{ M}^2$ . Adapun kedudukan penggugat dalam objek sengketa a quo adalah sebagai penyewa / sewa garap kepada Tergugat sebagaimana yang tercatat dalam Buku C Tanah Kas Desa Cipanas.
  - b. Adapun kemudian bahwa kondisi saat ini tanah a quo (**Persil Nomor : 189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dan luas objeknya seluruhnya adalah  $3,200 \text{ M}^2$** ) telah bersertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 00014 atas nama Pemerintah Desa Cipanas sejak tahun 2017.
5. Bahwa dengandemikian, karena Penggugat tidak dapat menerangkan / menyebutkan batas – batas objek sengketa yang jelas dan data yang rinci serta valid (**Vide. Posita Paragraf 1 dan 2 halaman 2, posita paragraf 3 halaman 3 dan posita paragraf 3 halaman dalam gugatan**) serta terdapat adanya **perbedaan dari objek sengketa** a quo, maka hal tersebut dapat menimbulkan kekaburan objek sengketa (**error objecto**) karena terdapat adanya **perbedaan dari objek sengketa** a quo sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga hal ini akan mengakibatkan gugatan a quo menjadi kabur (**OBSCUUR LIBEL**).
6. Bahwa dengan terdapatnya suatu ketidakjelasan di dalam menyebutkan batas – batas objek sengketa, data luasan yang rinci

Halaman 20 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan valid serta terdapat adanya perbedaan dari objek sengketa a quo telah mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas, adapun sebagaimana dalam **Yurisprudensi** Putusan Mahkamah Agung telah menyebutkan bahwa :

- 1) Putusan MA RI Nomor 1559K/ptd/1983 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dinyatakan obscuur libel.
  - 2) Putusan MA RI Nomor 1149K/Sip/1975, yang pada pokoknya menyatakan Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak Dan batas– batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima.
7. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi** Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, bahwa Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa dapat dinyatakan **obscur libel** dan gugatan tidak dapat diterima, sehingga oleh karena itu maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

## II. Dalam hal permohonan ganti rugi atas tanah objek sengketa.

1. Bahwa dalam dalil posita paragraf terakhir halaman 5 dan petitum point 9 halaman 7 bagian pokok perkara dalam gugatan a quo, ternyata Para Penggugat telah mengajukan permohonan ganti rugi materiil dan kerugian Imateriil kepada Tergugat, akan tetapi Para Penggugat tidak memberikan perincian secara jelas terhadap nilai kerugian yang dialami oleh pihak Para penggugat, Para Penggugat hanya menerangkan agar dibayar secara tunai, maka hal tersebut jelas menimbulkan ketidak jelasan atau kekaburan mengenai tidak adanya rincian nilai kerugian yang dialami oleh pihak Para Penggugat mengingat objek sengketa a quo adalah milik dari Tergugat dan kapasitas Para Penggugat terhadap objek sengketa a quo adalah hanya sebagai penyewa / sewa garap kepada Tergugat.
2. Bahwa dengan mendasarkan kepada dalil – dalil di atas maka sudah sepatutnya gugatan maupun tuntutan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## III. Posita & Petitum mengandung saling pertentangan.

1. Bahwa di satu sisi apabila merujuk kepada Posita Para Penggugat dalam gugatan a quo yang telah mendalilkan yaitu :

Halaman 21 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris dari Sdr. Budi Sintoro Then (Alm) yang diklaim sebagai pemilik atas tanah dan bangunan di jalan Cipanas yang dikenal dengan Penginapan Nirwana dengan luas  $\pm 700 \text{ M}^2$  dengan batas - batas :

Sebelah Utara : Gang Nirwana;

Sebelah Timur : Bangunan Toko Murah, Toko Mario, Okih (Toko Rock, Inside), Edi (Caringin), Lenawati (Toko Sumber Jaya), Lili (Toko Kecil), Toko Eli, Rumah Makan Padang, Toko Niagara, Toko Hepi, Toko Sport dan Toko Lima;

Sebelah Selatan : Tanah Bangunan Gede, Pasar Cipanas; dan

Sebelah Barat : Tanah Bangunan milik Hj. Dede, Pasar Cipanas, Bapak Hartini;

(Objek gugatan Ke-I yang dikenal dengan Penginapan Nirwana)

**Vide Posita Paragraf 2 halaman 2 dalam gugatan penggugat.**

- Sewa menyewa tanah dan bangunan ruko yang dikenal dengan toko kecil seluas  $\pm 230 \text{ M}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Toko Eli

Timur : Raya Cipanas

Selatan : Toko Sumber Jaya

Barat : Penginapan Nirwana

(Objek gugatan Ke-II yang dikenal dengan Toko Kecil) Vide Posita Paragraf 7 halaman 3 dalam gugatan penggugat.

- Adanya pemindahan Hak Garap dari Lien Pek Tjang kepada Tjoeng Sen Yoen, pada tanggal 29 Mei 1979 seluas  $\pm 306 \text{ M}^2$  (Leter C Nomor 31, Persil 190.S.II) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Pasar

Timur : Tanah Garapan Tjoeng Seng Yoen

Selatan : Tanah Pasar

Barat : Tanah Garapan Ayjep

(Objek gugatan Ke-III yang dikenal dengan Toko Kecil) Vide Posita Paragraf 8 halaman 3 dan 4 dalam gugatan penggugat.

- Akta Jual Beli Nomor 76/1970 dihadapan Notaris Kusnandar, SH tanggal 10 september 1970 dengan luas  $264 \pm \text{M}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Toko Jelita Cipanas

Halaman 22 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan Raya Cipanas

Selatan : Gang / Toko Fajar

Barat : Tanah Bangunan Bapak Diman

(Objek gugatan Ke-IV yang dikenal dengan Toko Kecil) Vide

Posita Paragraf 12 halaman 4 dalam gugatan penggugat.

Sehingga secara sederhana hal di atas telah menunjukkan bahwa pihak Para Penggugat adalah telah mengklaim terhadap keempat objek sengketa a quo **AKAN TETAPI** di sisi lain pada Petitum point 2 s.d. 5 halaman 6 pada bagian pokok perkara Para Penggugat justru hanya mencantumkan 3 (tiga) objek sengketa a quo yang masih-masing luasnya adalah  $\pm 700 \text{ M}^2$  (Penginapan Nirwana),  $\pm 306 \text{ M}^2$  (Toko Kecil) dan  $\pm 230 \text{ M}^2$  (Toko Kecil), sehingga dengan demikian jelas menunjukkan adanya saling pertentangan / kontradiksi antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya.

2. Bahwa selain point 1 di atas, apabila memperhatikan kepada posita paragraf terakhir halaman 3 dalam gugatan a quo, Para Penggugat dalam dalil gugatannya yang pada intinya telah menyampaikan bahwa : **"Tanah dan bangunan Toko Kecil yakni Leter C Nomor 31, Persil 190.S.II, dimiliki oleh Penggugat adalah berdasarkan PEMINDAHAN HAK GARAP dari LIEN PEK TJANG, kepada TJOENG SEN YOEN, pada tanggal 29 Mei 1979, seluas  $306 \text{ M}^2$ "**, namun **AKAN TETAPI** di sisi lain pada Petitum point 4 halaman 6 pada bagian pokok perkara Para Penggugat justru telah mendalilkan yang pada intinya bahwa **"MENYATAKAN SAH MENURUT HUKUM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN saat ini dikenal Toko kecil yakni Leter C No. 31, persil 190. S. II, berdasarkan pemindahan hak gerap dari LIEM PEK TJANG , kepada TJOENG SEN YOEN, pada tanggal 29 mei 1979, seluas  $306 \text{ M}^2$  (tiga ratus enam meter persegi)"**, sehingga secara sederhana hal di atas telah menunjukkan bahwa pihak Para Penggugat telah mengakui secara jelas dan nyata bahwa objek sengketa a quo tersebut adalah bukan dari adanya **JUAL BELI** melainkan adanya **PEMINDAHAN HAK GARAP** dari **LIEM PEK TJANG , kepada TJOENG SEN YOEN, AKAN TETAPI** di sisi lain pada Petitum point 4 halaman 6 pada bagian pokok perkara Para Penggugat justru telah mendalilkan bahwa objek sengketa a quo merupakan hasil dari proses **JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN** antara **LIEM PEK TJANG, dengan TJOENG SEN YOEN**, sehingga dengan demikian jelas menunjukkan adanya

Halaman 23 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



saling pertentangan / kontradiksi antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya. Maka dengan mendasarkan kepada dalil – dalil di atas maka sudah sepatutnya gugatan maupun tuntutan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **IV. Terdapat Petitum Yang Mengandung Ketidakjelasan.**

1. Bahwa apabila memperhatikan kepada Gugatan Nomor 36 / Pdt / G / 2017 / PN. CJR maka telah menunjukkan adanya Posita yang mengandung ketidakjelasan, hal ini ditunjukkan bahwa pada posita paragraf 6 halaman 3 dalam gugatan a quo, Para Penggugat yang pada intinya telah menyampaikan bahwa : “sebagaimana Pasal 3 Sewa menyewa tanah tersebut tidak akan berakhir, serta Pasal 4 Ny. Tjung Seng Yun dapat mengajukan tanah tersebut menjadi Hak Milik Adat”, namun posita tersebut masih mengandung ketidakjelasan KARENA :Dalam Posita a quo tidak menjelaskan / menyebutkan secara detail dan rinci mengenai ketentuan / aturan apa dan ketentuan / aturan yang mana yang dimaksud oleh Para Peanggugat??? sehingga Para Penggugat dapat mendalilkan bahwa “Pasal 3 Sewa menyewa tanah tersebut tidak akan berakhir dan Pasal 4 Ny. Tjung Seng Yun dapat mengajukan tanah tersebut menjadi Hak Milik Adat”, padahal kejelasan aturan hukum dalam suatu gugatan mutlak harus diterangkan / dijelaskan / disebutkan dalam suatu gugatan guna menghindari kaburnya gugatan;
2. Sehingga dengan demikian positaParagraf 6 halaman 3 di atas sudah sepatutnya ditolak karena masih mengandung ketidakjelasan dari aspek aturan hukumyang mana yang dimaksudkan oleh Para Penggugat.

#### **V. Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas :**

1. Bahwa apabila memperhatikan kepada dalil posita Para Penggugat dalam gugatan a quo maka yang menjadi alas hak ParaPenggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat sehubungan dirinya merasa sebagai Pihak pemilik objek tanah dan bangunan dengan luas masing-masing  $\pm 700 \text{ M}^2$  (Penginapan Nirwana),  $\pm 306 \text{ M}^2$  (Toko Kecil) dan  $\pm 230 \text{ M}^2$  (Toko Kecil) serta  $264 \pm \text{M}^2$  (Toko Kecil), akan tetapi apabila memperhatikan kepada Buku C Desa Asli yang ada di Desa Cipanas Kecamatan Cipanas justru menunjukkan bahwa tanah objek sengketa a quo bukan milik dari pada Para Penggugat melainkan Tanah Kas Desa Cipanas dengan Persil Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

189.b/190 Kelas III Blok Babakan Situ dan luas objeknya seluruhnya adalah 3,200 M<sup>2</sup> (objek sengketa a quo telah bersertifikat). Adapun kedudukan Para penggugat dalam objek sengketa a quo adalah sebagai penyewa / sewa garap kepada Tergugat sebagaimana yang tercatat dalam Buku C Tanah Kas Desa Cipanas sehingga jelas hak Penggugat atas objek gugatan mengandung ketidakjelasan.

2. Bahwa apabila memperhatikan ke dalam putusan MA No 565 K/Sip/1973<sup>1</sup>, dinyatakan bahwa **suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah berperkaranya tidak jelas**, sehingga dengan adanya suatu ketidakjelasan hak Para Penggugat atas tanah objek sengketa a quo maka sudah sepatutnyalah gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas maka Tergugat, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menerima eksepsi Tergugat dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

## DALAM PROVISI :

Menolak Permohonan pemberhentian dan tindakan dalam bentuk apapun terhadap tanah dan bangunan dalam perkara a quo ini.

## PRIMER

1. Menerima eksepsi TERGUGAT;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur, tanggal 9 Mei 2018, Nomor: 36 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## Dalam Provisi:

1

Halaman 25 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

## Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat untuk diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.341.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Indramayu yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Maret 2018 para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Indramayu tanggal 9 Mei 2018 Nomor: 36 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Indramayu yang menyatakan bahwa masing-masing pada tanggal 23 Mei 2018, pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding dan Turut Terbanding, semula Tergugat dan Turut Tergugat ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 28 Juni 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding dan Turut Terbanding semula Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 4 Juli 2018 dan tanggal 5 Juli 2018 ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 6 Agustus 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 7 Agustus 2018 ;

Membaca surat pemberitahuan untuk mempelajari berkas (inzage) Nomor.36 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr masing-masing pada tanggal 18 Juli 2018 dan tanggal 20 Juli 2018 kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung ;

Halaman 26 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat, diajukan masih dalam tengang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 26 Juni 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur telah melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata yang mana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur telah memutuskan melebihi dari apa yang dimintakan ( ex Pasal 178 ayat (3) HIR ).
2. Bahwa kami menolak pertimbangan hukum dan putusan tersebut, yang mana di dalam dalil Pokok Perkara Tergugat I tidak ada dan tidak pernah mendalilkan, Gugatan Penggugat kurang Pihak karena Camat Kecamatan Pacet tidak digugat.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 6 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena adanya kekurangan pihak yang semestinya ditarik sebagai tergugat dalam dalam gugatan penggugat dalam klasifikasi gugatan kurang pihak ( vide Putusan Mahkamah Agung Nomor:180 K / PDT / 1983 tanggal 18 Desember 1985).
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana di atas adalah telah benar dan tidak keliru dalam menerapkan hukum materil tersebut sebab yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai bukti P-1.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini. Seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara yang memuat Berita Acara pemeriksaan persidangan dan surat-surat bukti, keterangan saksi serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 9 Mei 2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 36 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 9 Mei 2018 Nomor: 36 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula para Penggugat berada di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 9 Mei 2018 Nomor: 36 / Pdt.G / 2017 / PN. Cjr yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

**DEMIKIANLAH** diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung pada hari ini : **SELASA** tanggal **2 OKTOBER 2018**, oleh kami : **Drs. AMIN SEMBIRING, S.H., M.H** Hakim Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **H. ADE KOMARUDIN, S.H., M.Hum.** dan **DR. Hj. M.D. ELY MARIANI, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari **JUM'AT**

Halaman 28 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal **5 OKTOBER 2018** oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**H. ADE KOMARUDIN, S.H., M.Hum. Drs. AMIN SEMBIRING, S.H., M.H.**

**DR. Hj. M.D. ELY MARIANI, S.H., M.Hum.**

PANITERA PENGGANTI

**H. DEDE SOBARI, S.H., M.H**

Perincian Biaya :

- Meterai .....	Rp. 6.000,00
- Redaksi Putusan .....	Rp. 5.000,00
- Pemberkasan .....	<u>Rp. 139.000,00</u>
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 150.000,00</b>
( Seratus lima puluh ribu rupiah )	

Halaman 29 dari halaman 29 Putusan Nomor 321 / PDT / 2018 / PT.BDG

