



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Muhamad Jauharul Fuad, lahir di Jogjakarta tanggal 20 Mei 1963, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Merak No.15 Widarasari RT.002 RW.003, Desa Sutawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ugi Hikmat Sugia, S.H, Gatot Satriyo, S.H, Sandra Maharani, S.H** dan **Muhammad Taufik, S.H**, para Advokat pada Law Office HIKMAT SUGIA & Partners, berdomisili kantor di Jalan Tuparev No.57 A, Desa Sutawinangun Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang dengan Nomor: 60/SK/2020/PN Smd tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Pemerintah RI cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang cq. Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang Propinsi Jawa Barat cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, berdomisili kantor di Jalan Pangeran Kornel No.264, Pasanggrahan Baru, Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dadang Sulaeman, S.H., M.H, Deden Kurniawan, S.Sit, Sugiyarno, S.H, Yan Yan Rusyandi, S.H** dan **Toddy K. Asmara, S.H**, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat, Jalan Pangeran Kornel No. 264, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 552/SKU-32.11/U/2020 tanggal 15 Mei 2020 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang dengan Nomor: 58/SK/2020/PN Smd tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. Pemerintah RI cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Sumber Daya Air cq. Balai Besar Wilayah Sungai Cimanuk – Cisanggarung cq. Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Pembangunan Bendungan, di Jalan Raya Bendungan Jatigede Km.15, Desa Cijeungjing, Kecamatan Jadigede, Kabupaten Sumedang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Budi Gunawan, S.H, Jhony Suwardi S.H, Adityo Waskito Nugroho, S.H., M.H** dan **Nindyo Purnomo**,

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H., yang kesemuanya Advokat dan Staf / petugas pada Satker Pembangunan Bendungan, yang tergabung dalam Kantor Hukum Budi Gunawan & Rekan, beralamat kantor di Jalan Bina Asih I No.8, Komplek Santosa Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2020 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang dengan Nomor: 59/SK/2020/PN Smd tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 28 April 2020 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah PEMILIK YANG SAH atas 3 (tiga) bidang tanah dengan luas keseluruhan ± 21.093 m² (kurang lebih dua puluh satu ribu sembilan puluh tiga meter persegi), dengan perincian:

1. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 3.706 m² SPPT No.32.13.130.007.006-0019.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Yuyun;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja;

Sebelah selatan dengan tanah data milik Undang;

Sebelah barat dengan tanah darat milik Perhutani;

2. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 3.706 m² SPPT No.32.13.130.007.006-0020.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Karnata;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja;

Sebelah selatan dengan tanah data milik Teti;

Sebelah barat dengan tanah darat milik Karnata;

3. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 13.681 m² SPPT No.32.13.130.007.006-0001.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Perhutani;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Dita, Engkos;

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

Sebelah selatan dengan tanah data milik Yuyun;

Sebelah barat dengan tanah darat milik Perhutani;

2. Bahwa, Penggugat memiliki tanah-tanah tersebut adalah **HASIL BELI** dari **TONI SUPRIYANTO, S.Hut., yang dilakukan DENGAN TATA CARA, PROSEDUR DAN DOKUMEN YANG SAH**, yaitu pembelian tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, masing-masing berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 158/2014 tanggal 4 Agustus 2014, Akta Jual Beli Nomor 159/2014 tanggal 5 Agustus 2014 dan sesuai dengan Akta Jual Beli No.161/2014 tanggal 6 Agustus 2014, kesemuanya dibuat di hadapan Drs. HERRY DEWANTARA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang;
3. Bahwa, transaksi jual belinya juga dilakukan **dengan HARGA YANG LAYAK, secara TUNAI DAN TERANG** dan dibuatkan kuitansinya, bahkan **DIKETAHUI DAN DISAKSIKAN oleh Kepala Desa setempat**, yang dibuktikan dengan membubuhkan tanda tangan sebagai Saksi pada Akta-akta Jual Beli tersebut;
4. Bahwa, selain itu, sebelum transaksi jual beli tersebut dilaksanakan, **Penggugat TELAH MELAKUKAN PENGECEKAN mengenai status tanah-tanah tersebut** dan berdasarkan pengecekan terhadap bukti kepemilikan menunjukkan bahwa tanah-tanah tersebut adalah benar milik Penjual bukan milik orang lain;
5. Bahwa, bahkan Penggugat terlebih dahulu **telah MENELITI hal-hal yang berkaitan dengan tanah-tanah tersebut** dan berdasarkan penelitian data-data di Desa dan keterangan dari Kepala Desa setempat bahwa tanah-tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dalam sita dan tidak dalam jaminan hak tanggungan, semuanya jelas, sesuai dan aman, sehingga Penggugat pun memutuskan untuk membelinya;
6. Bahwa, sejak memiliki tanah-tanah tersebut **Penggugat MENGELOLA dan memanfaatkan** batu-batu yang terkandung di dalam tanah-tanah tersebut dengan melakukan kegiatan penambangan Galian C bahkan sampai memiliki Ijin Usaha Penambangan (IUP) sendiri dan selama melakukan kegiatan penambangan, tidak pernah ada yang mengajukan keberatan terhadap pengelolaan Penggugat atas tanah-tanah tersebut;
7. Bahwa, sebagai warga Negara dan pemilik tanah yang baik Penggugat pun taat dan patuh **MEMBAYAR Pajak Bumi Dan Bangunan** atas tanah-tanah tersebut sebagaimana diwajibkan oleh Undang-undang;
8. Bahwa, namun sekitar Bulan Juli tahun 2016 Penggugat diberitahu oleh Kepala Desa setempat, bahwa berdasarkan Penetapan Gubernur Jawa Barat tanah-tanah milik Penggugat tersebut **TERKENA PEMBEBASAN TANAH bagi Pembangunan Bendungan Cipanas Sumedang yang diselenggarakan oleh Pemerintah**, dimana

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat selaku Instansi Yang Memerlukan Tanah bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan proyek, dengan total investasi senilai 1.429 milyar yang dibiayai Pemerintah melalui APBN;

9. Bahwa, selanjutnya Turut Tergugat mengajukan Pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Tergugat, sehingga selanjutnya **Tergugat bertugas melakukan INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI** penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang per-bidang tanah dan juga pengumpulan data Pihak Yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, hasilnya meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah yang kemudian diumumkan di Balai Desa setempat;

10. Bahwa, dalam Pengumuman hasil Inventarisasi dan Identifikasi Tergugat tersebut, Penggugat selaku pemegang dasar penguasaan atas 3 bidang tanah tersebut, **dinyatakan sebagai PIHAK YANG BERHAK**, namun pada hasil pengukuran luas tanah yang dilakukan Tergugat berbeda dengan luas tanah yang tercantum dalam SPPT Penggugat, masing-masing dengan perincian:

1. Nomor Urut Nominatif 17 semula 3.706 m2 menjadi 3.707 m2;
2. Nomor Urut Nominatif 15 semula 3.706 m2 menjadi 3.078 m2;
3. Nomor Urut Nominatif 14 semula 13.681 m2 menjadi 15.014 m2;

11. Bahwa, oleh karena pengukuran Tergugat dilakukan dengan alat yang canggih, **Penggugat pun MENYETUJUI hasil pengukuran Tergugat** tersebut untuk ditetapkan sebagai dasar perhitungan luas tanah yang akan mendapat ganti kerugian dalam pembebasan tanah tersebut;

12. Bahwa, sedangkan untuk pekerjaan Konsultasi Penilaian Ganti Rugi, Tergugat telah menetapkan Penilai KJPP FIRMAN AZIS & Rekan, melakukan penilaian ganti rugi tanah, tanaman dan bangunan Bendungan Cipanas di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dan dalam Resume Penilaiannya dinyatakan bahwa **Penggugat sebagai PIHAK YANG BERHAK mendapat penilaian ganti kerugian tanah, tanaman dan bangunan sebagai dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian** atas 3 (tiga) bidang tanah miliknya tersebut sebesar Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), dengan perincian:

1. Nomor urut Nominatif : 17
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00117
Luas Tanah : 3.707 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.267.250.850,00.

Halaman 4 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Indikasi Nilai Non Fisik : Rp.11.647.748,00.
Jumlah Nilai Pengganti Wajar : Rp.278.899.000,00. (dua ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
2. Nomor urut Nominatif : 15
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NamaYang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00115
Luas Tanah : 3.078 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.223.468.450,00.
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp.9.122.992,00.
Jumlah Nilai Pengganti Wajar : Rp.232.591.000,00. (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah) ;
3. Nomor urut Nominatif : 14
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NamaYang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00115
Luas Tanah : 15.014 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.1.093.227.390,00.
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp.56.061.026,00.
Jumlah Nilai Pengganti wajar : Rp.1.149.288.000,00. (satu milyar seratus empat puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

13. Bahwa, dalam beberapa kali musyawarah penetapan dasardan bentuk Ganti Kerugian antara Para Pihak Yang Berhak dengan Tergugat di Kantor Desa setempat, telah dijelaskan oleh Tergugat bahwa penentuan dasar pemberian Ganti Kerugian adalah berdasarkan hasil Resume Penilaian dari Penilai KJPP FIRMAN AZIS & Rekan dan Ganti Kerugian akan diberikan dalam bentuk tabungan BRI dan karena dalam musyawarah tersebut Para Pihak Yang Berhak tidak ada yang mengajukan berkeberatan sehingga **tercapai kesepakatan bahwa dasar pemberian Ganti Kerugian adalah BERDASARKAN HASIL RESUME PENILAIAN DARI PENILAI KJPP FIRMAN AZIS & Rekan dan pembayaran akan diberikan dalam BENTUK TABUNGAN Bank BRI;**

14. Bahwa, berdasarkan kesepakatan tersebut, **Penggugat AKAN MENERIMA PEMBAYARAN Ganti Kerugian atas 3 (tiga) bidang tanah miliknya** tersebut sebesar Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) dalam bentuk 3 (tiga) rekening tabungan Bank BRI;

15. Bahwa, namun pada tanggal 29 Mei 2019 saat pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian, ternyata 3 bidang tanah milik Penggugat Nomor Urut Nominatif 17, 15 dan 14

Halaman 5 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ganti Kerugiannya BELUM DAPAT DIBAYARKAN kepada Penggugat, dengan alasan bahwa Tergugat telah menerima surat keberatan atas Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang telah diumumkan Tergugat di Kantor Desa setempat dan mengaku juga sebagai pemilik atas 3 bidang tanah tersebut;

16. Bahwa, setelah dilakukan beberapa kali pertemuan Penggugat, Pihak yang mengajukan keberatan, Tergugat dan Turut Tergugat diketahui bahwa ternyata pihak yang mengajukan keberatan dan mengaku juga sebagai pemilik atas 3 bidang tanah milik Penggugat tersebut **TIDAK DAPAT MENUNJUKKAN DAN ATAU TIDAK MEMILIKI BUKTI KEPEMILIKAN** atas tanah yang sah menurut hukum;

17. Bahwa, berdasarkan hal tersebut **seharusnya Tergugat dengan TEGAS MENOLAK ATAU MENGABAIKAN** keberatan tersebut dan menyatakan penetapan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang sudah diumumkan sebelumnya di Kantor Desa setempat tetap menjadi dasar penentuan Pihak Yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian;

18. Bahwa, tidak setiap keberatan harus diterima begitu saja dan dapat merubah hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang sudah diumumkan sebelumnya oleh Tergugat, tetapi harus melalui Verifikasi yang ketat terlebih dahulu dengan cara melakukan **PEMERIKSAAN TENTANG KEBENARAN** bukti-bukti kepemilikan yang sah menurut hukum atas 3 bidang tanah yang diakui sebagai miliknya tersebut, paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (5) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi :

*“Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), **dilakukan VERIFIKASI dan perbaikan** dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.”*

19. Bahwa, walaupun Tergugat mengetahui bahwa pihak yang mengajukan keberatan dan mengaku juga sebagai pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut tidak berdasar hukum, namun nyatanya **Tergugat TIDAK MELAKUKAN VERIFIKASI atau melakukan Verifikasi tetapi dilakukan dengan keliru**, sehingga tidak memberikan pembayaran Ganti Kerugian atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut kepada Penggugat, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012;

20. Bahwa, selain itu, **Tergugat TIDAK KONSISTEN terhadap Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang telah diumumkan oleh Tergugat sendiri di Kantor Desa setempat**, untuk dijadikan dasar Tergugat menentukan Pihak Yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian, baik itu yang diperbaiki melalui Verifikasi maupun karena Putusan Pengadilan Negeri dan atau Mahkamah Agung RI yang mencoret nama

Halaman 6 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai Pihak Yang Berhak, sesuai ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:

"Hasil Pengumuman atau Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud Pasal 29 ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak Yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.";

21. Bahwa, dengan belum tuntasnya pembayaran Ganti Kerugian atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut, dengan demikian Penggugat pun belum dapat melakukan pelepasan hak dan penyerahan bukti penguasaan atau kepemilikan tanah-tanah tersebut kepada Turut Tergugat, sehingga **secara hukum Turut Tergugat pun BELUM MEMILIKI HAK untuk mempergunakan tanah-tanah tersebut, padahal Turut Tergugat sudah memakai dan merubah bentuk tanah-tanah tersebut**, karena secara substansial Tergugat belum menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Turut Tergugat;

22. Bahwa, tindakan Tergugat yang melawan hukum tersebut telah membuat pelaksanaan pengadaan tanah yang menjadi tugas Tergugat tidak selesai tepat waktu dan berlarut-larut, sehingga sudah seharusnya **Turut Tergugat selaku Instansi Yang Memerlukan Tanah memerintahkan Tergugat AGAR MEMBAYAR GANTI KERUGIAN atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat** tersebut sebesar sebesar Rp. Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) segera, seketika dan tanpa beban apapun juga;

23. Bahwa, Penggugat sudah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk segera membayarkan Ganti Kerugian pembebasan tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), namun hingga gugatan ini didaftarkan **Tergugat belum juga membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat tersebut sehingga TERGUGAT HARUS DINYATAKAN TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**

24. Bahwa, dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang **sangat MERUGIKAN Penggugat** dengan perincian :

1. Kerugian Pokok : senilai Rp. Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) ;

Kerugian pokok **adalah JUMLAH NILAI PENGANTI WAJAR sesuai hasil Penilaian Penilai KJPP FIRMAN AZIS & Rekan** atas tanah-tanah milik Penggugat yang terkena pembebasan tanah untuk pembangunan Bendungan Cipanas Sumedang seluas 21.799 m2 yang harus dibayar oleh Tergugat adalah senilai Rp.

Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) dengan segera, seketika dan tanpa beban apapun;

2. Kerugian Tambahan sebesar Rp.1.029.682.360,00. (satu milyar dua puluh Sembilan juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus enam puluh rupiah), dengan perincian:

- Selain menimbulkan kerugian pokok sebagaimana tersebut di atas, tindakan Tergugat juga telah menimbulkan kerugian ekspektasi, berupa *lost opportunity income*, yaitu hilangnya kesempatan Penggugat selaku Pengusaha Galian C untuk mendapatkan keuntungan yang sepatutnya diterima Penggugat karena sejak tanah-tanah Penggugat tersebut dinyatakan terkena pembebasan tanah untuk Bendungan Cipanas, maka Penggugat pun menghentikan operasional penambangan Galian C, padahal saat itu Pengugat sedang menerima kontrak pengadaan batu yang menguntungkan Penggugat, dengan asumsi keuntungan 20 % (dua puluh persen) dari kerugian pokok Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) per-tahun, sehingga **KERUGIAN EKSPEKTASI yang diderita Penggugat yang harus dibayar Tergugat** adalah sebesar Rp.332.155.600,00. (tiga ratus tiga puluh dua juta seratus lima puluh lima ribu enam ratus rupiah) dengan segera, seketika dan tanpa beban apapun;
- Disamping kerugian ekspektasi tersebut, mengingat modal pengelolaan tambang Galian C tersebut adalah sebagian dari pinjaman Perbankan juga berasal dari uang muka Para Pembeli Batu Galian yang harus dikembalikan oleh Penggugat kepada Perbankan dan Para Pembeli Batu Galian tersebut karena operasional tambang dihentikan setelah dinyatakan tanah-tanah tersebut terkena pembebasan tanah untuk pembangunan Bandungan Cipanas, sehingga Penggugat harus menanggung beban kerugian dengan perhitungan berupa bunga bank sebesar 3 % (tiga persen) per bulan dari kerugian pokok Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), yaitu Rp.49.823.340,00. (empat puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh rupiah) per-bulan selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 29 Mei 2019 sampai hingga gugatan ini diajukan, sehingga **Tergugat harus DIHUKUM membayar beban kerugian bunga bank** sebesar Rp.597.880.080,00. (lima ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus delapan puluh ribu delapan puluh rupiah) dengan segera, seketika dan tanpa beban apapun;
- Akibat tindakan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, **Tergugat wajib secara hukum DIBEBANI KEWAJIBAN membayar**

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti kerugian atas bunga kelalaian atau *moratoire interessen* sebesar 6 % per tahun dari nilai kerugian pokok Rp. Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), yaitu sebesar Rp.99.646.680,00. (Sembilan puluh Sembilan juta enam ratus empat puluh enam ribu enam ratus delapan puluh rupiah) dengan segera, seketika dan tanpa beban apapun;

25. Bahwa, Asas yang berlaku dalam pembebasan tanah adalah bahwa Penggugat selaku pemilik tanah yang sah tidak boleh dirugikan oleh tindakan Tergugat selaku Instansi Pelaksana Pengadaan Tanah dan Turut Tergugat selaku Instansi Yang Memerlukan Tanah, yang telah melanggar peraturan perundang-undangan dan tidak sesuai dengan maksud tujuan peraturan tersebut dibuat (*deteournement de pouvoir*), akibatnya Penggugat tidak mendapatkan keadilan sebagaimana seharusnya, sehingga **perbuatan melawan hukum Tergugat yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat berdasarkan kekuatan Pasal 1365 KUHP HARUS DIHUKUM untuk membayar kerugian** disamping kerugian pokok sebesar Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus enam puluh juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), juga terhadap kerugian Tambahan yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1.029.682.360,00. (satu milyar dua puluh Sembilan juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus enam puluh rupiah) dengan segera, seketika dan tanpa beban apapun;

26. Bahwa, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Sumedang menghukum Turut Tergugat agar taat dan patuh pada isi putusan ini;

27. Bahwa, mengingat gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti dan dasar hukum alasan yang kuat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 108 HIR adalah wajar apabila putusan ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding maupun kasasi;

28. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam persidangan ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat H. MUHAMMAD JAUHARUL FUAD untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah-tanah yang terletak di :
 1. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 3.706 SPPT No.32.13.130.007.006-0019.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Halaman 9 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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)



Sebelah utara dengan tanah darat milik Yuyun;
Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja;
Sebelah selatan dengan tanah data milik Undang;
Sebelah barat dengan tanah darat milik Perhutani;

2. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 3.078 m2 SPPT No.32.13.130.007.006-0020.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas:

Sebelah utara dengan tanah darat milik Karnata;
Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja;
Sebelah selatan dengan tanah data milik Teti;
Sebelah barat dengan tanah darat milik Karnata;

3. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 13.681 m2 SPPT No.32.13.130.007.006-0001.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas:

Sebelah utara dengan tanah darat milik Perhutani;
Sebelah timur dengan tanah darat milik Dita, Engkos;
Sebelah selatan dengan tanah data milik Yuyun;
Sebelah barat dengan tanah darat milik Perhutani;

Adalah milik Penggugat H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD;

3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Resume Penilaian Pekerjaan Konsultasi Penilaian Ganti Rugi Tanah, Tanaman dan Bangunan Bendungan Cipanas di Desa Ungkal (Tahap II) Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat, Yang dikeluarkan oleh oleh Penilai KJPP FIRMAN AZIS & Rekan, dengan perincian:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Nomor urut Nominatif | : 17 |
| Nama Pemilik | : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD |
| Nama Yang Menguasai | : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD |
| NIS | : 00117 |
| Luas Tanah | : 3.707 m2 |
| Indikasi Nilai Fisik | : Rp.267.250.850,00. dan |
| Indikasi Nilai Non Fisik | : Rp.11.647.748,00. |
| Jumlah Nilai Pengganti Wajar | : Rp.278.899.000,00. (dua ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah); |
| 2. Nomor urut Nominatif | : 15 |
| Nama Pemilik | : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD |
| Nama Yang Menguasai | : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD |
| NIS | : 00115 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Tanah : 3.078 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.223.468.450,00.
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp.9.122.992,00.
Jumlah Nilai Pengganti Wajar : Rp.232.591.000,00. (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah);
3. Nomor urut Nominatif : 14
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00115
Luas Tanah : 15.014 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.1.093.227.390,00.
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp.56.061.026,00.
Jumlah Nilai Pengganti Wajar : Rp.1.149.288.000,00. (satu milyar seratus empat puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

4. Menyatakan Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menetapkan Penggugat H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD sebagai Pihak Yang Berhak atas pembayaran ganti rugi tanah, tanaman dan bangunan yang terkena pembebasan tanah Bendungan Cipanas Sumedang sebesar Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang membayar kerugian pokok sebesar Rp.1.660.778.000,00. (satu milyar enam ratus juta tujuh ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) dan Kerugian Tambahan sebesar Rp.1.029.682.360,00. (satu milyar dua puluh sembilan juta enam ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus enam puluh rupiah) kepada Penggugat dengan segera seketika dan tanpa ada beban apapun;
7. Menghukum Turut Tergugat Kementerian PUPR agar taat dan patuh pada isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR;
9. Menghukum Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam persidangan ini;

ATAU,

Halaman 11 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar dapat diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa di persidangan masuk pihak ketiga dalam suatu perkara (intervensi) yaitu Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) MA'HAD AL-ZAYTUN, atau disebut sebagai "Pesantren Al-Zaytun", sebagaimana Permohonan Intervensi tertanggal 22 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 1 Juli 2020, melalui Kuasa Hukumnya yaitu Hendra Efendi. S.H., M.H, Kobul Nugraha, S.H dan Yudhiyanto, S.H., M.H., C.P.L., C.L.A, Para Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum HADE & REKAN beralamat di Jalan Raya Haji Naman/Swakarsa III No.03 RT.11/03 Pondok Kelapa Duren Sawit Kota Jakarta Timur, Tlp. 021-22844361/ Hp.081399683000, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Mei 2020 yang telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 28 Mei 2020 di bawah Register Nomor : 57/SK/2020/PN.Smd, telah mengajukan Permohonan Intervensi Menengahi (*Tussencomst*) untuk menjadi pihak dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/2020/PN. Smd dengan mengemukakan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Intervensi adalah Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) atau dikenal sebagai Pesantren Al-Zaytun yang berbadan Hukum berdasarkan Akta Pendirian nomor: 61, tanggal 25 Januari 1994 oleh Notaris li Rokayah Sulaeman, S.H. yang berkedudukan di Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat dan akta perubahan nomor: 10, tanggal 09 September 2005 oleh Notaris li Rokayah Sulaeman, S.H. yang terdaftar pada DepKumHam, berita Negara Republik Indonesia, tanggal 4 Juli 2006 nomor: 56 dengan nomor surat C-HT.01.09-82 serta akta perubahan nomor: 6, tanggal 24 Januari 2011 dan terdaftar pada DepKumHam Nomor AHU-AH. 01.08-219;
2. Bahwa Pemohon Intervensi adalah pemilik sah atas objek tanah pertanian seluas \pm 21.093 m². sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* berdasarkan dokumen-dokumen pembelian tanah yang sah dan dimiliki oleh Pemohon Intervensi di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat yang di beli dari pemilik awal tanah dalam gugatan *a quo*;
3. Bahwa Pemohon Intervensi sejak awal membeli pada awal tahun 2007 dari pemilik awal dan telah menguasai serta mengelola lahan tersebut untuk memenuhi keperluan bahan material pembangunan sarana Gedung Pendidikan dan Gedung Pondok Pesantren milik Pemohon Intervensi, yang mana sampai saat ini belum pernah dijual belikan kepada pihak siapapun dan pihak manapun;
4. Bahwa tujuan dari Pemohon Intervensi Menengahi (*Tussencomst*) dalam Perkara No: 16/Pdt.G/2020/PN.SMD ini adalah semata-mata demi membela segala kepentingan dan hak-hak Pemohon Intervensi sendiri, dalam hal ini sebagai pemilik yang sah secara hukum terhadap objek tanah seluas \pm 21.093 m² sebagaimana yang

Halaman 12 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* (Perkara No: 16/Pdt.G/2020/PN.SMD) yang terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat dengan keterangan sebagai berikut:

4.1. Pembelian sah secara hukum Pemohon Intervensi dari TATA SUPARTA:

a. SPPT dengan NOP:32.13.130.007.006.0019.0, atas nama **Teti Binti Kurnia** dengan Persil No.006, Klas A38, Seluas 3.706 m2 terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat;

dengan batas-batas nya adalah:

- Sebelah Utara dengan tanah darat milik-----Karnata;
- Sebelah Timur dengan tanah darat milik-----Wirja;
- Sebelah Selatan dengan tanah darat milik-----Endang;
- Sebelah Barat dengan tanah darat milik-----Perhutani;

b. SPPT dengan NOP:32.13.130.007.006.0020.0, atas nama **Yyun Binti Kurnia** dengan Persil No.006, Klas A38, Seluas 3.706 m2 terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat;

dengan batas-batas nya adalah:

- Sebelah Utara dengan tanah darat milik-----Karnata;
- Sebelah Timur dengan tanah darat milik-----Wirja;
- Sebelah Selatan dengan tanah darat milik-----Endang;
- Sebelah Barat dengan tanah darat milik-----Perhutani;

4.2. Pembelian sah secara hukum Pemohon Intervensi dari KARNATA:

SPPT dengan NOP:32.13.130.007.006.0001.0, Seluas 13.681 m2 atas nama **Karnata** dengan Persil No.006, Klas A38, Seluas 13.681 m2, terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat;

dengan batas-batas nya adalah:

- Sebelah Utara dengan tanah darat milik-----Perhutani;
- Sebelah Timur dengan tanah darat milik-----Salharip,Sukarta, Engko;
- Sebelah Selatan dengan tanah darat milik-----Wirja,Tata Suparta;
- Sebelah Barat dengan tanah darat milik-----Perhutani;

5. Bahwa benar dengan cara sah menurut hukum tanah tersebut adalah Hak Milik dari Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) Ma'had Al-Zaytun sudah di miliki dan dikuasai oleh klien melalui pembelian yang benar dan sah menurut hukum berdasarkan Kwitansi kwitansi bukti pembayaran kepada para penjual pada tanggal, 1 Maret 2007;

Halaman 13 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa para penjual pada tanggal, 14 Maret 2018 telah membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut hanya dijual kepada pihak YPI Ma'had Al-Zaytun dan tidak pernah dijual belikan kepada siapapun dan pihak manapun;

7. Bahwa terhadap kepemilikan tanah YPI tersebut diatas telah dikuatkan dan didukung oleh "Surat Keterangan Desa Ungkal Nomor: 500/123/IX/2008/Ds.2019 tertanggal 05 September 2019 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Ungkal DEDENG dan yang menyatakan "**Bahwa pihak YPI sebagai pihak pemilik tanah pada blok-blok tersebut sampai saat ini tidak pernah menjual kepada pihak siapapun dan pihak manapun;**

8. Bahwa pada tanggal, 20 bulan April tahun 2018 Klien Kami/YPI Ma'had Al-Zaytun mendapatkan pemberitahuan dari BPN Sumedang bahwa ada pihak yang mengklem tanah milik Klien Kami/ YPI dengan mengaku telah memiliki Akta Jual Beli yang menerangkan bahwa ada jual beli dari pihak lain terhadap tanah milik klien kami tersebut dengan tahapan penjualan:

8.1. Imam Supriyanto (diduga orang yang melakukan penyerobotan/pemalsuan) dijual kepada Toni Supriyanto dengan AJB No: 203/2010, AJB No: 204/2010, AJB No: 206/2010 dan kemudian;

8.2. Dari Toni Supriyanto dijual kepda H. Muhamad Jauharul Fuad dengan AJB No: 158/2014, AJB No: 159/2014, AJB No: 161/2014;

9. Bahwa menurut keterangan BPN Sumedang tidak ada regulasi cara penjualan dari dokumen AJB kepada AJB atau dengan kata lain penjualan tersebut batal demi hukum;

10. Bahwa setelah di teliti dan dianalisa klien kami menduga bahwa AJB-AJB tersebut adalah palsu atau isinya memuat keterangan palsu sehingga pada tanggal, 16 bulan April 2020 klien kami melaporkan tindakan pemalsuan tersebut kepada pihak Kepolisian dalam hal ini Polres Sumedang dengan Nomor Laporan Polisi : LP/B/68/IV/2020/JBR/RES/SMD;

11. Bahwa kesemua dokumen AJB tersebut menjadi bukti perkara pidana pada pihak Kepolisian Polres Sumedang dan sedang berjalan proses hukumnya;

12. Bahwa tanah-tanah tersebut akan digunakan untuk program pembangunan Bendungan Cipanas Kabupaten Sumedang, dan pemerintah melakukan pembebasan dari tanah-tanah tersebut, ketika klien kami mengajukan penggantian tanah dari pihak yang berwenang didapati pihak lain (H.M Jauharul Fuad) telah mengajukannya lebih dulu dengan bukti kepemilikan AJB-AJB yang diduga isinya PALSU/ telah DIPALSUKAN dalam proses hukum di Polres Sumedang, sehingga klien kami keberatan kemudian mengajukan permohonan pemblokiran dari seluruh penggantian tanah-tanah di blok tersebut;

13. Bahwa perlu juga kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang

Halaman 14 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara a quo, sebagaimana yang telah diketahui oleh Pemohon Intervensi dari informasi web milik Pengadilan Negeri Sumedang, dan informasi dari pihak BPN, bahwa ternyata obyek tanah-tanah dalam Gugatan Penggugat No: 16/Pdt.G/2020/PN.SMD dalam keterangan dan letaknya sama/identik dengan yang disampaikan oleh Pemohon Intervensi sebagaimana angka 4.1 dan 4.2 di atas yang kepemilikannya telah diklem dan diakui oleh pihak Penggugat dalam perkara a quo. Hal itu terdapat pada dasar-dasar dalil-dalil gugatannya di halaman 2, point 1 sd. 3;

14. Maka berdasarkan hal tersebut di atas kami sampaikan **kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang**, untuk dapat mengabulkan Permohonan Intervensi /dilibatkan terhadap perkara No. 16/Pdt.G/PN.SMD yang kami ajukan karena berkait kepentingan hukum dan hak-hak dari klien kami yaitu **Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) Ma'had Al-Zaytun sebagai pemilik yang sebenarnya dan sesungguhnya dari obyek-obyek tanah yang ada dalam gugatan a quo;**

15. Bahwa oleh karena Pemohon Intervensi sebagai pemilik yang sah dan berhak atas penjualan dan atau penerimaan uang ganti rugi, atas objek tanah-tanah tersebut dan telah pun terganggu serta terancam kehilangan segala haknya yang melekat dalam kepemilikan obyek tanah-tanah tersebut, maka Pemohon Intervensi memohon agar Permohonan Intervensi diterima dan ditetapkan sebagai Tergugat Intervensi. Adapun pertimbangan-pertimbangan hukum yang dijadikan dasar Permohonannya adalah sebagai berikut:

15.1. Bahwa menurut Prof.Dr.R. Supomo sebagaimana di ikuti oleh Ny. Retno Wulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam buku Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek, halaman 44 – 45, juga menyatakan dengan berpedoman ketentuan pasal 393 ayat 2 HIR yang memperkenankan kepada Hakim untuk dalam hal-hal yang dirasakan sangat perlu (dengan perkataan lain apabila dibutuhkan oleh peraktek pengadilan) mengadakan penyimpangan dari HIR dengan mengambil bentuk-bentuk yang terdapat dalam peraturan lain, dalam hal ini tidak terdapat dan tidak diatur dalam HIR, misalnya bentuk keikutsertaan pihak ketiga dalam suatu perkara perdata apakah itu *Vrijwaring, voeging, tussenkoms*t yang diatur di Rv yang disesuaikan dengan kebutuhan praktek peradilan yang berkembang saat ini sebagaimana ketentuan yang ada pada pasal 279 sampai dengan pasal 282 Rv;

15.2. Bahwa amar pasal 279-282 Reglement op de Rechtsvoeding (RV)/REGLEMENT ACARA PERDATA, berbunyi:

Halaman 15 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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)



c. Pasal 279 RV:

Barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak -pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan;

d. Pasal 280 RV:

Tindakan-tindakan ini dilakukan dengan surat permohonan pada hari sidang yang telah ditetapkan sebelum atau pada waktu para pihak disertai pemanggilan mereka untuk menghadap di sidang pengadilan;

e. Dan seterusnya.....

15.3. Bahwa berdasarkan dasar-dasar kaidah dan alasan hukum diatas, maka patut dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.SMD. untuk sekiranya menjadi pertimbangan sehingga memperkenankan Pemohon Intervensi secara hukum memasuki perkara *a quo* demi menjaga hak-hak hukum dan membela kepentingannya sendiri;

Bahwa adapun Jawaban/Tanggapan terhadap Gugatan Penggugat, Para Tergugat dan bukti-bukti lainnya serta saksi-saksi akan diajukan oleh Pemohon Intervensi di persidangan setelah permohonan ini dinyatakan diterima;

Bahwa Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Pemohon Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara ini, untuk menetapkan dan memutuskan:

1. Mengabulkan seluruh Permohonan Intervensi dalam perkara *a quo*;
2. Menerima Permohonan Pemohon Intervensi Menengahi sebagai yang berhak dan memiliki objek tanah-tanah dalam perkara *a quo*;
3. Menempatkan Pemohon Intervensi sebagai pihak Interveniens/Tergugat Intervensi Menengahi dalam perkara *a quo*;
4. Menyatakan Pemohon Intervensi adalah Pemohon yang benar dan beritikad baik serta berhak atas segala ganti rugi karena telah memiliki secara sah menurut hukum seluruh obyek tanah-tanah dalam perkara *a quo*;
5. Menetapkan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut, pihak Penggugat Asal memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Exeptio Error In Persona* ;
 - a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid* atau *diskualifikasi in person*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Pemohon Intervensi berbentuk badan hukum Yayasan, terikat dengan ketentuan Pasal 35 Undang-undang RI Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yang pada pokoknya menentukan bahwa **YANG BERHAK MEWAKILI YAYASAN BAIK DI DALAM MAUPUN DI LUAR PENGADILAN ADALAH PENGURUS YAYASAN**, sedangkan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) dinyatakan bahwa susunan Pengurus sekurang-kurangnya terdiri atas, seorang ketua, seorang sekretaris dan seorang bendahara ; Bahwa, artinya yang berhak mewakili Yayasan untuk menandatangani surat kuasa kepada Kuasa Hukum untuk hadir dipersidangan **HARUS DILAKUKAN SECARA BERSAMA-SAMA ATAU COLLECTIVE COLLEGIAL** sedikitnya oleh Ketua dengan Sekretaris, atau Ketua dengan Bendahara atau apabila Ketua berhalangan tetap maka yang harus memberi tanda tangan dalam surat kuasa adalah Sekretaris dan Bendahara Yayasan, tidak boleh hanya sendiri Ketua atau Sekretaris atau Bendahara sendirian;

Bahwa, ternyata Pemohon Intervensi dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2020 yang menunjuk Kuasa Hukum Kantor HADE & Rekan, hanya ditandatangani oleh IMAM PRAWOTO, SE. MBA., selaku Ketua Yayasan saja tanpa didampingi Pengurus yang lain ;

Bahwa, dengan demikian Surat Kuasa Pemohon Intervensi telah melanggar ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 35 jo Pasal 32 ayat (2) Undang-undang RI Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, oleh karena itu Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2020 adalah tidak sah menurut hukum, sehingga **PERMOHONAN PEMOHON INTERVENSI UNTUK IKUT SERTA DALAM PERKARA ASAL NO.16/PDT.G/2020/PN.SMD. HARUSLAH TIDAK DAPAT DITERIMA;**

2. *Exceptio Obscuur Libel*, Surat Permohonan Pemohon Intervensi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijke*) atau formulasi permohonan yang tidak jelas;

a. Bahwa, tindakan Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) MA'HAD AL ZAYTUN atau disebut "PESANTREN AL ZAYTUN" sebagai Pihak Ketiga yang mengajukan intervensi atau turut serta terlibat dalam perkara yang sedang berjalan bukanlah yurisdiksi voluntair yang berbentuk permohonan, **TETAPI HARUS BERBENTUK GUGATAN KONTENTIOSA**, karena pada prinsipnya perkara yang akan diintervensi adalah sengketa yang bersentuhan dengan hak dan kepentingan pihak lain, sehingga haruslah berbentuk gugatan;

Bahwa, perbuatan hukum **MENGAJUKAN "PERMOHONAN" SANGAT BERBEDA DENGAN MENGAJUKAN "GUGATAN"**, baik dari segi landasan hukum, *fondamentum petendi* atau *posita*, *petitum*, hukum acara proses pemeriksaan,

Halaman 17 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



penegakan prinsip pembuktian, kekuatan pembuktian, para pihak yang terlibat, produk hukum penetapan dan putusan serta akibat hukum yang ditimbulkan;

Bahwa, Pemohon Intervensi telah mengajukan Permohonan Intervensi Menengahi (*Tussenkomst*), padahal berdasarkan isi Permohonan Intervensi Pemohon Intervensi tersebut justru memenuhi syarat-syarat **UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN INTERVENSI** bukan Permohonan Intervensi, bahkan dalam Petitum Pemohon mencampuradukan antara permohonan menempatkan Pemohon Intervensi sebagai Tergugat Intervensi dengan menyatakan Pemohon Intervensi adalah Pemohon yang benar dan beritikad baik serta berhak atas segala ganti rugi karena telah memiliki secara sah menurut hukum seluruh objek tanah-tanah dalam perkara aquo;

Bahwa, dengan demikian **PERMOHONAN INTERVENSI MENENGAHI (TUSSENCOMST) DARI PEMOHON INTERVENSI HARUSLAH TIDAK DAPAT DITERIMA;**

b. Bahwa, demikian pula istilah yang dipergunakan Pemohon Intervensi dalam Permohonan Intervensi yang tidak jelas dan membingungkan, antara istilah permohonan, pemohon dan termohon dengan istilah gugatan, penggugat dan tergugat, bahkan Pemohon dalam Permohonannya meminta agar ditetapkan sebagai Tergugat Intervensi, namun oleh karena penulisan istilah tersebut dilakukan secara *massif* dari awal hingga akhir, bukan karena kekeliruan penulisan, sehingga **PERMOHONAN INTERVENSI PEMOHON INTERVENSI MENJADI SANGAT KABUR DAN MEMBINGUNGKAN**, apalagi apabila dibandingkan antara posita yang memuat permohonan dengan petitumnya yang bersifat gugatan ;

Bahwa, oleh karena Tergugat Intervensi keliru dalam penggunaan istilah, sehingga **PERMOHONAN INTERVENSI MENENGAHI (TUSSENCOMST) PEMOHON INTERVENSI TERSEBUT HARUSLAH TIDAK DAPAT DITERIMA;**

Berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat Asal mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa Perkara ini, berkenan memutuskan :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Penggugat Asal ;
2. Menyatakan Permohonan Pemohon Intervensi tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Pemohon Intervensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Penggugat Asal menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat Intervensi kecuali yang diakui secara jelas dan tegas pada Bagian ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, hal-hal yang sudah diuraikan pada Bagian Dalam Eksepsi sepanjang masih ada relevansinya dianggap termuat kembali dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Bagian ini;

3. Bahwa, **PENGGUGAT ASAL MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL PEMOHON INTERVENSI DALAM PERMOHONANNYA TERSEBUT YANG MENGAKU SEBAGAI PEMILIK YANG SAH MENURUT HUKUM** terhadap objek tanah seluas ± 21.093 m², sama sebagaimana yang dimiliki oleh Penggugat Asal, yang terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal, Kecamatan Congeang, Kabupaten Sumedang yang saat ini tanah tersebut terkena pembebasan tanah untuk pembangunan Bendungan Cipanas Kabupaten Sumedang;

Bahwa, sejak awal Penggugat Asal membeli dan mengelola tanah-tanah tersebut, hingga Penggugat Asal ditetapkan oleh Tergugat Asal sebagai pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian, **PEMOHON INTERVENSI TIDAK PERNAH HADIR**, baik untuk menolak penguasaan dan pengeloan penambangan galian C di atas tanah-tanah tersebut yang dilakukan oleh Penggugat Asal, atau mengajukan keberatan saat tanah-tanah tersebut terkena program pengadaan tanah untuk kepentingan umum berskala nasional berupa Bendungan Cipanas, atau pada acara-acara sosialisasi dan penetapan lokasi, atau saat inventarisasi dan identifikasi penguasaan, atau saat penggunaan dan pemanfaatan tanah, atau saat penilaian ganti kerugian, atau saat musyawarah penetapan ganti kerugian yang hasilnya diumumkan di Kantor Desa, Kantor Kecamatan dan Tempat Pengadaan Tanah, atau saat Penggugat Asal ditetapkan oleh Tergugat Asal sebagai Pihak Yang Berhak untuk mendapatkan ganti kerugian, namun baru hadir ketika hari pembayaran, Pemohon Intervensi bersurat kepada Tergugat Asal untuk mengajukan keberatan ganti rugi tanah-tanah tersebut apabila diserahkan kepada Penggugat Asal;

Bahwa, sesuai dengan mekanisme yang sudah diatur dalam Pasal 29 ayat (5) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, keberatan Pemohon Intervensi tersebut telah diverifikasi oleh Tergugat Asal, namun ternyata hasil verifikasi Tergugat Asal atas keberatan Pemohon Intervensi tersebut, **TERGUGAT ASAL TIDAK MELAKUKAN KOREKSI ATAU PERBAIKAN HASIL INVENTARISASI YANG SUDAH DITETAPKAN SEBELUMNYA**, artinya keberatan Pemohon Intervensi tersebut telah ditolak atau tidak diterima oleh Tergugat Asal dan Pihak Yang Berhak atas ganti kerugian adalah tetap Penggugat Asal sesuai dengan hasil verifikasi yang sudah diumumkan sebelumnya;

Bahwa, dengan demikian Pemohon Intervensi sudah tidak memiliki kepentingan lagi terhadap tanah-tanah tersebut dan tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan

Halaman 19 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan Intervensi ini, maka **PERMOHONAN INTERVENSI PEMOHON INTERVENSI TERSEBUT HARUSLAH DITOLAK;**

4. Bahwa, **PENGGUGAT ASAL MENOLAK DALIL PEMOHON INTERVENSI DALAM PERMOHONANNYA PADA HALAMAN 3 DAN 4** yang menyatakan bahwa pembelian Pemohon Intervensi atas tanah-tanah tersebut adalah sah secara hukum ;

Bahwa, jual beli tanah termasuk sebagai perjanjian formil yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi **OLEH UNDANG-UNDANG JUGA DISYARATKAN ADANYA FORMALITAS TERTENTU** yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum;

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 617 ayat (1) KUHPerdara berbunyi tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, **HARUS DIBUAT DALAM BENTUK OTENTIK ATAS ANCAMAN KEBATALAN ;**

Bahwa, akta otentik adalah akta yang **DIBUAT OLEH NOTARIES ATAU PEJABAT HUKUM LAIN YANG MEMILIKI KEWENANGAN** untuk membuat akta otentik sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

Bahwa, berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa kewenangan **PPAT ADALAH MEMBUAT AKTA-AKTA OTENTIK MENGENAI PERBUATAN HUKUM TERTENTU YANG BERKAITAN DENGAN HAK ATAS TANAH** atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut, sebagai bukti pengalihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli tanah, maka **ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI HARUS MEMBUAT AKTA JUAL BELI**, yaitu perjanjian jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT;

Bahwa, sedangkan sebagaimana Pemohon Intervensi dalilkan dalam Permohonan Intervensi pada halaman 4 nomor 5 yang menyatakan bahwa ... *melalui pembelian yang benar dan sah menurut hukum berdasarkan kwitansi-kwitansi bukti pembayaran kepada para penjual pada tanggal 1 Maret 2007;*

Bahwa, kemudian pada halaman 4 nomor 6 ... **PARA PENJUAL TELAH MEMBUAT SURAT PERNYATAAN** yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut hanya dijual kepada pihak YPI Ma'had Al Zaytun dan tidak pernah dijualbelikan kepada siapapun dan pihak manapun;

Bahwa, selanjutnya pada halaman 4 nomor 7 ... **DIKUATKAN DAN DIDUKUNG SURAT KETERANGAN DESA UNGKAL** Nomor : 500/123/IX/2008/Ds 2019 tanggal 5 September 2019 ditandatangani oleh Kepala Desa Ungkal Dedeng, yang menyatakan bahwa pihak YPI sebagai pemilik tanah pada blok-blok tersebut sampai saat ini tidak pernah menjual kepada pihak siapapun dan pihak manapun;

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, konsisten dengan ketentuan tersebut di atas, maka **KWITANSI-KWITANSI BUKTI PEMBAYARAN, SURAT PERNYATAAN PARA PENJUAL DAN SURAT KETERANGAN KEPALA DESA BUKANLAH AKTA OTENTIK SEBAGAIMANA DIMAKSUD** ketentuan Pasal 617 KUHPerdata, sehingga tidak mengikat kepada siapapun yang membuatnya dan batal demi hukum;

Bahwa, bahkan Kepala Desa Ungkal yang menandatangani Surat Keterangan Nomor : 500/123/IX/2008/Ds 2019 tanggal 5 September 2019, juga **MENJADI SAKSI DALAM JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT ASAL DENGAN TONI SUPRIYANTO, S.HUT.** dan menandatangani Akta Jual Belinya;

Bahwa, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Intervensi telah dilakukan tidak dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, sehingga sudah sepatutnya **DALIL PEMOHON INTERVENSI YANG MENYATAKAN PEMBELIAN PEMOHON INTERVENSI ATAS TANAH-TANAH TERSEBUT ADALAH SAH SECARA HUKUM HARUSLAH DITOLAK SECARA HUKUM;**

5. Bahwa, pada Permohonan Intervensi halaman 4 butir 10-12, Pemohon Intervensi mendalilkan bahwa telah terjadi dugaan Akta Jual Beli No.203/2010, No.204/2010 dan No.206/2010 atas tanah-tanah tersebut dari IMAM SUPRIYANTO kepada TONI SUPRIYANTO dan Akta Jual Beli No.158/2014, No.159/2014 dan No.161/2014 antara TONI SUPRIYANTO **KEPADA PENGGUGAT ASAL ADALAH PALSU ATAU ISINYA MEMUAT KETERANGAN PALSU;**

Bahwa, dalil berupa dugaan atau laporan polisi telah terjadi pemalsuan dalam Akta Jual Beli tersebut tidak dapat diterima hanya berupa dugaan saja, **KECUALI SUDAH MENJADI PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP**, hingga tidak dapat menjadi dasar Pembatalan Akta Jual Beli No.203/2010, No.204/2010 dan No.206/2010 jo Akta Jual Beli No.158/2014, No.159/2014 dan No.161/2014;

Bahwa, sedangkan berdasarkan PERMA No.1 Tahun 1956 dinyatakan bahwa apabila pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hak perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum anatara 2 pihak tertentu, maka pemeriksaan **PERKARA PIDANA DAPAT DIPERTANGGUHKAN UNTUK MENUNGGU SUATU PUTUSAN PENGADILAN DARI PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA TENTANG ADA ATAU TIDAKNYA HAK PERDATA** tersebut;

Bahwa, sedangkan menurut SEMA No.4 Tahun 1980 dinyatakan dengan tegas bahwa **MELARANG PENYIDIK POLRI MENANGANII/ MENERIMA LAPORAN DARI MASYARAKAT** tentang dugaan suatu kasus pidana jika tuntutan perdata atas kasus tersebut sedang diperiksa di pengadilan;

Halaman 21 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.628 K/Pid/1984 mengenai Mahkamah Agung memerintahkan PT Bandung untuk menunggu adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap **YANG MEMUTUSKAN MENGENAI STATUS KEPEMILIKAN TANAH;**

Bahwa, apabila ada permasalahan antara Pemohon Intervensi dengan IMAM SUPRIYANTO yang diduga sebagai orang yang melakukan penyerobotan/ pemalsuan **HARUSLAH DISELESAIKAN BAIK SECARA PERDATA MAUPUN PIDANANYA SECARA INTERNAL TERLEBIH DAHULU** antara Pemohon Intervensi dengan IMAM SUPRIYANTO, baru kemudian layak untuk meminta dinyatakan sebagai Pemohon Intervensi yang berhak atas ganti kerugian;

Bahwa, karena apabila hanya berdasarkan bukti-bukti kwitansi-kwitansi bukti pembayaran, Surat Pernyataan Para Penjual dan Surat Keterangan Kepala Desa Ungkal, hal tersebut **BELUM MEMBUKTIKAN AGAR PERMOHONAN INTERVENSI PEMOHON INTERVENSI DAPAT DITERIMA OLEH HUKUM;**

6. Bahwa, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 Tahun 2012, Butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- **PERLINDUNGAN HARUS DIBERIKAN KEPADA PEMBELI BERITIKAD BAIK** sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak;
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan **GUGATAN GANTI RUGI KEPADA PENJUAL YANG TIDAK BERHAK;**

Bahwa, selanjutnya dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1267 K/Pdt/2012 dinyatakan dengan tegas bahwa **PEMBELI BERITIKAD BAIK DILINDUNGI UNDANG-UNDANG;**

Bahwa, Penggugat Asal sebagaimana telah diuraikan dalam posita Gugatan Asal **TELAH MELAKUKAN JUAL BELI ATAS TANAH-TANAH TERSEBUT DENGAN TATA CARA/ PROSEDUR DAN DOKUMEN YANG SAH SEBAGAIMANA TELAH DITENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997), secara tunai dan terang dihadapan dan diketahui bahkan disaksikan oleh Kepala Desa setempat saat itu yang didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa objek jual beli tersebut adalah milik penjual serta dilakukan dengan harga yang layak;

Bahwa, sebelum melakukan transaksi jual beli Penggugat Asal juga **MELAKUKAN KEHATI-HATIAN DENGAN MENELITI HAL-HAL BERKAITAN DENGAN OBJEK TANAH** yang diperjanjikan, antara lain bahwa penjual adalah orang yang

Halaman 22 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, tidak dalam status disita, tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan ;
Bahwa, singkatnya Penggugat Asal telah memenuhi istilah criteria untuk membeli tanah FREE, CLEAN AND CLEAR, sehingga konsisten dengan ketentuan tersebut, maka **PENGGUGAT ASAL HARUS DINYATAKAN SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG;**

Bahwa, dengan demikian, walaupun dikemudian hari terbukti ternyata IMAM SUPRIYANTO, tanpa hak telah menjual tanah milik Pemohon Intervensi tersebut kepada TONI SUPRIYANTO, maka **PEMOHON INTERVENSI HANYA DAPAT MENUNTUT GANTI KERUGIAN KEPADA IMAM SUPRIYANTO** yang telah menjual tanah tersebut, bukan menjadi Pemohon Intervensi sebagaimana Pemohon Intervensi lakukan dalam perkara ini dan menuntut agar ganti kerugian pembebasan tanah-tanah tersebut diserahkan kepada Pemohon Intervensi;

7. Bahwa, **PENGGUGAT ASAL MENOLAK DALIL PEMOHON INTERVENSI PADA HALAMAN 4 NOMOR 9** yang menyatakan bahwa menurut keterangan BPN Sumedang tidak ada regulasi cara penjualan dari dokumen AJB kepada AJB atau dengan kata lain penjualan tersebut cacat hukum;

Bahwa, dalil tersebut sangat menyesatkan, karena **AJB ADALAH BUKTI OTENTIK PERBUATAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH** atau hak milik atas satuan rumah susun dari penjual kepada pembeli yang harus dibuat oleh PPAT, bukan bukti kepemilikan;

Bahwa, apabila seseorang akan melakukan jual beli tanah atau Satuan Rumah Susun baik sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat **AGAR SAH JUAL BELINYA HARUS MENGGUNAKAN AKTA OTENTIK BERUPA JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT YANG BERWENANG**, baik Notaris sebagai PPAT maupun Camat sebagai PPAT Sementara, tidak cukup hanya bentuk kuitansi, Surat Pernyataan Penjual maupun Surat Keterangan Kepala Desa;

Bahwa, secara kebetulan tanah-tanah yang menjadi objek jual beli dari ke IMAM SUPRIYANTO, kemudian dari IMAM SUPRIYANTO kepada TONI SUPRIYANTO dan IMAM SUPRIYANTO kepada Penggugat Asal, adalah belum bersertipikat, namun oleh karena untuk memenuhi ketentuan Otentikasi jual beli tanah, maka **JUAL BELI ATAS TANAH-TANAH TERSEBUT TETAP HARUS DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI DI CAMAT SETEMPAT SELAKU PPAT SEMENTARA**, bukan istilah "AJB di AJB kan";

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Asal mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

Halaman 23 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak seluruh Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi dalam perkara No.16/Pdt.G/2020/PN.Smd;
2. Menghukum Pemohon Intervensi membayar biaya yang timbul dalam perkara Intervensi ini;

ATAU,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar dapat diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut Tergugat Asal memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat berpendirian menerima sebagian dalil pemohon tergugat intervensi khususnya halaman 4 butir 8 guna kepentingan Tergugat;

1. Tentang Kewenangan / Kompetensi Absolut;

Bahwa, dalam pokok perkara halaman 4 angka 8 Pemohon Tergugat Intervensi telah mendapatkan surat pemberitahuan tertanggal 20 April 2018 Nomor 232.1/12-32.11/FP/IV/2018 dari Tergugat yang intinya obyek bidang tanah yang terdata dalam pelaksanaan pengadaan tanah ada pihak lain yang mengklaim sehingga dipersilahkan para pihak untuk menyelesaikannya, apabila selama 14 (empat belas) hari belum diselesaikan maka bentuk ganti kerugian akan dititipkan di pengadilan negeri, sehingga Tergugat bukan pihak yang patut digugat dengan alasan yaitu :

- Bahwa penerbitan surat oleh Pejabat adalah perbuatan hukum administrasi, Bahwa dengan demikian kedudukan surat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Terdapat beberapa Putusan MA yang telah mengadili dan memutus sengketa TUN, antara lain:

- Putusan MA No.14K/TUN/1993. MA berpendapat sengketa yang terjadi antar Penggugat dan Tergugat merupakan sengketa TUN karena obyek gugatannya merupakan penetapan pejabat TUN;
- Yurisprudensi Perdata 620K/PDT/1999 bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;
- Sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 tentang Kewenangan mengadili untuk Perbuatan Melawan Hukum bagi Instansi yang semula ditangani Pengadilan Negeri beralih ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Halaman 24 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon tergugat intervensi yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini tidak lengkap:

- Pemohon Tergugat intervensi kurang lengkap, bahwa pemohon tergugat intervensi obyek perkara mengenai terjadinya transaksi jual beli yang dilakukan kurang lengkap, sebagaimana lazimnya transaksi harus dihadapan pejabat dan hadir saksi-saksi atas obyek a quo;

3. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa obyek pemohon tergugat intervensi kabur, sebagaimana tertulis dalam halaman 4 angka 5 dan angka 8, benar pemilik tanah secara sah milik Yayasan Pesantren Indonesia Ma'had Al-Zaytun tetapi di pihak lain tanah a quo diperjualbelikan oleh Imam Supriyanto sehingga terdapat perbedaan subyek hak;

Kesimpulannya :

Bahwa penguasaan pemilikan tanah atas obyek perkara terdapat perbedaan antara dikuasai oleh Lembaga/Badan Hukum Yayasan Pesantren Indonesia Ma'had Al-Zaytun dengan Perseorangan sehingga diperjualbelikan oleh Imam Supriyanto;

Berkenaan dengan hal tersebut, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan Pengetahuan, Keyakinan, Hati Nurani dan agama yang dianut, berkenaan untuk memutus bahwa gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara a quo, berkenaan memutuskan dan menyatakan :

“ Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya”

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dan dianggap berlaku secara mutatis mutandis dengan bagian pokok perkaranya;

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Pemohon Tergugat Intervensi kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;

- Bahwa pemohon tergugat intervensi mendalilkan mempunyai bukti pemilikan tanah (milik adat) a quo. Sebagaimana telah dijelaskan pada eksepsi, sejak tanggal 24 September 1960, tanah perkara a quo secara hukum tanah tersebut belum terdaftar;

- Bahwa prinsip dasar kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah apabila secara **de facto** fisik dikuasasi dan **de jure** bidang tanah tersebut terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang Kementerian ATR/BPN). Dengan demikian kepemilikan tanah tanpa terpenuhi syarat **de facto** dan **de jure**, menurut Tergugat, Pemohon Tergugat intervensi sudah tidak

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kapasitas (legal standing) untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah *a quo*;

3. Bahwa pengumpulan data yuridis dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas satuan tugas pelaksanaan pengadaaan tanah sebagaimana undang-undang nomor 2 tahun 2012 tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pasal 60 ayat 3 “Apabila bukti kepemilikan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut;

4. Bahwa pemohon intervensi mendalilkan dalam halaman 4 angka 5, tanah *a quo* telah dimiliki dan dikuasai melalui pembelian yang benar dan sah sejak tanggal 1 Maret 2007, Sebagaimana beberapa Yurisprudensi antara lain ***Jual beli antara tergugat asal dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan, tanpa diikuti-sertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara ini , Yurisprudensi , Mahkamah Agung tanggal 30 September 1972 Nomor 938 K/Sip/1970;***

Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat KUH Perdata atau hukum adat, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung (Dusun), syarat-syarat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria, Yurisprudensi (Mahkamah Agung tanggal 27 Mei 1875 Nomor 952 K/Sip/1974);

5. Bahwa penguasaan pemilikan tanah yang diakui dikuasai oleh pemohon tergugat intervensi, guna menegaskan kepastian hukum hak atas tanah sesuai Undang-undang nomor 5 tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya maka perlu diadakan penelitian data yuridis dan data fisik dilapangan;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan dalam jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan **Pengetahuan, Hati nurani, Keyakinan, dan Agama yang dianut**, berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 26 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menerima permohonan Tergugat intervensi sebagian khususnya yang diakui secara tegas guna kepentingan Tergugat;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berpendapat lain terhadap perkara ini, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono);

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut Turut Tergugat Asal memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dengan ini kami sampaikan bahwa dengan masuknya pihak Pesantren Al-Zaytun sebagai pihak Tergugat Intervensi dalam perkara No. 16/PDT.G/2020/PN.Smd di Pengadilan Negeri Sumedang kami tidak keberatan dikarenakan Terkait obyek perkara aquo adalah merupakan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum pekerjaan bendungan Cipanas di wilayah desa ungal, kecamatan Conggeang, kabupaten sumedang tersebut agar mendapat kepastian hukum yang tetap mengenai pihak yang berhak menerima ganti rugi atas bidang-bidang tersebut;
2. Selanjutnya kami meyerahkan kepada pihak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili apakah pihak Tergugat Intervensi berhak masuk sebagai pihak dalam perkara No. 16/PDT.G/2020/PN.Smd;

Menimbang, bahwa Pemohon Intervensi terhadap tanggapan dari pihak Penggugat Asal, Tergugat Asal dan Turut Tergugat Asal tersebut, telah mengemukakan tanggapannya sebagaimana surat replik tertanggal 12 Agustus 2020, yang pada pokoknya:

I. GUGATAN PENGGUGAT.

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*pluriumlitis consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dimana Penggugat hanya menyertakan pihak Badan Pertanahan Nasional Sumedang saja sebagai Tergugat dan Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Pembangunan Bendungan saja sebagai Turut Tergugat;

Bahwa Pemohon Intervensi adalah pihak yang mengajukan keberatan atas penggantian kerugian terhadap objek-objek tanah yang diklaim Penggugat dalam perkara a quo. Hal ini dikarenakan Pemohon Intervensi memiliki dasar hukum dan bukti-bukti berkaitan dengan kepemilikan objek-objek tanah dalam perkara a quo. Maka Pemohon Intervensi lah yang sebenarnya memiliki hak penggantian kerugian atas objek-objek tanah a quo;

Untuk itu sangat berdasarlah Pemohon Intervensi diikutsertakan sebagai Pihak dalam perkara a quo sesuai dalil-dalil tanggapan dan jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat. Sangat keliru, kurang cerdas dan tidak berdasar hukum apabila Penggugat dalam pertimbangan hukumnya menolak keberadaan pihak Pemohon Intervensi dalam perkara a quo. (bukti-bukti berkaitan hal ini akan kami buktikan di dalam acara pembuktian);

Halaman 27 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



2. Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona)

Bahwa Penggugat pada Gugatannya telah keliru dalam menetapkan pihak Tergugat karena Tergugat tidak kompeten dalam mengelola keuangan atau pun pendanaan, sehingga syarat formal Gugatan Penggugat tidak terpenuhi secara hukum. Namun apabila Majelis Hakim berkenan mengabulkan permohonan Pihak Pemohon Intervensi menjadi pihak Tergugat Intervensi maka syarat formal Gugatan Penggugat berkait dengan pihak-pihak Tergugat menjadi terpenuhi sehingga Gugatan dapat dikatakan sah menurut hukum;

3. Dalam Pokok Perkara Gugatan Salah Objek dan Salah Nama (Error in Objecto dan Error in Persona)

Bahwa dalam Pokok Perkara yang menjadi dasar Gugatan Penggugat pada Posita angka 1 halaman 2 tentang objek tanah disebut bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah, namun dalam kenyataannya Penggugat tidak pernah membayar pajak PBB sebagaimana bukti yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang mencantumkan nama selain Penggugat dan bukti kwitansi pembayaran PBB atas nama Pihak Pemohon Intervensi;

Bahwa dalam Petitum angka 2 halaman 10 yang tidak mencantumkan nama wajib pajak pada SPPT dengan NOP: 32.13.130.007.006-0019.0, NOP: 32.13.130.007.006-0020.0 dan NOP: 32.13.130.007.006-0001.0. Hal itu tentunya telah keliru, karena pada kenyataannya dalam SPPT tersebut masih tertera atas nama para Pihak Pemilik Awal objek tanah tersebut;

Tentunya hal ini mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya dengan menghilangkan data penama pada SPPT tersebut yang nyata-nyata bukan atas nama Penggugat, oleh karena itu Pemohon Intervensi keberatan;

Adapun fakta hukum yang sebenarnya adalah:

3.1. Pembelian sah secara hukum oleh Pemohon Intervensi dari TATA SUPARTA pada tanggal 1 Maret 2007:

- a. SPPT dengan NOP:32.13.130.007.006.0019.0, atas nama **Teti Binti Kurnia** dengan Persil No.006, Klas A38, Seluas 3.706 m² terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat; dengan batas-batas nya adalah:
 - a) Sebelah Utara dengan tanah darat milik ----- Karnata;
 - b) Sebelah Timur dengan tanah darat milik ----- Wirja;
 - c) Sebelah Selatan dengan tanah darat milik ----- Endang;
 - d) Sebelah Barat dengan tanah darat milik -----Perhutani;
- b. SPPT dengan NOP:32.13.130.007.006.0020.0, atas nama **Yuyun**

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Binti Kurnia dengan Persil No.006, Klas A38, Seluas 3.706 m² terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat; dengan batas-batas nya adalah:

- a) Sebelah Utara dengan tanah darat milik ----- Karnata;
- b) Sebelah Timur dengan tanah darat milik ----- Wirja;
- c) Sebelah Selatan dengan tanah darat milik ----- Endang;
- d) Sebelah Barat dengan tanah darat milik ----- Perhutani;

3.2. Pembelian sah secara hukum oleh Pemohon Intervensi dari KARNATA:

SPPT dengan NOP:32.13.130.007.006.0001.0, Seluas 13.681 m² atas nama **Karnata** dengan Persil No.006, Klas A38, Seluas 13.681 m², terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat; dengan batas-batas nya adalah:

- a) Sebelah Utara dengan tanah darat milik ----- Perhutani;
- b) Sebelah Timur dengan tanah darat milik ----- Salharip, Sukarta, Engkos;
- c) Sebelah Selatan dengan tanah darat milik -----Wirja,Tata Suparta;
- d) Sebelah Barat dengan tanah darat milik ----- Perhutani;

Kesemua objek tanah a quo tersebut menurut fakta hukum yang sebenarnya, nyata-nyata bukan atas nama Penggugat;

II. TANGGAPAN PENGGUGAT NOMOR:090/G/HS&P/VIII/2020 TENTANG JAWABAN ATAS PERMOHONAN INTERVENSI.

4. Bahwa Tanggapan Penggugat perihal Jawaban atas Permohonan Intervensi, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.Smd, adalah gagal paham dan keliru karena berdasar arahan dan perintah Ketua Majelis Hakim dalam persidangan tanggal 22 Juli 2020, Penggugat hanya dimintai Tanggapan terhadap Permohonan Intervensi dan bukan memberikan Jawaban atas Permohonan Intervensi. Penggugat telah salah dalam memahami istilah hukum tentang Tanggapan dan menyamakannya dengan istilah Jawaban dimana kedua istilah hukum tersebut adalah 2 hal dengan konteks yang berbeda. Hal ini mengakibatkan Tanggapan Penggugat tersebut ngawur dan tidak berkaitan dengan Permohonan Intervensi;

5. Bahwa penjelasan atas dalil Tanggapan Pemohon Intervensi angka 4 tersebut di atas adalah bahwa Pemohon Intervensi dalam hal mengajukan Permohonannya itu ditujukan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang, cq. Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, bukan kepada Penggugat,

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga yang berwenang dan berkompeten serta memiliki kapasitas dalam menjawab Permohonan Intervensi dalam perkara a quo adalah Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan bukan kewenangan dari Penggugat, sehingga Jawaban atas Permohonan Intervensi dari Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan berdasar hukum. Untuk itu sangat layak serta patut diabaikan oleh Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

6. Bahwa Tanggapan Penggugat yang telah membuat Jawaban atas Permohonan Intervensi tersebut adalah merupakan tindakan sporadis berupa pengambil-alihan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri Sumedang cq. Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.Smd, secara langsung atau tidak langsung dan merupakan perlawanan hukum terhadap Ketua Majelis Hakim dengan cara tidak mematuhi permintaan untuk menyampaikan Tanggapan terhadap Permohonan Intervensi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim tersebut;

7. Bahwa pada Tanggapan Penggugat terhadap Permohonan Intervensi, dalam Eksepsi angka 1 halaman 1, adalah keliru. Penggugat berpendapat bahwa kewenangan Pengurus Yayasan yang berhak mewakili Yayasan baik di dalam maupun di luar Pengadilan adalah Pengurus Yayasan secara bersama-sama (collective collegial) berdasar Pasal 35 Undang-undang RI Nomor 28 tahun 2004 (UU No.28, 2004) tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan (UU No.16, 2001). Penggugat ternyata telah keliru atau gagal paham dalam memahami norma hukum UU No.16, 2001 dan UU UU No.28, 2004 tentang Yayasan tersebut. Hal yang sebenarnya adalah Pasal 35 tidak terdapat dalam UU No.28, 2004 sedangkan Pasal 32 ayat (2) bukan norma yang mengatur susunan pengurus. Adapun ketentuan Pasal 35 ayat (1) UU Yayasan tahun 2001, mengatur perwakilan Yayasan dalam atau di luar persidangan adalah Pengurus tanpa mengatur unsur-unsur pengurusnya. Tidak ada satu pun ketentuan yang mengatur bahwa surat kuasa harus diberikan oleh semua unsur Pengurus Yayasan, sehingga Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Mei 2020 yang menunjuk Kuasa Hukum Kantor Hade & Rekan yang ditandatangani oleh IMAM PRAWOTO,SE.MBA., selaku Ketua Yayasan adalah sah dan benar menurut hukum;

8. Bahwa tanggapan terhadap Penggugat yang telah memasukkan pada tahapan materi Eksepsi, Jawaban atas Permohonan Intervensi adalah suatu langkah hukum pemaksaan/memaksakan diri karena seyogyanya Penggugat hanya diberi kewenangan untuk membuat tanggapan saja terhadap Permohonan Intervensi, bukan

Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian sekonyong-konyong memaksakan diri membuat/melakukan langkah Eksepsi dan Jawaban terhadap Permohonan Intervensi yang nyata-nyata materi tersebut adalah materi dalam Pokok Perkara yang belum diatur oleh Ketua Majelis Hakim dan belum masuk pada tahapan untuk memasuki ke dalam Pokok Perkara a quo;

9. Bahwa apabila memang Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim, tidak keberatan atau telah sepakat dengan pendapat dari Penggugat yang telah menyampaikan Eksepsi dan Jawaban atas Permohonan Intervensi dalam sidang acara perdata Tanggapan-Tanggapan dengan kata lain Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim telah menerima dan menetapkan secara langsung Pemohon Intervensi sebagai Pihak dalam Perkara a quo (**pihak Tergugat Intervensi sebagaimana disebut oleh Penggugat pada halaman 3 (tiga) huruf b alinea kedua sebagai Tergugat Intervensi**), maka terhadap hal ini Pemohon Intervensi menanggapi dan menyatakan menerima sepenuhnya atas putusan Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim atas ketetapan tersebut;

10. Bahwa Pemohon Intervensi terhadap Eksepsi, Jawaban atas Permohonan Intervensi Penggugat dengan ini mengajukan kepada **Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim yang mengadili Perkara a quo untuk memberikan kesempatan dalam agenda khusus untuk menjawab/duplik dari perihal Jawaban atas Permohonan Intervensi Penggugat yang apabila telah diterima dan dibenarkan oleh Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim;**

III. JAWABAN TERGUGAT.

11. Bahwa dengan ini kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa kami Pemohon Intervensi sependapat dan sepakat atas Jawaban Tergugat terhadap Gugatan Penggugat perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Smd. di Pengadilan Negeri Sumedang dalam eksepsi angka 1 sd. 4 yang pada intinya Gugatan Penggugat adalah cacat formil;

12. Bahwa dalam jawabannya, Tergugat tidak mengakui alas hak Penggugat karena alas hak tersebut yang dimiliki oleh Penggugat tidak didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sumedang;

13. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah a quo karena tidak sesuai dengan prinsip dasar kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960;

14. Bahwa Tergugat sangat tepat pada dalil Jawabannya sebab Tergugat bukanlah sebagai pihak yang melakukan pembayaran atas ganti rugi pembebasan tanah melainkan Tergugat hanya melaksanakan pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak berkaitan dengan keuangan atau pun pendanaan pengadaan tanah;

Halaman 31 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa atas dalil eksepsi dan Jawaban Tergugat tersebut di atas agar menjadi pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dapat mengabulkan dan atau menerima petitum Tergugat;

IV. TANGGAPAN TERGUGAT TENTANG PERMOHONAN INTERVENSI.

16. Bahwa dalih Tergugat dalam eksepsi pada angka 1 sd. 3 adalah tidak jelas dan keliru sebab Pemohon Intervensi bukan sebagai Penggugat dan tidak menyebut pokok perkara dalam Permohonan Intervensi pada Perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Smd;

17. Bahwa yang membeli dan menguasai serta mengelola objek tanah *a quo* sejak tahun 2007 sampai saat ini adalah Pemohon Intervensi (YPI) berdasarkan kwitansi dan surat pernyataan dari para Penjual;

18. Bahwa objek tanah *a quo* bukan milik Imam Supriyanto, objek tanah-tanah tersebut adalah milik Pemohon Intervensi (YPI), Imam Supriyanto adalah pengurus atau orang yang ditugaskan oleh YPI ketika itu untuk pembelian objek tanah-tanah di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Subang;

19. Bahwa Kepala Desa Ungkal telah membuat surat Pernyataan No. 500/39/III/2008/Ds.2018 tanggal, 29 Maret 2018 yang menyatakan bahwa Pemohon Intervensi (YPI) sebagai pemilik atas tanah atas Blok-blok tersebut sampai saat ini dan tidak pernah dijual-belikan oleh siapa pun dan kepada pihak mana pun;

20. Bahwa Kepala Desa Ungkal telah membuat Surat Keterangan No. 500/123/IX/2008/Ds.2019 tanggal, 05 September 2019 yang menyatakan bahwa berkas-berkas Pemohon Intervensi (YPI) telah diterima oleh Panitia Pembebasan Tanah Pembangunan Bendungan Cipanas, Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Subang beserta Satgas dan BPN;

21. Bahwa dalih Tergugat dalam pokok perkara pada angka 2 adalah tidak jelas dan keliru dengan menyebutkan:

“sejak tanggal 24 September 1960, tanah perkara a quo secara hukum belum terdaftar”

Sedangkan Pemohon Intervensi dalam Permohonannya tidak menyebutkan tanggal bulan dan tahun tersebut di atas;

22. Bahwa Pemohon Intervensi dalam perkara *a quo* mempunyai kepentingan demi menjaga hak-hak hukum dan membela kepentingannya sendiri;

V. JAWABAN TURUT TERGUGAT.

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 32 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa dalam menanggapi jawaban dari Turut Tergugat kami Pemohon Intervensi setuju dengan jawaban Turut Tergugat dalam EKSEPSI Halaman 1 No.1 yang menyatakan kalau gugatan Penggugat adalah salah dalam mengajukan gugatan yang seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung R.I No.2 Tahun 2019 tentang pedoman penyelesaian sengketa tindakan dan kewenangan mengadili perbuatan melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan Perkara perbuatan melanggar Hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), merupakan kewenangan PTUN. Oleh sebab itu Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena pihak tergugat adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang adalah sebagai termasuk Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintah baik di lingkungan Pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya (PERMA RI No.2 Tahun 2019 Pasal 1 ayat 2);

24. Bahwa dalam menanggapi jawaban dari Turut Tergugat kami Pemohon Intervensi setuju dengan jawaban Turut Tergugat dalam EKSEPSI Halaman 2 No.2 yang mengatakan Gugatan Penggugat telah Daluwarsa sehingga bertentangan dengan asas legalitas. Yang menjadi pokok sengketa perkara a quo mengenai nilai ganti rugi atas tanah Penggugat yang terkena dampak atas proyek pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Cipanas di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Connggeang, Kabupaten Sumedang, yang sudah disampaikan dalam musyawarah yang dilaksanakan di Kantor Desa Unggal padatanggal 20 Mei 2019 sudah melewati batas ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 Undang-undang No.2 tahun 2012 Tentang penyelegaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengatur bahwa dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat telah terbukti secara hukum bahwa GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA SEHINGGA BERTENTANGAN DENGAN ASAS LEGALITAS;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalam menanggapi jawaban Dalam Pokok Perkara dari Turut Tergugat, kami Pemohon Intervensi menanggapi sebagai berikut:

25. Bahwa Pemohon Intervensi dengan ini sepakat dengan Turut Tergugat untuk menolak dan menyangkal tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat di dalam

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatannya tertanggal 28 April 2020, kecuali secara jelas, tegas dan bulat diakui oleh Pemohon Intervensi;

26. Bahwa Pemohon Intervensi dengan ini sepakat dengan Turut Tergugat untuk menolak dan menyangkal tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat pada bagian 15 di halaman 6, dikarenakan terhadap bidang-bidang tanah milik adat sebagai berikut:

1. Kohir No. 0001, Persil:006, Luas 15.014 M2, NIB 114, Nomor Urut Nominatif 14, yang terletak di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang;
2. Kohir No. 0019, Persil:006, Luas 3.078 M2, NIB 115, Nomor Urut Nominatif 15, yang terletak di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang;
3. Kohir No. 0020, Persil:006, Luas 3.707 M2, NIB 117, Nomor Urut Nominatif 14, yang terletak di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang;
4. Adalah benar tanah milik Pemohon Intervensi yang sesuai dengan surat ajukan kepemilikan tanah tertanggal 14 Maret 2018 yang ditujukan kepada SATKER;

27. Bahwa dalam menanggapi jawaban Dalam Pokok Perkara dari Turut Tergugat Halaman 5 No.5 Pemohon Intervensi setuju untuk menolak dalil penggugat pada angka 17 halaman 6 dikarenakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat mengabaikan pihak yang mengajukan keberatan terhadap bidang-bidang tersebut yakni Yayasan Pesantren Indonesia (YPI)/Pemohon Intervensi, hal ini bertentangan dengan Pasal 42 Undang-undang No.2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 24 Perma No.3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan kepentingan Umum, sehingga dalil Penggugat tersebut adalah tidak berdasar sehingga harus ditolak;

28. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Perma No.3 Tahun 2016 Tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum yang menyatakan "Dalam hal objek pengadaan Tanah sedang jadi objek perkara di Pengadilan atau masih di Persengketaan, ganti kerugian di ambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap atau akta perdamaian, di sertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah";

Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

29. Bahwa dalam menanggapi jawaban Dalam Pokok Perkara dari Turut Tergugat Halaman 5 No.7 Pemohon Intervensi setuju untuk menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 22 dan 23, halaman 7 dan 8 oleh karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak beralasan Hukum dikarenakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat di karenakan ganti rugi atas tanah bidang milik penggugat belum dapat di bayarkan kepada penggugat karena adanya klaim mengenai objek tanah tersebut oleh pihak Yayasan Pesantren Indonesia (YPI)/Pemohon Intervensi. Sehingga dengan adanya objek tanah masih di persengketakan kepemilikannya adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 42 Undang-undang No.2 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 24 Perma No.3 Tahun 2016 Tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, termasuk ganti rugi kerugian yang dapat ditiptkan di Pengadilan, sehingga dalil penggugat tersebut adalah tidak berdasar sehingga harus ditolak;

VI. TANGGAPAN TURUT TERGUGAT TENTANG PERMOHONAN INTERVENSI

30. Bahwa menanggapi tanggapan terhadap Jawaban dari Turut Tergugat atas permohonan Intervensi, Pemohon Intervensi sangat setuju dengan Jawaban dari Turut Tergugat karena terkait objek perkara a quo adalah benar milik Pemohon Intervensi;

31. Bahwa berdasarkan dasar-dasar kaidah dan alasan hukum diatas, maka patut dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengabulkan Permohonan Intervensi pada Perkara Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.SMD. untuk sekiranya menjadi pertimbangan sehingga memperkenankan Pemohon Intervensi secara hukum memasuki perkara a quo demi menjaga hak-hak hukum dan membela kepentingannya sendiri dan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara ini, untuk menetapkan dan memutuskan yang seadil-adilnya;

Demikian tanggapan ini kami sampaikan. Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Pemohon Intervensi tersebut, Penggugat Asal menanggapi kembali sebagaimana surat duplik tertanggal 26 Agustus 2020, dan demikian pula dengan pihak Tergugat Asal serta Turut Tergugat Asal masing-masing telah pula menanggapi secara lisan di persidangan yang pada pokoknya tetap dengan Jawabannya semula;

Menimbang, bahwa atas tanggapan pihak Penggugat Asal, Tergugat Asal dan Turut Tergugat Asal, pihak Pemohon Intervensi telah pula mengajukan Jawaban / Duplik tertanggal 9 September 2020;

Halaman 35 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Intervensi tersebut Pengadilan Negeri Sumedang menjatuhkan putusan sela tanggal 23 September 2020 Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd yang pada pokoknya :

MENGADILI :

1. Menyatakan Permohonan Pemohon Intervensi sebagai pihak Interveniens/Tergugat Intervensi Menengahi dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima;
2. Menyatakan biaya perkara Nihil;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya yaitu Ugi Hikmat Sugia, S.H, Tergugat hadir Kuasanya yaitu Deden Kurniawan, S.H dan Turut Tergugat hadir kuasanya yaitu Jhony Suwardi S.H, Adityo Waskito Nugroho, S.H., M.H dan Nindyo Purnomo, S.H., M.H;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Happy Try Sulistiyono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 30 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak bersedia / menolak untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa setelah dibacakan gugatan Penggugat, Kuasa Penggugat kemudian menyatakan ada perbaikan gugatan, sebagai berikut :

- a. Pada halaman 2 tertulis :
 1. Blok Reuma Leuga Persil NO.006 Klas A.38 seluas 3.706 m2 SPPT No.32.13.130.007.006-0019.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :
Sebelah utara dengan tanah darat milik Yuyun ;
Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;
Sebelah selatan dengan tanah data milik **Undang** ;
Sebelah barat dengan tanah darat milik Perhutani ;
 2. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 3.706 m2 SPPT

Halaman 36 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.32.13.130.007.006-0020.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Karnata ;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;

Sebelah selatan dengan tanah data milik Teti ;

Sebelah barat dengan tanah darat milik **Karnata** ;

Seharusnya tertulis :

1. Siok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 **NIB.0011S** seluas 3.796 m2 SPPT

NO.32.13.130.007.006-0020.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Karnata ;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;

Sebelah selatan dengan tanah data milik Teti ;

Sebelah barat dengan tanah darat milik **Perhutani** ;

2. Siok Reuma Leuga Persil NO.006 Klas **A.38 NIB.00117** seluas 3.706 m2 SPPT

No.32.13.130.007.006-0019.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Yuyun ;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;

Sebelah selatan dengan tanah data milik **Endang** ;

Sebelah barat dengan tanah darat milik Perhutani ;

b. Pada halaman 4 nomor 10 tertulis :

... masing-masing dengan perincian :

1. Nomor Urut Nominatif **17** semula 3.706 m2 menjadi **3.707** m2 ;
2. Nomor Urut Nominatif **15** semula 3.706 m2 menjadi **3.078** m2 ;
3. Nomor Urut Nominatif 14 semula 13.681 m2 menjadi 15.014 m2 ;

Seharusnya tertulis :

... masing-masing dengan perincian :

1. Nomor Urut Nominatif 15 semula 3.706 m2 menjadi 3.078 m2 ;
2. Nomor Urut Nominatif **17** semula 3.706 m2 menjadi **3.707** m2 ;
3. Nomor Urut Nominatif 14 semula 13.681 m2 menjadi 15.014 m2 ;

c. Pada halaman 4 dan 5 nomor 12 tertulis :

....dengan perincian :

1. Nomor urut Nominatif : **17**

Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD

Halaman 37 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00117
Luas Tanah : 3.707 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.267.250.850,00
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp. 11.647.748,00
Indikasi Nilai Pengganti Wajar : Rp.278.899.000,00. (dua ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh Sembilan ribu rupiah)

2. Nomor urut Nominatif : 15
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00115
Luas Tanah : 3.078 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.223.468.450,00
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp. 9.122.992,00
Indikasi Nilai Pengganti Wajar : Rp.232.591.000,00. (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)

Seharusnya tertulis :

.....dengan perincian :

1. Nomor urut Nominatif : 15
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00115
Luas Tanah : 3.078 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.223.468.450,00
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp. 9.122.992,00
Indikasi Nilai Pengganti Wajar : Rp.232.591.000,00. (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)

2. Nomor urut Nominatif : 17
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : 00117
Luas Tanah : 3.707 m2
Indikasi Nilai Fisik : Rp.267.250.850,00
Indikasi Nilai Non Fisik : Rp. 11.647.748,00
Indikasi Nilai Pengganti Wajar : Rp.278.899.000,00. (dua ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh Sembilan ribu rupiah)

d. Pada halaman 6 nomor 15 tertulis :

Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

... ternyata 3 bidang tanah milik Penggugat Nomor Urut Nominatif **17, 15** dan **14**
Ganti Kerugiannya BELUM DAPAT DIBAYARKAN kepada Penggugat....

Seharusnya tertulis :

... ternyata 3 bidang tanah milik Penggugat Nomor Urut Nominatif **15, 17** dan **14**
Ganti Kerugiannya BELUM DAPAT DIBAYARKAN kepada Penggugat....

e. Pada halaman 10 petitum 2 tertulis :

1. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 3.706 SPPT No.32.13.130.007.006-0019.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Yuyun ;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;

Sebelah selatan dengan tanah data milik Undang ;

Sebelah barat dengan tanah darat milik **Perhutani** ;

2. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 seluas 3.078 m2 SPPT No.32.13.130.007.006-0020.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Karnata ;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;

Sebelah selatan dengan tanah data milik Teti ;

Sebelah barat dengan tanah darat milik **Karnata** ;

Seharusnya tertulis :

1. Blok Reuma Leuga Persil No.006 Klas A.38 **NIB.00115** seluas 3.706 m2 SPPT

No.32.13.130.007.006-0020.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas:

Sebelah utara dengan tanah darat milik Karnata ;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;

Sebelah selatan dengan tanah data milik Teti ;

Sebelah barat dengan tanah darat milik **Perhutani** ;

2. Blok Reuma leuga Persil NO.006 Klas **A.38 NIB.00117** seluas 3.706 m2 SPPT

No.32.13.130.007.006-0019.0 terletak di Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan tanah darat milik Yuyun ;

Sebelah timur dengan tanah darat milik Wirja ;

Sebelah selatan dengan tanah data milik **Endang** ;

Sebelah barat dengan tanah darat milik Perhutani ;

Halaman 39 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

f. Pada halaman 11 petitem 3 tertulis :

.....dengan perincian :

1. Nomor urut Nominatif : **17**
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : **00117**
Luas Tanah : **3.707 m2**
Indikasi Nilai Fisik : **Rp.267.250.850,00**
Indikasi Nilai Non Fisik : **Rp. 11.647.748,00**
Indikasi Nilai Pengganti Wajar : **Rp.278.899.000,00. (dua ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh Sembilan ribu rupiah)**

2. Nomor urut Nominatif : **15**
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : **00115**
Luas Tanah : **3.078 m2**
Indikasi Nilai Fisik : **Rp.223.468.450,00**
Indikasi Nilai Non Fisik : **Rp. 9.122.992,00**
Indikasi Nilai Pengganti Wajar : **Rp.232.591.000,00. (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)**

Seharusnya tertulis :

.....dengan perincian :

1. Nomor urut Nominatif : **15**
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : **00115**
Luas Tanah : **3.078 m2**
Indikasi Nilai Fisik : **Rp.223.468.450,00**
Indikasi Nilai Non Fisik : **Rp. 9.122.992,00**
Indikasi Nilai Pengganti Wajar : **Rp.232.591.000,00. (dua ratus tiga puluh dua juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)**

2. Nomor urut Nominatif : **17**
Nama Pemilik : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
Nama Yang Menguasai : H. MUHAMAD JAUHARUL FUAD
NIS : **00117**
Luas Tanah : **3.707 m2**
Indikasi Nilai Fisik : **Rp.267.250.850,00**

Halaman 40 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

Indikasi Nilai Non Fisik : Rp. 11.647.748,00

Indikasi Nilai Pengganti Wajar : Rp.278.899.000,00. (dua ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh Sembilan ribu rupiah)

Perbaikan Gugatan ini hanya mengenai kekeliruan penulisan dan dalam tenggang waktu yang diijinkan oleh Undang-undang, dengan demikian kekeliruan penulisan dalam Gugatan ini telah diperbaiki sebagaimana mestinya;

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

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat berpendirian menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat :

1. Tentang Kewenangan / Kompetensi Absolut.

Bahwa, dalam pokok perkara halaman 8 angka 23 Penggugat menuntut bahwa Tergugat belum juga membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat sehingga Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini patut ditolak dengan alasan yaitu :

- Bahwa pelaksanaan pembayaran ganti kerugian yang berakibat ditundanya pembayaran ganti rugi tersebut telah sesuai dengan amanat undang-undang no. 2 tahun 2012 Bahwa dengan demikian kedudukan penundaan pembayaran ganti rugi merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Terdapat beberapa Putusan MA yang telah mengadili dan memutus sengketa TUN, antara lain :
 - Putusan MA No.14K/TUN/1993. MA berpendapat sengketa yang terjadi antar Penggugat dan Tergugat merupakan sengketa TUN karena obyek gugatannya merupakan penetapan pejabat TUN;
 - Yurisprudensi Perdata 620K/PDT/1999 bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;
 - Sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 tentang Kewenangan mengadili untuk Perbuatan Melawan Hukum bagi Instansi yang semula ditangani Pengadilan Negeri beralih ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini tidak lengkap :

Halaman 41 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat kurang lengkap, bahwa Penggugat mendalilkan obyek perkara atas tanah a quo dalam transaksi jual beli ini dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Conggeang berupa akta jual beli maka Camat Kecamatan Conggeang selaku PPATS dan saksi-saksi dari desa Ungkal dihadirkan sebagai turut Tergugat dalam perkara ini;

3. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Personal)

Penggugat mendalilkan mempunyai tanah-tanah hasil beli dari Toni Supriyanto, S.Hut dengan tata cara, prosedur dan dokumen yang sah (halaman 2 angka 2), hal tersebut sangat jelas tidak ada kaitannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang ditarik sebagai Tergugat tidak ada hubungan hukumnya karena dokumen tersebut belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang dan seharusnya Toni Supriyanto, S.Hut ditarik sebagai pihak Tergugat;

4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa obyek gugatan Penggugat kabur, sebagaimana halaman 2 angka 1 dalam gugatan Penggugat mempunyai 3 (tiga) bidang tanah sejak tahun 2014 tetapi ketika dilakukan pendataan obyek bidang tanah batas-batas kepemilikan tanahnya berbeda sehingga obyek gugatan Penggugat kabur.

Kesimpulannya :

Bahwa penguasaan pemilikan tanah yang dijadikan gugatan terdapat perbedaan pada batas-batas bidang yang ditunjukkan dalam pendataan pengadaan tanah;

Berkenaan dengan hal tersebut, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan Pengetahuan, Keyakinan, Hati Nurani dan agama yang dianut, berkenan untuk memutus bahwa gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara *a quo*, berkenan memutuskan dan menyatakan:

“ Menerima Eksepsi Tergugat, untuk seluruhnya”

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dan dianggap berlaku secara mutatis mutandis dengan bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
 - Bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai bukti pemilikan tanah (akta jual beli) *a quo*. Sebagaimana telah dijelaskan pada eksepsi, bahwa akta-akta yang sudah dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah harus didaftarkan di Kantor

Halaman 42 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang. Sehingga akta-akta yang belum didaftarkan tidak bisa dibuat akta lebih lanjut sebelum akta-akta tersebut didaftarkan sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

➤ Bahwa prinsip dasar kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah apabila secara **de facto** fisik dikuasai dan **de jure** bidang tanah tersebut terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang Kementrian ATR/BPN). Dengan demikian kepemilikan tanah tanpa terpenuhi syarat **de facto** dan **de jure**, menurut Tergugat Penggugat sudah tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah *a quo*;

3. Bahwa Tergugat hanya lembaga pertanahan sebagaimana Undang-undang nomor 2 tahun 2012 yang melaksanakan pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak ada kaitannya dengan keuangan ataupun pendanaan pengadaan tanah sehingga Penggugat mendalilkan dalam halaman 8 & 9 poin 1 & 2, Tergugat Wajib secara hukum dibebani kewajiban membayar ganti rugi kerugian atas kelalalain atau moratoire interesen sebesar 6 % sangat tidak berdasar hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan dalam jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan **Pengetahuan, Hati nurani, Keyakinan, dan Agama yang dianut**, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat tidak seharusnya membayar kerugian yang didalilkan Penggugat karena Tergugat hanya pelaksana pengadaan tanah yang tidak mempunyai dana untuk melakukan pembayaran kerugian Penggugat;
5. Menolak dilakukan putusan sela sebagaimana tuntutan Penggugat karena merugikan Tergugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berpendapat lain terhadap perkara ini, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono);

Halaman 43 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

I. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR);

Bahwa Penggugat dalam Positanya halaman 8 Angka 24 yang menyatakan "Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dengan perincian:...dst...." dan pada bagian petitum halaman 12 angka 4 yang menyatakan "Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang melakukan Perbuatan Melawan Hukum", hal tersebut apabila 2 dihubungkan dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung R.I No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad), Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan /atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh sebab itu Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena pihak Tergugat adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang adalah termasuk Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya (PERMA RI No.2 Tahun 2019, Pasal 1 ayat 2); Berdasarkan hal terbut mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan dalam Putusan Sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang mengadili perkara ini;

2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA SEHINGGA BERTENTANGAN DENGAN ASAS LEGALITAS;

a. Bahwa yang menjadi pokok sengketa perkara aquo adalah mengenai nilai ganti rugi atas tanah Penggugat yang terkena dampak atas Proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Cipanas di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, dimana hasil Penilai dari KJPP Firman Azis terhadap tanah milik Penggugat adalah sebagai berikut :

- **H. Muhamad Jauharul Fuad**, beralamat Jalan Merak no. 15, Widasari, RT02/RW.03, Desa Sutawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Nomor urut Nominatif 14, NIB 114, Luas 15.014 M2, letak tanah Blok Reuma Lega, Desa Ungkal, Kec. Conggeang, Kab. Sumedang, besaran ganti kerugian Rp. 1.149.288.000,- (Satu Milyar Seratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah);
- **H. Muhamad Jauharul Fuad**, beralamat Jalan Merak no. 15, Widasari, RT02/RW.03, Desa Sutawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon,

Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor urut Nominatif 15, NIB 115, Luas 3.078 M2, letak tanah Blok Reuma Lega, Desa Ungkal, Kec. Conggeang, Kab. Sumedang, besaran ganti kerugian Rp. 232.591.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Tiga Dua Juta Lima Ratus Sembilan Puluh satu Ribu Rupiah);

- **H. Muhamad Jauharul Fuad**, beralamat Jalan Merak no. 15, Widasari, RT02/RW.03, Desa Sutawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Nomor urut Nominatif 17, NIB 11, Luas 3.707 M2, letak tanah Blok Reuma Lega Desa Ungkal, Kec. Conggeang, Kab. Sumedang, besaran ganti kerugian Rp. 278.899.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Rupiah);

Yang disampaikan dalam acara Musyawarah bentuk ganti kerugian Proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Cipanas di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang, pada tanggal 20 Mei 2019, di Kantor Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, selanjutnya dalam Pasal 39 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 mengatur apabila pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri dalam kurun waktu tersebut, maka pihak tersebut dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian;

b. Bahwa berdasarkan Pasal-pasal tersebut diatas, upaya hukum yang dapat ditempuh apabila Penggugat tidak sepakat mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian adalah mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi obyek pengadaan tanah. Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung R.I no. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum mengatur secara jelas bahwa keberatan tersebut harus diajukan dalam bentuk permohonan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam putusan Kasasi no. 2544 K/PDT/2017, tanggal 10 Oktober 2017 yang menyebutkan bahwa sengketa ganti rugi dalam rangka penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tunduk pada Undang-undang Nomor 2 tahun 2012;

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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)



c. Bahwa berdasarkan Pasal 38 dan 39 Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 5 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, mengatur mengenai batas waktu pengajuan keberatan atas ganti kerugian a quo adalah 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, dimana musyawarah in casu telah dilaksanakan telah dilaksanakan pada tanggal 20 Mei 2019, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Kesepakatan tertanggal pada tanggal 20 Mei 2019 di Kantor Desa Ungkal, Kecamatan Conngelang, Kabupaten Sumedang dan dicermati dengan Gugatan yang dibuat dan didaftarkan /diajukan ke Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 28 April 2020 apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 5 Perma No 3 tahun 2016 yang berbunyi Keberatan diajukan 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, maka dapat disimpulkan bahwa gugatannya sudah lewat waktu (daluwarsa) karena jangka waktu dari musyawarah pada tanggal 20 Mei 2019 sampai Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 28 April 2020 adalah lebih kurang 11 (sebelas) bulan yang telah jauh melewati 14 hari sehingga pengajuan gugatan dalam perkara ini tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh Peraturan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 20 huruf d Perma No 3 tahun 2016, dalam hal pengajuan keberatan tidak memenuhi syarat formal maka pengajuannya harus dinyatakan tidak dapat diterima dan dengan demikian eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah daluwarsa dan bertentangan dengan asas legalitas adalah relevan dan harus dikabulkan;

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat telah terbukti secara hukum bahwa GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA SEHINGGA BERTENTANGAN DENGAN ASAS LEGALITAS., oleh sebab itu Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima demi hukum;

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 46 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa semua yang telah diuraikan diatas dalam Eksepsi mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan, yang satu merupakan bahagian yang lain dan tidak dapat dipisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat dengan ini menolak dan menyangkal tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 28 April 2020, kecuali secara jelas, tegas dan bulat diakui oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa Proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Cipanas di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang sudah sesuai mengacu kepada Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum;
4. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada bagian posita angka 15 di halaman 6, dikarenakan terhadap bidang-bidang tanah milik Adat sebagai berikut ;
 - Kohir No.0001, Persil:006, Luas 15.014 M2, NIB 114, Nomor Urut Nominatif 14, yang terletak di di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang;
 - Kohir No.0019, Persil : 006, Luas : 3.078 M2, NIB.115, Nomor Urut Nominatif 15, yang terletak di di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang;
 - Kohir No.0020, Persil:006, Luas 3.707 M2, NIB 117, Nomor Urut Nominatif 17, yang terletak di di wilayah Desa Ungkal, Kecamatan Conggeang, Kabupaten Sumedang;Terhadap bidang – bidang tersebut, yang sebelumnya tercatat atas nama Penggugat ada Pihak yang mengklaim sebagai pemilik bidang-bidang tanah tersebut diatas sesuai surat tanggal 14 Maret 2018 dari Kantor Hukum Hade & Rekan selaku kuasa hukum Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) Al-Zaytun. Oleh karena objek tanah masih dipersengketakan kepemilikannya berdasarkan Pasal 42 Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 24 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, termasuk Bentuk Ganti Kerugian yang dapat dititipkan di Pengadilan dan Turut Tergugat telah mengajukan permohonan penitipan ganti rugi uang / konsinyasi No. 14/PDT/KONS/2020 tanggal 13 Juli 2020 di Pengadilan Negeri Sumedang;

Halaman 47 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

5. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 17 halaman 6 dikarenakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat mengabaikan pihak yang mengajukan keberatan terhadap bidang – bidang tersebut yakni Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) Al-Zaytun, hal ini bertentangan dengan Pasal 42 Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 24 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, sehingga dalil Penggugat tersebut adalah tidak berdasar sehingga harus ditolak;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum yang menyatakan “Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah”;
7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 22 dan 23, halaman 7 dan 8 oleh karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak beralasan hukum dikarenakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat dikarenakan ganti rugi atas tanah bidang milik Penggugat belum dapat dibayarkan kepada Penggugat karena adanya klaim mengenai objek tanah tersebut oleh Pihak Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) AlZaytun. Sehingga dengan adanya obyek tanah masih dipersengketakan kepemilikannya adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 42 Undang – undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 24 Perma No. 3 Tahun 2016 Tentang tata cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, termasuk Bentuk Ganti Kerugian yang dapat ditipkan di Pengadilan, sehingga dalil Penggugat tersebut adalah tidak berdasar sehingga harus ditolak;
8. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 24 dan 25, halaman 8 dan 9 oleh karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak beralasan hukum dikarenakan fakta hukum Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud sehingga Kerugian Pokok dan Kerugian Tambahan yang disampaikan Penggugat tersebut haruslah ditolak demi hukum dan keadilan;
9. Bahwa demikian juga tuntutan tentang uitvoorbaar bij voorraad dari Penggugat adalah tuntutan yang sama sekali tidak didasari oleh alas hukum yang benar, gugatan

Halaman 48 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

Penggugat telah tidak didasari oleh bukti-bukti yang otentik dan benar, sebab itu tuntutan uitvoerbaar bij vooraad Penggugat telah tidak sesuai dan atau bertentangan dengan Pasal 180 (1) HIR sebab itu harus ditolak demi hukum dan keadilan; Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan dan diterangkan diatas, maka Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Sumedang Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini;
- Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau

Ex Aequo Et Bono

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan (Eksepsi) dan Jawaban dari pihak Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, telah mengemukakan tanggapannya sebagaimana surat Replik atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 12 Agustus 2020, yang untuk selengkapnya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat menanggapi sebagaimana surat Duplik tertanggal 26 Agustus 2020, yang untuk selengkapnya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini. Begitu juga dengan Kuasa Turut Tergugat telah menanggapi Replik Penggugat tersebut dengan mengajukan surat Duplik tertanggal 26 Agustus 2020, yang untuk selengkapnya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban atau tanggapan dari pihak Tergugat dan Turut Tergugat mengandung Eksepsi mengenai kewenangan absolut, maka Majelis Hakim menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumedang berwenang untuk memeriksa dan

Halaman 49 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini ;

3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara ini hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya tersebut di persidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2014, No.32.13.130.007.006-0020.0 atas nama YUYUN Binti KURNIA, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-1.a;
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2015, No.32.13.130.007.006-0020.0 atas nama YUYUN Binti KURNIA, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-1.b;
3. Surat Pernyataan Tanah Tidak dalam Sengketa, yang dibuat oleh TONI SUPRIYANTO, S.Hut pada tanggal 4 April 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-1.c;
4. Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 4 April 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-1.d;
5. Akta Jual Beli Nomor 158/2014, tanggal 4 Agustus 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-1.e;
6. Resume Penilaian Pekerjaan Penilaian Ganti Rugi Tanah, Tanaman Dan Bangunan Bendungan Cipanas Di Desa Ungkal (Tahap II) dari KJPP Firman Azis & Rekan, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari print foto, selanjutnya diberi tanda P-1.f;
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2014 No. 32.13.130.007.006-0019.0, atas nama Teti Binti Kurnia, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-2.a;
8. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2015 No. 32.13.130.007.006-0019.0, atas nama Teti Binti Kurnia, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-2.b;
9. Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa, yang dibuat oleh TONI SUPRIYANTO, S.Hut, tanggal 4 April 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-2.c;
10. Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 4 April 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-2.d;

Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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

11. Akta Jual Beli Nomor 159/2014, tanggal 5 Agustus 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-2.e;
12. Resume Penilaian Pekerjaan Penilaian Ganti Rugi Tanah, Tanaman Dan Bangunan Bendungan Cipanas Di Desa Ungkal (Tahap II) dari KJPP Firman Azis & Rekan, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari print foto, selanjutnya diberi tanda P-2.f;
13. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2014, No.32.13.130.007.006.0001.0 atas nama Karnata b Sukarya, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-3.a;
14. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2015, No.32.13.130.007.006.0001.0 atas nama Karnata b Sukarya, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-3.b;
15. Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa, yang dibuat oleh TONI SUPRIYANTO, S.Hut, tanggal 4 April 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-3.c;
16. Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 4 April 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-3.d;
17. Akta Jual Beli Nomor 161/2014, tanggal 6 Agustus 2014, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-3.e;
18. Resume Penilaian Pekerjaan Penilaian Ganti Rugi Tanah, Tanaman Dan Bangunan Bendungan Cipanas Di Desa Ungkal (Tahap II) dari KJPP Firman Azis & Rekan, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari print foto, selanjutnya diberi tanda P-3.f;
19. Keputusan Bupati Sumedang Nomor 541.3/KEP/008/BPMPP/2014 Tentang Perpanjangan Ijin Usaha Pertambangan Operasi Produksi Bantuan (Batu Andesit) tanggal 2 April 2014, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda P-4;
20. Permohonan Perpanjangan IUP Operasi Produksi tanggal 01 Februari 2015 oleh Muhammad Jauharul Fuad kepada Gubernur Jawa Barat, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-5;
21. Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang No.14/PDT.P/Kons/2020/PN.Smd, tanggal 5 Agustus 2020, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dari salinan resmi selanjutnya diberi tanda P-6;

Halaman 51 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Kuasa Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Aan Suherman:

- Bahwa saksi mengetahui tentang objek sengketa perkara Penggugat yakni ada 3 (tiga) bidang tanah yang kesemuanya terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas sebelah timur berbatasan dengan Engkos dan Wirja, sebelah selatan berbatasan dengan Teti dan Yuyun, sebelah barat berbatasan dengan Perhutani dan sebelah utara berbatasan dengan Karnata;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar dua setengah hektar;
- Bahwa yang terakhir kali mengelola tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah-tanah tersebut dengan cara membeli dari Toni Supriyanto, S.Hut, karena pada saat itu saksi yang menjadi Mediatornya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah-tanah tersebut sekitar tahun 2014;
- Bahwa sepengetahuan saksi, awalnya Sdr. Toni Supriyanto, S.Hut membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut dari Sdr. Imam Supriyanto, dan pada saat jual beli atas tanah tersebut saksi ikut hadir;
- Bahwa setelah selesai transaksi jual beli, saksi pernah melihat ada Akta Jual Belinya;
- Bahwa saksi pernah melihat juga Akta Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat sebagaimana bukti P-1.e, P-2.e dan P-3.e;
- Bahwa sepengetahuan saksi, transaksi jual beli 3 (tiga) bidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Sdr. Toni Supriyanto, S.Hut ada dibuatkan kuitansinya namun saksi tidak pernah melihat kuitansi tersebut;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli antara Penggugat dengan Sdr Toni Supriyanto, SHut dibuat di Kecamatan dengan diketahui dan disaksikan oleh Kepala Desa setempat, yang dibuktikan dengan membubuhkan tanda tangan sebagai saksi pada ke-3 (tiga) Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa tanah tersebut oleh Penggugat sempat digunakan untuk galian batu atau galian C dan ada izinnya dari Pemerintah Daerah;
- Bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat tidak ada keberatan atau komplain dari pihak lain;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Ungkal sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 1993;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut sedang sengketa;

Halaman 52 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau Bapak Imam adalah Ketua Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa saksi tidak melaporkan Akte Jual Beli tersebut ke Badan Pertanahan Negara;
- Bahwa sepengetahuan saksi Nenek Darsih adalah orang yang pertama mempunyai 3 (tiga) bidang tanah tersebut, yang kemudian ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut dibeli oleh Sdr.Karnata, Sdri.Yuyun dan Sdri.Teti;
- Bahwa sekarang Sdr.Karnata, Sdri.Yuyun dan Sdri.Teti masih ada;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembebasan tanah tersebut untuk digunakan sebagai Waduk atau Bendungan Cipanas;
- Bahwa ke-3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut hingga saat ini belum dibayarkan;
- Bahwa sewaktu Sdr.Imam menjual tanah tersebut ke Sdr.Toni mengatasnamakan pribadi;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut milik Yayasan Al-Zaitun;
- Bahwa landasannya bisa menjadi Akte Jual Beli adalah SPPT;
- Bahwa dari ketiga bidang tanah tersebut SPPT nya masih atas nama Karnata, Yuyun dan Teti;
- Bahwa di buku Desa ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut masih atas nama pemiliknya yang dulu yaitu masih atas nama yang dulu yaitu Sdr.Karnata, Sdri.Yuyun dan Sdri.Teti;

2. Saksi Entis:

- Bahwa saksi sebagai Kaur Pemerintahan di Desa Ungkal sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui tentang objek sengketa perkara Penggugat yakni ada 3 (tiga) bidang tanah yang kesemuanya terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas yaitu untuk batas tanah milik Sdr. Karnata sebelah Barat tanah Perhutani, sebelah Timur tanah Soleh, sebelah Selatan tanah Wirja dan sebelah Utara tanah Perhutani, kemudian batas tanah Sdri. Yuyun sebelah Barat tanah Perhutani, sebelah Timur tanah Wirja, sebelah Selatan tanah Karnata dan sebelah Utara tanah Perhutani dan batas tanah Sdri. Teti yaitu sebelah Barat tanah Perhutani, sebelah Timur tanah Wirja, sebelah Selatan tanah Karnata dan sebelah Utara tanah Perhutani;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar dua setengah hektar;
- Bahwa yang terakhir kali mengelola tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah-tanah tersebut dengan cara membeli dari Toni Supriyanto, S.Hut, karena pada saat itu saksi yang menjadi Mediatornya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah-tanah tersebut sekitar tahun 2014;

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, awalnya Sdr. Toni Supriyanto, S.Hut membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut dari Sdr. Imam Supriyanto, dan pada saat jual beli atas tanah tersebut saksi ikut hadir;
- Bahwa setelah selesai transaksi jual beli, saksi pernah melihat ada Akta Jual Belinya;
- Bahwa saksi pernah melihat juga Akta Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat sebagaimana bukti P-1.e, P-2.e dan P-3.e;
- Bahwa sepengetahuan saksi, transaksi jual beli 3 (tiga) bidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Sdr. Toni Supriyanto, S.Hut ada dibuatkan kuitansinya namun saksi tidak pernah melihat kuitansi tersebut;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli antara Penggugat dengan Sdr Toni Supriyanto, SHut dibuat di Kecamatan dengan diketahui dan disaksikan oleh Kepala Desa setempat, yang dibuktikan dengan membubuhkan tanda tangan sebagai saksi pada ke-3 (tiga) Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa tanah tersebut oleh Penggugat sempat digunakan untuk galian batu atau galian C dan ada izinnya dari Pemerintah Daerah;
- Bahwa sejak sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat tidak ada keberatan atau komplain dari pihak lain;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Ungkal sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 1993;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut sedang sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Bapak Imam adalah Ketua Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa saksi tidak melaporkan Akte Jual Beli tersebut ke Badan Pertanahan Negara;
- Bahwa sepengetahuan saksi Nenek Darsih adalah orang yang pertama mempunyai 3 (tiga) bidang tanah tersebut, yang kemudian ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut dibeli oleh Sdr.Karnata, Sdri.Yuyun dan Sdri.Teti;
- Bahwa sekarang Sdr.Karnata, Sdri.Yuyun dan Sdri.Teti masih ada;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembebasan tanah tersebut untuk digunakan sebagai Waduk atau Bendungan Cipanas;
- Bahwa ke-3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut hingga saat ini belum dibayarkan;
- Bahwa sewaktu Sdr.Imam menjual tanah tersebut ke Sdr.Toni mengatasnamakan pribadi;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut milik Yayasan Al-Zaitun;

Halaman 54 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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 landasannya bisa menjadi Akte Jual Beli adalah SPPT;
- Bahwa dari ketiga bidang tanah tersebut SPPT nya masih atas nama Karnata, Yuyun dan Teti;
- Bahwa di buku Desa ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut masih atas nama pemiliknya yang dulu yaitu masih atas nama yang dulu yaitu Sdr.Karnata, Sdri.Yuyun dan Sdri.Teti;
- Bahwa sekitar tahun 2019 ada keberatan dari pihak Yayasan Pesatren Al-Zaitun mengenai kepemilikan 3 (tiga) bidang tanah tersebut;
- Bahwa pihak yang berkeberatan dari pihak Yayasan Pesatren Al-Zaitun yang datang saat itu ke Kantor Desa adalah Pak Ridho;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil jawabannya tersebut, Kuasa Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Pemberitahuan, Nomor :232.1/12-32.11/FP.IV/2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang tanggal 20 Maret 2018, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan dari Polres Sumedang Nomor : B/126/IV/2020/Reskrim, tanggal 20 April 2020, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ungkal Nomor : 500/80/VI/2008/2020, tanggal 2 Juni 2020, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ungkal Nomor : 500/123/IX/2008/Ds.2019, tanggal 5 September 2019, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ungkal Nomor : 500/123/IX/2008/Ds.2019, tanggal 5 September 2019, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Surat Pernyataan Saudara Karnata yang diketahui oleh Kuwu Desa Ungkal, tanggal 7 Maret 2018, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Surat Pernyataan Saudara Tata Suparta yang diketahui oleh Kuwu Desa Ungkal, tanggal 14 Maret 2018, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-7;

Halaman 55 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Surat Tanda Penerimaan dari Polres Sumedang tanggal 30 Oktober 2020, Nomor: STP/123/X/2020/Reskrim, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Kwitansi pembelian tanah dari Bapak Suparta kepada Yayasan Pesantren Indonesia Al-Zaytun tanggal 1 Maret 2007, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Kwitansi pembelian tanah dari Bapak Karnata kepada Yayasan Pesantren Indonesia Al-Zaytun tanggal 1 Maret 2007, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Form Akta Jual Beli yang ditandatangani penjual dan saksi, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Form Akta Jual Beli yang ditandatangani penjual dan saksi, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Surat Pemberitahuan atas 3 (tiga) bidang tanah di Blok Reuma Lega Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang, seluas 21.093 M2 yang menjadi objek Penyelidikan dari Polres Sumedang Nomor B/1679/IX/2020/Reskrim, tanggal 30 September 2020, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-13;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Kuasa Tergugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Adang M. Ridho;

- Bahwa saksi adalah pengurus Yayasan YPI Al-Zaitun;
- Bahwa saksi sudah 20 tahun bergabung dengan Yayasan YPI Al-Zaitun;
- Bahwa jabatan saksi di Yayasan YPI Al-Zaitun adalah sebagai Tim Pembangunan dan Staf bidang pertanahan;
- Bahwa saksi kenal dengan Sdr.Imam Supriyono, karena dulunya sama-sama Pengurus di Yayasan YPI Al-Zaitun;
- Bahwa Sdr.Imam Supriyono sejak Desember 2007 sudah mengundurkan diri dari Yayasan YPI Al-Zaitun;
- Bahwa saksi mengetahui dan menyaksikan langsung dari pihak Yayasan YPI Al-Zaitun ada membeli tanah di Desa Ungkal;
- Bahwa sewaktu pembayaran tanah di Desa Ungkal yang hadir dari Yayasan YPI Al-Zaitun ada 2 (dua) orang;
- Bahwa Yayasan YPI Al-Zaitun ada mempunyai 100 (seratus) bidang tanah di Desa Ungkal;
- Bahwa Yayasan YPI Al-Zaitun rutin membayar pajak tanah di Desa Ungkal;

Halaman 56 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada 3 (tiga) bidang tanah milik Yayasan YPI Al-Zaitun yang sekarang dikuasai oleh Penggugat yang kesemuanya terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Sdr. Toni Supriyanto, S.Hut;
- Bahwa Sdr. Toni Supriyanto, S.Hut memperoleh tanah tersebut dari Sdr. Imam Supriyanto;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. Toni Supriyanto, S.Hut;
- Bahwa sudah ada mediasi sampai 3 (tiga) kali pertemuan antara Yayasan YPI Al-Zaitun dengan Penggugat, namun tidak berhasil;
- Bahwa Yayasan YPI Al-Zaitun pernah mengirimkan surat ke BPN bahwa ada tanah milik Yayasan YPI Al-Zaitun yang terkena pembangunan bendungan Cipanas yang diklaim kepunyaan orang lain yakni Penggugat;
- Bahwa waktu pertemuan Yayasan YPI Al-Zaitun dengan Penggugat tidak ada penyelesaiannya dan masing-masing mau menyelesaikan secara hukum;
- Bahwa objeknya sama dengan gugatan Penggugat yang sekarang;
- Bahwa Yayasan YPI Al-Zaitun membeli tanah di Desa Ungkal dari Sdr.Tata Suparta;
- Bahwa dari pihak Yayasan YPI Al-Zaitun yang membayar tanah tersebut adalah Pimpinan Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa Yayasan YPI Al-Zaitun membeli tanah tersebut permeternya dengan harga Rp.3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah);
- Bahwa ada bukti kwitansi pembayaran atas tanah tersebut, sebagaimana bukti T-9 dan T-10;
- Bahwa Yayasan Pesantren Al-Zaitun ada membuat laporan ke pihak Kepolisian terkait dengan tanah tersebut;
- Bahwa yang dilaporkan oleh pihak Yayasan Pesantren Al-Zaitun adalah Sdr.Imam Supriyono;
- Bahwa rencananya batu-batu dari tanah tersebut mau dibuat peternakan sapi oleh Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa saksi mengetahui tanah-tanah tersebut akan dibebaskan karena mau dibuat bendungan Cipanas;
- Bahwa tanah tersebut belum dibayarkan pembebasannya oleh Pemerintah karena bermasalah;
- Bahwa Sdr. Imam Supriyanto tidak bisa bertindak sendiri untuk membeli tanah tersebut karena harus ada persetujuan dari Ketua dan Anggota Pembina Yayasan Pesantren Al-Zaitun;

Halaman 57 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang berwenang dari Yayasan YPI Al-Zaitun untuk melakukan penawaran pembelian tanah di Desa Ungkal adalah Ketua Pembina;
- Bahwa yang mengurus surat-surat tanah dari pihak Yayasan YPI Al-Zaitun pada waktu itu adalah Sdr.Imam Supriyanto;
- Bahwa proses pembelian tanah di Desa Ungkal oleh Yayasan YPI Al-Zaitun belum di AJB kan;
- Bahwa waktu itu penjual sudah tandatangan di berkas AJB, tetapi oleh pihak Yayasan YPI Al-Zaitun diteruskan pembuatan AJB nya;
- Bahwa sewaktu pembelian tanah di Desa Ungkal Kepala Desanya adalah Sdr. Hadi Subagja;
- Bahwa waktu itu ada SPPT nya yaitu atas nama Sdri. Yuyun dan Sdri. Teti;
- Bahwa sejak dibeli oleh Yayasan Pesantren Al-Zaitun tanah tersebut dicatat di buku Desa dan dilaporkan ke Badan Pertanahan Negara, tetapi ditunda proses selanjutnya karena ada pembebasan tanah untuk pembuatan bendungan;
- Bahwa dari pihak Yayasan Pesantren Al-Zaitun pernah mendatangi rumah Sdr.Toni, tetapi tidak pernah bertemu;
- Bahwa Yayasan YPI Al-Zaitun membeli tanah di Desa Ungkal sekitar bulan Maret 2007;
- Bahwa Yayasan Pesantren Al-Zaitun pernah memanggil Sdr.Imam tetapi tidak pernah hadir;
- Bahwa landasan pembelian tanah di Desa Ungkal yang sekarang bermasalah adalah pembayaran Pajak, kwitansi dan berkas Akte Jual Beli;

2. Saksi **Tata Suparta**;

- Bahwa saksi mempunyai anak bernama Yuyun dan Teti;
- Bahwa saksi ada menjual tanah di Desa Ungkal kepada Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 300 (tiga ratus) bata;
- Bahwa tanah tersebut atas nama isteri saksi yang bernama Kurnia;
- Bahwa SPPT nya atas nama Kurnia;
- Bahwa yang membayar tanah milik istri saksi waktu itu adalah Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa bidang tanahnya terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas yaitu sebelah Utara untuk batas tanah milik Sdr. Karnata, sebelah Barat tanah Perhutani, sebelah Timur tanah Wirja dan sebelah Selatan tanah Endang;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah waris;

Halaman 58 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu Yayasan Pesantren Al-Zaitun membeli tanah tersebut seharga Rp.12.380.000,- (dua belas juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) secara tunai;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut ke orang lain selain ke Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa tanah tersebut dijual ke Yayasan Pesantren Al-Zaitun pada tanggal 1 Maret 2007;
- Bahwa pada waktu itu tidak dibuatkan AJB nya;
- Bahwa pada waktu itu transaksi jual beli tanah tersebut di rumah Kuwu Adis;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. Imam Supriyanto dan Sdr. Toni Supriyanto, S. Hut;
- Bahwa pada waktu itu saksi menjual tanah tersebut atas persetujuan Sdri. Yuyun dan Sdri. Teti serta diketahui istri saksi yakni Sdri. Kurnia;
- Bahwa Sdri.Yuyun dan Sdri.Teti tidak hadir pada waktu transaksi jual beli tanah tersebut;

3. Saksi **Odin**;

- Bahwa saksi mengetahui transaksi jual beli tanah antara Bapak Tata Suparta dengan pihak Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di Desa Ungkal;
- Bahwa bidang tanahnya terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang, dengan batas-batas yaitu sebelah Utara untuk batas tanah milik Sdr. Karnata, sebelah Barat tanah Perhutani, sebelah Timur tanah Wirja dan sebelah Selatan tanah Endang;
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 300 (tiga ratus) bata;
- Bahwa tanah tersebut atas nama Ibu Kurnia, Istri dari Bapak Tata Suparta;
- Bahwa saksi mengetahui siapa saja yang hadir waktu tanah tersebut di jual kepada Yayasan Pesantren Al-Zaitun yaitu dari pihak penjual Sdr.Tata dan dari pihak pembeli Yayasan Pesantren Al-Zaitun hadir 2 (dua) orang tetapi saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa Bapak Tata Suparta tidak pernah menjual tanah tersebut ke orang lain selain ke Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa tanah tersebut dijual ke Yayasan Pesantren Al-Zaitun pada tanggal 1 Maret 2007;
- Bahwa pada waktu itu tidak dibuatkan AJB nya;
- Bahwa pada waktu itu transaksi jual beli tanah tersebut di rumah Kuwu Adis;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. Imam Supriyanto dan Sdr. Toni Supriyanto, S. Hut;

Halaman 59 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada kwitansinya sewaktu jual beli antara Sdr.Tata dengan Yayasan Pesantren Al-Zaitun;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Yayasan Pesantren Al-Zaitun tidak dikelola oleh pemiliknya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil jawabannya tersebut, Kuasa Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor :593/Kep727-Pemum/2016, tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Cipanas di Daerah Kabupaten Sumedang dan Daerah Kabupaten Indramayu, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T.T-1;
2. Surat dari BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, Nomor 299/12-32-11/2020, perihal Surat Keterangan Penitipan Ganti Kerugian, tanggal 3 Juni 2020, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T.T-2;
3. Berta Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya Nomor 180/BA.12-32-11/FP/2020, tanggal 3 Juni 2020, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T.T-3;
4. Penetapan Pengadilan Negeri Sumedang No.14/PDT.P/Kons/2020/PN.Smd, tanggal 5 Agustus 2020, telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dari salinan resmi selanjutnya diberi tanda T.T-4;
5. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat, Nomor 47/KEP-32-11//2019 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Cipanas dan Sekretariat, tanggal 09 Januari 2019, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T.T-5;
6. Surat Pemberitahuan dari Kantor Hukum Hade & Rekan selaku Kuasa Hukum dari Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) Ma'had Al-Zaytun, tanggal 9 Maret 2018, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T.T-6;
7. Surat Pemberitahuan dari Kantor Hukum Hade & Rekan selaku Kuasa Hukum dari Yayasan Pesantren Indonesia (YPI) Ma'had Al-Zaytun, tanggal 14 Maret 2018, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T.T-7;

Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Surat Pemberitahuan dari BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, Nomor 232.1/12-32.11/FP/IV/2018, telah bermaterai secukupnya dan merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya diberi tanda T.T-8;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan (*conclusie*) secara tertulis masing-masing pada tanggal 3 Desember 2020;

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 Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi disamping mengenai pokok perkara, sebagai berikut:

- **Gugatan Kurang Pihak** (*plurium litis consortium*) dan **Error In Persona**

Menimbang bahwa eksepsi ini diajukan oleh karena Penggugat mendalilkan obyek perkara atas tanah a quo dalam transaksi jual beli ini dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Conggeang berupa akta jual beli maka Camat Kecamatan Conggeang selaku PPATS dan saksi-saksi dari desa Ungkal dihadirkan sebagai turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan mempunyai tanah-tanah hasil beli dari Toni Supriyanto,S.Hut dengan tata cara, prosedur dan dokumen yang sah (halaman 2 angka 2), hal tersebut sangat jelas tidak ada kaitannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang ditarik sebagai Tergugat tidak ada hubungan hukumnya karena dokumen tersebut belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang dan seharusnya Toni Supriyanto,S.Hut ditarik sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menanggapi eksepsi Para Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 terdapat kaidah hukum bahwa PENGGUGAT BERWENANG UNTUK MENENTUKAN SIAPA YANG HARUS DIGUGAT atau dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3909 K/AG/1996 tanggal 11 April 1997 yang menyatakan bahwa adalah HAK PENGGUGAT UNTUK MENENTUKAN SIAPA-SIAPA YANG AKAN DIJADIKAN ATAU DITARIK MENJADI PIHAK DALAM PERKARA;

Halaman 61 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat “merasa” bahwa haknya dilanggar oleh Tergugat asal dan Turut Tergugat asy yang mengakibatkan Penggugat belum menerima ganti kerugian sehingga Penggugat menarik Tergugat dan Turut Tergugat yang “dirasa” telah melanggar haknya sebagai pihak dalam perkara ini sedangkan Camat Kecamatan Conggeang selaku PPAT Sementara (PPATS) dan saksi-saksi dari Desa Ungkal dirasa oleh Penggugat tidak mengganggu haknya sehingga dianggap tidak relevan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa memang benar Penggugat membeli tanah dari Sdr Toni Supriyanto, S.Hut namun oleh karena Sdr Toni Supriyanto, S.Hut tidak menguasai tanah dan merugikan Penggugat maka tidak perlu dijadikan pihak baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan klasifikasi dari *error in persona* hal ini berdasarkan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata : tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal 51-67) dimana klasifikasi *error in persona* terdiri dari:

- Diskualifikasin in person;

Diskualifikasin in person terjadi apabila bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut :

- a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan. Gugatan diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu;
- b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* karena yang bertindak sebagai penggugat orang tidak memenuhi syarat;

- Salah sasaran pihak yang digugat;

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoade nigheid*);

- Gugatan kurang pihak;

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak) yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan tidak dimasukkannya Camat Kecamatan Conggeang selaku PPAT Sementara (PPATS), saksi-saksi dari Desa Ungkal serta Toni Supriyanto, S.Hut akan menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa menurut Retno Wulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" hal 3 dinyatakan dalam hukum perdata, Penggugat ada seseorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai disini oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat hal ini berkaitan pula dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 k/Sip/1971 terdapat kaidah hukum.... "bahwa Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugat";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas maka Penggugat lah yang berwenang yang menarik pihak-pihak mana saja yang "merasa" dan "dirasa" oleh Penggugat telah merugikan hak nya, sehingga karena Penggugat "merasa" dan "dirasa" Camat Kecamatan Conggeang selaku PPAT Sementara (PPATS) dan saksi-saksi dari Desa Ungkal tidak merugikan hak nya maka dengan tidak dimasukkannya Camat Kecamatan Conggeang selaku PPAT Sementara (PPATS) dan saksi-saksi dari Desa Ungkal akan menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak namun terdapat sebuah fakta yang terungkap dipersidangan dimana berdasarkan keterangan saksi Adang M. Ridho, Tata Suparta dan Odin dimana Yayasan YPI Al-Zaitun telah membeli 3 (tiga) bidang tanah yang sekarang dikuasai oleh Penggugat yang kesemuanya terletak di Blok Reuma Leuga Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang hal ini berdasarkan bukti surat T-6, T-7, T-9, T-10, T-11 dan T-12;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Adang M. Ridho dimana yang mengurus surat-surat tanah dari pihak Yayasan YPI Al-Zaitun termasuk 3 (tiga) bidang tanah yang terletak Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang pada waktu itu adalah Sdr.Imam Supriyanto dan Sdr.Imam Supriyanto, dulunya sama-sama

Halaman 63 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengurus di Yayasan YPI Al-Zaitun namun sejak Desember 2007 Sdr Iman Supriyanto sudah mengundurkan diri dari Yayasan YPI Al-Zaitun;

Menimbang, bahwa sejak dibeli oleh Yayasan Pesantren Al-Zaitun tanah tersebut dicatat di buku Desa dan dilaporkan ke Badan Pertanahan Negara, tetapi ditunda proses selanjutnya karena ada pembebasan tanah untuk pembuatan bendungan T-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas adanya pihak yang merasa memiliki atas 3 (tiga) bidang tanah yang dikuasai oleh Penggugat yakni Yayasan YPI AL-Zaitun sehingga timbul pertanyaan apakah pihak yang "merasa" sebagai pemilik tanah dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini walaupun Penggugat tidak menariknya sebagai pihak didalamnya;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memang Penggugat memiliki hak untuk menarik semua pihak yang "merasa" dan 'dirasa" telah merugikan haknya akan tetapi perlu diperhatikan dimana didalam petitem kedua Penggugat yang mana Penggugat menyatakan sebagai pemilik dari 3 (tiga) bidang tanah yang terletak Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang sedangkan dari fakta hukum terungkap 3 (tiga) bidang tanah tersebut adalah milik Yayaan YPI Al-Zaitun sehingga menurut Majelis Hakim agar perkara ini menjadi terang benderang mengenai siapa pemilik dari 3 (tiga) bidang tanah yang terletak Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang maka Yayasan Al-Zaitun harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena yang mengurus surat-surat tanah dari pihak Yayasan YPI Al-Zaitun termasuk 3 (tiga) bidang tanah yang terletak Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang pada waktu itu adalah Sdr.Imam Supriyanto dan Sdr.Imam Supriyanto, dulunya sama-sama Pengurus di Yayasan YPI Al-Zaitun namun sejak Desember 2007 Sdr Iman Supriyanto sudah mengundurkan diri dari Yayasan YPI Al-Zaitun maka Sdr Imam Supriyanto harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 1078 k/Sip/1872 tanggal 11 Nopember 1975....."bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut";

Menimbang, bahwa oleh karena didalam fakta hukum terdapat pihak dari Yayasan YPI Al-Zaitun sebagai pemilik dari 3 (tiga) bidang tanah tanah yang terletak Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang sedangkan Penggugat mendalilkan dimana Penggugat membeli 3 (tiga) bidang tanah tanah yang terletak Desa Ungkal Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang tersebut dari Toni Supriyanto, S.Hut sehingga untuk memberi kejelasan mengenai siapa yang berhak atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut maka Sdr Toni Supriyanto, S.Hut harus ditarik sebagai pihak didalam perkara ini;

Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat seharusnya pihak Penggugat mengikutsertakan Yayasan Al-Zaitun, Sdr Imam Supriyanto dan Sdr Toni Supriyanto, S.Hut sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat didalam gugatan Penggugat sehingga perkara aquo menjadi terang dan jelas;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Yayasan Al-Zaitun, Sdr Imam Supriyanto dan Sdr Toni Supriyanto, S.Hut sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) akan tetapi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) merupakan bentuk *error in persona* maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat *Error In Persona* oleh karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *Error In Persona* oleh karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi selanjutnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi dari Tergugat haruslah dinyatakan diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi lebih lanjut mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena ekspesi Tergugat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sampai saat ini sebesar Rp. 1.028.000,- (satu juta dua puluh delapan ribu rupiah) ;

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020, oleh kami, Arri Djami, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Leo Mampe Hasugian, S.H., dan Rio Nazar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd tanggal 29 April 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 22 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami, Arri Djami, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rio Nazar, S.H., M.H. dan Noema Dia Anggraini, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Mohamad Iwan Gunawan, Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rio Nazar, S.H., M.H.

Arri Djami, S.H., M.H.

Noema Dia Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Mohamad Iwan Gunawan

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses / ATK	: Rp. 50.000,00
3. Panggilan	: Rp. 830.000,00
4. PNBP	: Rp. 30.000,00
5. Sumpah	: Rp. 40.000,00
6. Meterai	: Rp. 18.000,00
7. Redaksi	: Rp. 30.000,00

Jumlah : Rp. 1.028.000,00

(satu juta dua puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Smd

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)

