



P U T U S A N

Nomor 28/PDT/2016/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

V R E D D Y, 47 Tahun, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, beralamat Komplek KFT Blok B-8, No 15 RT.004, RW. 011 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat;
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

Pembanding semula Penggugat diwakili kuasanya AHMANUDDIN,SH dan A.NISMAL BAWAMENEWI,SH Advokat berkantor di Ruko Galaxi Blok M No. 69 (Kawasan Niaga 1000 Ruko) Jl Kamal Raya Outer Ring Road-Cengkareng Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 September 2014 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 September 2014 No.1209/SK.Pengacara/2014/PNTng;

M e l a w a n :

1. MANGSUR BIN GOMANG, 49 tahun, Warga Negara Indonesia, buruh harian lepas, beralamat di Kampung Garapan, RT 005 RW 006, Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING-I** semula **TERGUGAT-I**;

Terbanding-I semula Tergugat-I diwakili kuasanya AJI SUHARTO, S.H dan S. DJOKO LELONO, S.H. Advokat berkantor di Jl Pi'in Nomor 49 RT.03 RW.02 Jatirangga Kranggan Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanpa tanggal September 2014, didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 Oktober 2014 Nomor 1286/SK.Pengacara/2014/PNTng;

Halaman 1 dari 87 Putusan No 28/PDT/2016/PT.BTN



2. **ARIFIN WIJAYA**, 65 tahun, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, beralamat di Pondok Karya, Rt.001, Rw.001, Kelurahan Tegalangus, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING-II** semula **TERGUGAT II**;

Terbanding-II semula Tergugat-II diwakili kuasanya SABUNGAN PANDIANGAN, SH RONI PANDIANGAN, SH.MH Advokat beralamat di Plaza Building Lt.8–R.803 Jl Pramuka Raya Kav.151 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 September 2014, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 1290/SK.Pengacara/2014/PNTng;

3. **AMSORI HARDYANTO, SH, Mkn**, PPAT, alamat dijalan Raya Pasar Kemis-Cikupa Ruko Taman Laguna Blok LM-11, Tangerang;

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING-I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I diwakili kuasanya bernama DADI WALUYO, SH. MH., WAHYU BASKORO, SH. MH. dan RIO ARIF WICAKSONO, SH Advokat berkantor di Jl Aria Jaya Sentika No 38 Cibadak Cikupa Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Juli 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Agustus 2015 Nomor 1252/SK.Pengacara/2015/PN.Tng;

4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa Tangerang;

Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING-II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II diwakili kuasanya SUNAWAN, SH, ASEP SARIP HIDAYAT, SH., SUGYADI, SH., H.BAZZAR AMIEN, SH dan



H.ABRAM NOER Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Oktober 2014, didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Oktober 2014 Nomor 188/SK.Insdt/2014/PN.Tng;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 10 Desember 2014, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015, serta surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca gugatan Pembanding semula Penggugat tanggal 12 September 2014 Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 M² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan tanah milik Kuyan;
 - Sebelah Timur berbatasan tanah Milik Cun Mey;
 - Sebelah Selatan berbatasan tanah milik Sulyanto;
 - Sebelah Barat berbatasan tanah milik Jalan Desa;
2. Bahwa adapun tanah milik Penggugat tersebut diperoleh dari Tergugat-I dengan cara jual beli antara Tergugat-I dengan Penggugat dengan nilai jual sebesar Rp.2.880.000.000,- (dua miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah), sesuai dengan Akta Jual No.727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa selama proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I, Penggugat telah memeriksa segala kelengkapan surat-surat milik Tergugat-I yang berhubungan dengan Jual Beli tanah aquo tersebut;



4. Bahwa adapun kelengkapan surat-surat yang berhubungan dengan tanah a quo yang dijual oleh Tergugat-I kepada Penggugat adalah:
 - Surat Girik alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 M2 (empat puluh lima ribu meter persegi);
 - Surat Pernyataan dari Tergugat-I, tanggal 13 Agustus 2014 yang menyatakan bahwa tanah tersebut Tidak Sengketa, tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan, tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan/borg, tanah tersebut belum pernah disertifikatkan, tanah tersebut untuk perumahan/pertanian yang diketahui oleh Kepala Desa Tanjung Pasir Nomor 593/Ds.Tjp/VIII/2014 tanggal 13 Agustus 2014;
 - Surat Keterangan dari Pemerintahan Desa Tanjung Pasir, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Tanjung Pasir, tanggal 13 Agustus 2014;
 - Surat Pernyataan Jual yang dibuat oleh Tergugat-I, tanggal 13 Agustus 2014 dan diketahui oleh Kepala Desa Tanjung Pasir;
 - Surat Pernyataan belum memiliki sertifikat, tertanggal 13 Agustus 2014, yang dibuat oleh Tergugat-I, dan diketahui oleh Kepala Desa Tanjung Pasir;
 - Surat Pernyataan Tergugat-I tanggal 13 Agustus 2014, dan mengetahui Kepala Desa Tanjung Pasir;
5. Bahwa setelah Tergugat-I melengkapi surat-surat yang berhubungan dengan tanah aquo tersebut, Penggugat pun membeli dan membuat suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang;
6. Bahwa dengan adanya peralihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah yaitu Tergugat-I kepada Penggugat yang dilakukan dengan cara prosudur yang benar sesuai berdasarkan kepada Undang-Undang maupun ketentuan hukum yang mengatur oleh karenanya Penggugat adalah pembeli yang beretikat baik dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara tersebut dan harus dilindungi oleh Undang-Undang;



7. Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang maupun ketentuan hukum sebagaimana dapat dijelaskan berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung RI yang berbunyi sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 dengan kaidah hukum *“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”*;
- Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 03 Februari 1960 dengan kaidah hukum: *“Orang yang membeli tanah dengan itikad baik i.c jual-beli dilakukan dimuka Pamong Desa harus dilindungi”*;
- Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 34 K/Sip/1965, tanggal 01 Agustus 1975, dengan kaidah hukum *“Pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi,.... pembelian dilakukan dengan terang dimuka yang berwajib, sedang dalam perkara ini memang benar susah untuk mengetahui siapa pemilik tanah itu yang sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah tersebut sebelum dibeli oleh pembeli termaksud sudah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemiliknya”*;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1973, tanggal 15-4-1976 dengan kaidah hukum: *“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr.Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum. (i.c. tuntutan agar tergugat - tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak)”*;



- Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 821 K/Sip/1974”, tanggal 28-4-1976, dengan kaidah hukum: *“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Terlawan-tergugat- /pembanding membeli toko tersebut di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 Januari 1972 Nomor.127/1971/PN.Plg maka ia adalah pembeli dengan itikad baik”;*
 - Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23-9-1975, dengan kaidah hukum *“Walaupun tergugat asal I dan tergugat asal-II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) sedang para penggugat-asal masih dapat menggugat tergugat-asal-I dan II”;*
 - Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1230 K/Sip/1980, tgl. 29 Maret 1992, dengan kaidah hukum: *“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;*
8. Bahwa prosedur Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat-I, telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa *“perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*, yang diatur dalam Buku III KUHPerdata, yang memiliki sifat terbuka, terang dan jelas untuk kedua belah pihak yang melakukan perjanjian dan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat-I telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerdata dan akta jual beli dasar perolehan Panggugat atas hak tanah dari Tergugat-I dibuat dihadapan pejabat yang sah (PPAT);
9. Bahwa setelah tanah aquo dibeli oleh Penggugat dari Tergugat-I, Penggugat langsung menguasai dan mengusahi tanah tersebut secara terus menerus sampai sekarang dan Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan, menjaminkan, menjual ataupun menggadaikan kepada pihak lain, dan pihak lain pun tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah tersebut;



10. Bahwa setelah dilakukannya pengalihan hak atas tanah perkara aquo, dari Tergugat-I kepada Penggugat, kemudian timbul permasalahan hukum dimana sekitar akhir bulan Agustus 2014 Tergugat-II mengklaim dan mengaku-ngaku bahwa tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya, adalah tanah milik Tergugat-II, dan hal tersebut membuat Penggugat merasa terkejut dan tidak nyaman;
11. Bahwa jika benar Tergugat-II ada memiliki tanah a quo, maka seharusnya Tergugat-II menguasai dan menduduki tanah dalam perkara aquo secara fisik, sebagaimana wajarnya sebagai pemilik tanah, akan tetapi sebelum tanah dalam perkara aquo beralih dari Tergugat-I kepada Penggugat senyatanya, Tergugat-II tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah a quo dan juga Tergugat-II untuk mempertahankan haknya nyata tidak pernah melakukan upaya hukum dalam tindakan yang nyata untuk mempertahankan haknya atas tanah, atau mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I sebagai pemilik hak terdahulu atas tanah dalam perkara a quo kemudian setelah dilakukan pengalihan hak atas tanah melalui akte jual beli kepada Penggugat senyatanya Penggugatlah yang menguasai dan menempati objek tanah dalam perkara a quo untuk digunakan sebagai usaha ternak ikan sebagaimana layaknya kegiatan masyarakat disekitarnya;
12. Bahwa juga atas perbuatan Turut Tergugat-I yang kurang cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang menjadi dasar perolehan Tergugat-II hak atas tanah dalam perkara aquo yang nyata tanah aquo sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat-I dan juga tindakan dari Turut Tergugat-II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat-II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat-II, dimana tindakan Tergugat-II telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat-II dan oleh karenanya perbuatan Tergugat-II diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechmatigedaad);



13. Bahwa atas perbuatan Tergugat-II tersebut yang mengklaim sebagai pemilik tanah aquo, yang senyatanya telah dikuasai dan diusahai oleh Penggugat sebagai tanah yang sah yang diperoleh dari Tergugat-I dan atas tindakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-II telah mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan baik secara Materil dan Immateril;
14. Bahwa dalam kenyataannya, Penggugat menguasai dan mengusahai objek perkara yang merupakan milik dari Penggugat, dengan pembuktian secara de facto dan Juridis, sedangkan Tergugat-II sebelumnya tidak pernah menguasai dan menduduki objek tanah dalam perkara aquo dan sangat beralasan hukum majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
15. Bahwa oleh karena Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah Tergugat-II berkewajiban menanggung segala kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata;
16. Bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah aquo, sesuai dengan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang dan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-I dan berikut turunannya antara Tergugat-II dengan pihak manapun atas tanah perkara aquo tidak mempunyai kekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum;
17. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 219/ Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat-II untuk mencoret/menghapuskan daftar atas Sertipikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu;



18. Bahwa kemudian akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-II yang mengklaim objek tanah perkara tersebut diatas, Penggugat juga mengalami gangguan, ketenangan, kenyamanan dan kehilangan waktu yang sia-sia dan untuk memudahkan perhitungan dalam perkara ini dapat dihitung kerugian di tanahnya Penggugat mengalami kerugian atas manfaat keuntungan yang akan diperoleh dimana apabila tanah perkara aquo dapat diberdayakan untuk memelihara ternak ikan maka setiap 3 bulan dapat menghasilkan keuntungan yang merupakan pendapatan nyata sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan untuk itu keuntungan yang tidak dapat diperoleh oleh Penggugat bila dihitung untuk selama 6 (enam) bulan maka jelas kerugian Materil Penggugat sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
19. Bahwa juga selain kerugian manfaat Penggugat juga masih ada kerugian immateril Penggugat yaitu karena tidak merasa nyaman, terganggunya ketenangan, dalam mempergunakan tanah aquo maka untuk memudahkan perhitungan kerugian immateril Penggugat adalah sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
20. Bahwa Penggugat khawatir, Tergugat-II akan mengalihkan objek tanah perkara aquo kepada orang lain dan agar gugatan Penggugat tidak illusionir atau hampa maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah objek perkara yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 M² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Cun Mey;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;
21. Bahwa oleh karena perkara ini dapat dibuktikan dengan bukti-bukti yang sempurna (voltooid) oleh Penggugat, maka sangat beralasan atas perkara a quo, putusannya dapat dijalankan terlebih dahulu (serta



merta) walaupun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi (uit voerbaar bij voraad);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan hormat Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, untuk memanggil para pihak untuk duduk bersidang di ruang sidang Pengadilan Negeri Tangerang, yang ditentukan untuk itu seraya mengambil keputusan hukum yang Amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI (TINDAKAN PENDAHULUAN)

Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah yang terletak di desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 M² (empat puluh lima ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Cun Mey;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah yang terletak di desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama Mangsur Bin Gomang Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 M² (empat puluh lima ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Cun Mey;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak Milik adat, atas nama



Mangsur Bin Gomang, Persil Nomor 27.D.III, Blok 007, Kohir Nomor C.329, seluas kurang lebih 45.000 M² (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Cun Mey;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;
4. Menyatakan sesuai dengan Akta Jual Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang adalah sah dan berkekuatan hukum;
 5. Menyatakan perbuatan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatigdaad);
 6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 mengandung cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus batal demi hukum;
 7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir dalam prosedur penerbitannya mengandung cacat formil dan materil dan akibatnya harus batal demi hukum;
 8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat-II untuk mencoreng sertipikat hak milik Nomor 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu;
 9. Menghukum Tergugat-II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 10. Menghukum Tergugat-II membayar kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;
 11. Menghukum Tergugat-II untuk sesegera keluar dan menjauh dari objek tanah perkara aquo, setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim;
 12. Menghukum Tergugat-II untuk mentaati dan melaksanakan putusan hakim, dan menyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan hukum seluruh bukti berikut turunannya atas tanah perkara aquo yang



diperoleh oleh Tergugat-II dari pihak manapun;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsome) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap kali Para Tergugat lalai melaksanakan putusan sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi (uit voerbaar bij voraad);
15. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Telah membaca Berita Acara Persidangan tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng, bahwa Pembanding semula Penggugat telah memperbaiki gugatannya semula tertulis: *Persil Nomor.27 D.III Blok 007 Kohir Nomor.C.329*, diganti menjadi: *Persil Nomor.27 D.III Blok 007 Kohir Nomor.C.829*;

Telah membaca jawaban Terbanding-I semula Tergugat-I tanggal 29 Oktober 2014, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali Tergugat-I mengakuinya secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa berkaitan dalil posita gugatan Penggugat pada poin-1 sampai dengan poin-5 adalah benar Tergugat-I telah menjual tanah miliknya dengan bukti kepemilikan berupa Girik C 329 Persil 27 D.III Blok 007 seluas 45.000 m² yang terletak dan dikenal di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang kepada Penggugat;
3. Bahwa sebelum proses pelaksanaan jual beli tanah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat faktanya Penggugat telah melakukan pengecekan terlebih tentang seluruh kelengkapan dokumen kepemilikan tanah dan keadaan fisik tanah dimana setelah pengecekan tersebut dilakukan oleh Penggugat selanjutnya proses pelaksanaan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan



dalam keadaan sadar tanpa ada paksaan dari siapapun dihadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 727/2014 tanggal 18 Agustus 2014 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH yang kemudian fisik tanahnya pun telah diserahkan dari Tergugat kepada Penggugat;

4. Bahwa selanjutnya berkaitan dalil Penggugat pada poin 10 sampai dengan 14 yang pada pokoknya menyatakan ada pihak lain in casu Tergugat-II yang mengklaim sebagai pemilik tanah sebagaimana dimaksud poin-I adalah diluar sepengetahuan Tergugat-I oleh karena selama Tergugat-I menguasai tanah sebagaimana poin-1 tidak pernah ada tuntutan dari pihak lain, lagi pula Tergugat-I juga tidak mengenal Tergugat-II;
5. Bahwa dengan demikian Tergugat-I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena sebelum dilakukan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat maka Penggugat telah terlebih dahulu melakukan pengecekan baik pengecekan dokumen kepemilikan tanah maupun pengecekan fisik tanah milik Tergugat-I yang mana tidak ada keberatan dari Penggugat dan/atau pihak lainnya terhadap bukti kepemilikan tanah Tergugat-I;

Telah membaca jawaban Terbanding-II semula Tergugat-II tanggal 29 Oktober 2014 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat-I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan a quo, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat-II;
2. Bahwa berdasarkan hukum acara Perdata yang berlaku, Gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil yang mengakibatkan gugatan dapat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan;
3. Terkait dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formil tersebut Tergugat-I dengan ini mengajukan eksepsi-eksepsi antara lain sebagai berikut :



- A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT;
- B. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM);
- C. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK KARENA PENGGUGAT TIDAK MENARIK NY. SEK SIOK MOY ALIAS MERNA SIRIYANTI SELAKU PEMILIK TANAH SERTIFIKAT NOMOR 219/TANJUNG PASIR SEBELUMNYA, UNTUK MENJADI PIHAK DALAM PERKARA A QUO (EXCEPTIO PLURUM LITIS CONSORTIUM);
- D. EKSEPSI YANG DIAJUKAN TERGUGAT II TENTANG SALAH PIHAK, KARENA TERGUGAT II TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT (EXCEPTIO ERROR IN PERSONA);
- E. GUGATAN DIAJUKAN BERDASARKAN MOTIF DAN ITIKAD BURUK DEMI MEMPEROLEH KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA-MATA (EXCEPTIO DOLI MALI/DOLI PRAECENTIS);

Tergugat-II dengan ini mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan perkara *a quo* yang secara lebih rinci akan diuraikan sebagai berikut:

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

PERKARA INI BUKAN MERUPAKAN KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI TANGERANG, TETAPI KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan Gugatan, karena Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang dimana jelas-jelas Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili Perkara *A quo*, yang menurut pasal 134 Het Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R.) yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika Perselisihan itu adalah suatu Perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sebarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula



mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkusa”,
gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa eksepsi Kompetensi Absolut ini Tergugat-II ajukan berdasarkan dalil-dalil yang diajukan dalam Gugatan baik POSITA maupun PETITUM Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Gugatan tertanggal 12 September 2014, yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Nomor. 565/Pdt.G/2014. PN.Tng tanggal 15 September 2014;
3. Bahwa karena Perkara ini mengandung persoalan kewenangan mengadili secara ABSOLUT maka Tergugat-II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi Kompetensi ABSOLUT yang diajukan oleh Tergugat-II ini, sesuai dengan Pasal 134 HIR;

DASAR-DASAR EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

FAKTA-FAKTA YANG TERUNGKAP DALAM GUGATAN BAIK POSITA DAN PETITUM, BAHWA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH MENGENAI PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 219/TANJUNG PASIR;

4. Bahwa dalam POSITA Gugatan Butir 12 halaman 6 mendalilkan sebagai berikut :
“... juga tindakan Turut Tergugat-II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor. 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat-II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat-II, ... dst”;
5. Bahwa dalam POSITA Gugatan Butir 17 halaman 7 mendalilkan sebagai berikut: “Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat-II untuk mencoret/menghapuskan daftar atas Sertipikat Hak



Milik No. 219/Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;

6. Bahwa dalam PETITUM Gugatan Butir 7 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor. 219/Tanjung Pasir dalam prosedur (tertulis prosedur) penerbitannya mengandung cacat formil dan meteril dan akibatnya harus batal demi hukum”;
7. Bahwa dalam PETITUM Gugatan Butir 8 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Memerintahkan kepada Turut Tergugat-II untuk mencoreng sertipikat hak milik Nomor. 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;

GUGATAN DAN ATAU PERMOHONAN PEMBATALAN SERTIPIKAT MUTLAK KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA.

8. Bahwa terhadap kesalahan dan atau kebenaran dalil-dalil yang diajukan Penggugat mengenai Pembatalan Sertipikat, secara absolut wewenang menilainya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena secara Formil dan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku mengatur demikian;
9. Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, menyebutkan: “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”;
10. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 Pasal 3 Jo Pasal 2 mengatur bahwa salah satu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan tugas Pemerintah adalah: f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Dimana hal tersebut sejalan dengan Tugas Badan Pertanahan Nasional yang



diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang produknya berupa Sertipikat Tanah. Hal itu sesuai dengan Pasal 1 Angka 3 Jo Pasal 1 Angka 4 Jo Pasal 4 Jo. Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Sertipikat No. 219/Tanjung Pasir, diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Karena Sertipikat adalah Produk Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana BPN adalah Pejabat Negara yang bertugas melaksanakan urusan Pemerintahan dalam hal pertanahan yang salah satunya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang hasilnya adalah Sertipikat;

12. Bahwa kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam praktek secara Konsisten diterapkan, sebagai mana dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 16 Oktober 1997 No. 2995 K/PDT/1997 sebagai berikut:

“Judex Factie telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Tata Usaha Negara, karenanya merupakan kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara”;

- Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 29 Desember 1999 No. 620 K/Pdt/1999, sebagai berikut:

“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 peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri”;



- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976:

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”;

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”;

- Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 3 Nopember 1971 No. 383 K/SIP/1971 sebagai berikut:

“Menyatakan batal surat bukti milik yang dikeluarkan oleh Instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi”;

- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 317 K/Pdt/1984, sebagai berikut :

“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”;

- Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 3 September 1973 No. 716 K/Sip/1973, sebagai berikut:

“Kompetensi Pengadilan Negeri. Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: Pengeluaran izin bangunan diatas tanah perkara yang berada dalam lingkungan Kotamadya Jambi semata-mata wewenang Wali Kota, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan izin bangunan atas tanah sertifikat hak guna bangunan No. 171 atas nama Tergugat-tergugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam Perkara: Sucahri (Lie Sin Hoey) dkk.



lawan Saonah. binti Sairah Hasan bin H.A. Hamid dkk.

Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti SH; 2. DH.

Lumbanradja SH; 3. Indroharto SH”;

- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 323 K/Sip/1968, sebagai berikut :

“Pembatalan Surat Izin Perusahaan yang dikeluarkan oleh Gubernur adalah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidaklah tepat bila dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Dalam Perkara: Said bin Mohamad Baloewel Melawan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya. Susunan Majelis: 1. Prof. K. Subekti SH; 2. Indroharto SH; 3. Sardjono SH”;

13. Bahwa sekali lagi Tergugat-II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberikan putusan sela terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat-II ini, sebelum pemeriksaan perkara ini memasuki pemeriksaan pokok perkara;

Berdasarkan dalil dan fakta hukum yang kami kemukakan di atas, terbukti secara terang benderang bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak mempunyai kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, oleh karenanya Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengeluarkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat-II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara Nomor 565/Pdt.G/2014. PN.Tng tanggal 15 September 2014;
3. Menghukum Penggugat untuk taat dan mematuhi isi putusan sela ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**B. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS
(EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM)**



1. Bahwa suatu gugatan *obscuur libel* adalah suatu gugatan yang dikonstruksi secara membingungkan (kabur dan tidak jelas), sehingga mengaburkan inti dari gugatan itu sendiri. Hal tersebut telah dilakukan PENGGUGAT dalam Gugatan aquo, yang diuraikan sebagai berikut :

PIHAK DAN TINDAKAN YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA TIDAK JELAS;

2. Bahwa dalam gugatan aquo, Penggugat menyatakan gugatannya sebagai Gugatan Perbutan Melawan Hukum, dimana sebagai Tergugat dalam ini yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah: Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang Mangsur bin Gomang sebagai Tergugat-I (yang artinya Pihak Pertama yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum) dan ARIFIN WIJAYA sebagai Tergugat-II (yang artinya Pihak Kedua yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum) dan AMSORI HARDYANTO, SH., Mkn, PPAT sebagai Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II (yang artinya pihak-pihak yang ditarik demi lengkapnya gugatan, yang konsekwensinya mereka nantinya hanya mematuhi isi putusan yang menghukum Para Tergugat dan tidak ikut menjalankan hukuman); (*Vide Gugatan Halaman 1 dan 2*);

3. Bahwa akan tetapi yang terjadi dalam gugatan aquo adalah sangat berbeda, dimana dalam POSITA gugatan aquo tidak ada satu dalilpun yang mengatan bahwa Tergugat-I melakukan dan atau telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan begitu juga dalam PETITUM juga tidak ada yang menyatakan Tergugat-I melakukan Perbutan Melawan Hukum. Malah sebaliknya yang terjadi adalah Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II yang seharusnya sebagai pihak pelengkap dalam gugatan aquo malah sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang artinya kualitasnya sebagai Tergugat dan di dalam Putusan, sehingga sangat jelas sekali bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh



Penggugat adalah gugatan kabur dan tidak jelas, karena bagaimana mungkin Mangsur bin Gomang dibuat sebagai Tergugat-I (*Pihak Utama*) dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum Aquo tetapi dalam POSITA dia tidak didalilkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dalam PETITUM dia tidak dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak ada hukuman terhadapnya, hal ini menjadi tanda tanya besar ada apa gerangan..!!!????? (*Vide Gugatan halaman 2-11*);

4. Bahwa dengan fakta tersebut diatas cukup kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

AQUO TIDAK DIDASARKAN PADA POSITA GUGATAN AQUO PETITUM GUGATAN;

5. Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa Petitum No. 5 dari Gugatan aquo, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang agar menyatakan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*), sebagai berikut :

"5. Menyatakan Perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigdaad);

Bahwa tidak jelas Perbuatan mana dari Tergugat-II dan Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II yang menjadi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*)???

6. Karena Penggugat di dalam Posita Gugatan aquo tidak ada secara tegas menyebutkan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-II dan Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II yang menjadi perbuatan melawan hukum, yang ada hanyalah dalil yang mengatakan Tergugat-II mengaku-
mengaku tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya adalah tanah milik Tergugat-II akan tetapi disisi



lain Penggugat mengatakan Tergugat-II menguasai sebagian tanah milik Penggugat, antara lain dikutip sebagai berikut:

Butir 10 Halaman 5 Gugatan menyatakan :

“..., kemudian timbul permasalahan hukum dimana sekitar akhir bulan Agustus 2014 Tergugat-II mengklaim dan mengaku-ngaku bahwa tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat seluruhnya adalah tanah milik milik Tergugat-II,”;

Butir 11 Halaman 6 Gugatan menyatakan:

“Bahwa jika benar Tergugat-II ada memiliki tanah aquo, maka seharusnya Tergugat-II menguasai dan menduduki tanah dalam perkara aquo secara fisik, sebagaimana wajarnya sebagai pemilik tanah, akan tetapi sebelum tanah dalam perkara aquo beralih dari Tergugat-I kepada Penggugat senyatanya, Tergugat-II tidak pernah menguasai tanah aquo.....dst”;

Butir 12 Halaman 6 Gugatan menyatakan:

“Bahwa juga atas perbuatan Turut Tergugat-I yang kurang cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor. 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang menjadi dasar perolehan Tergugat-II hak atas tanah dalam perkara aquo yang nyata tanah aquo sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat-I dan juga tindakan dari Turut Tergugat-II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta dilokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat-II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat-II dimana tindakan Tergugat-II telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat-II dan oleh karenanya Perbuatan Tergugat-II diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad)”;



7. Bahwa berdasarkan dalil POSITA tersebut di atas tidak mendukung PETITUM butir 5 gugatan aquo Penggugat, karena sangat jelas terlihat pertentangan antara Posita Butir 10 dan 11 dengan butir 12, dan di dalam POSITA gugatan aquo tidak diuraikan dan dijelaskan Tindakan Perbuatan masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat yang menunjukkan telah terjadi perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Memutuskan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, teori serta praktek hukum acara yang berlaku, suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai "*gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel)*" apabila Petitum Gugatan tidak didasarkan pada Posita Gugatan (Vide: Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982 dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri) ;

8. Bahwa dalam Gugatan aquo, posita gugatan sama sekali tidak relevan dan tidak mendukung petitum gugatan karena:

- a. Dalam posita gugatan, Penggugat jelas-jelas telah menarik Mangsur bin Gomang sebagai Tergugat-I yang melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi di POSITA tidak mendalihkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I;
- b. Di dalam petitum gugatan, Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan para Tergugat membayar uang paksa; Maka sudah selayaknya jika Majelis Hakim berpendapat dan memutus bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas sehingga harus di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

9. Bahwa gugatan Para Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*) oleh karena dalih-dalih yang Penggugat kemukakan sangat membingungkan. Bahwa dalam butir 12 gugatannya, Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat-II telah melakukan



perbuatan melawan hukum karena telah menguasai sebahagian tanah milik Penggugat;

10. Bahwa Para Penggugat lupa bahwa konsep dasar untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah berpedoman kepada ketentuan dan juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Pasal 1365 KUHPerdata menetapkan :

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut ”;

Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.283 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus menguraikan dan membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

- Suatu Perbuatan Melawan Hukum;
Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- Kerugian;
Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- Kesalahan dan Kelalaian;
Adanya kesalahan dan kelalaian pada pihak Tergugat.
- Hubungan Kausal;
Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

11. Bahwa menurut Prof.Dr.Wirjono Prodjodikoro, SH. (Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata (Tahun 2000, CV Mandar Maju, Bandung) halaman 103:

“Dalam hal perbuatan melawan hukum, Penggugat harus selalu mengutarakan.....tidak hanya adanya suatu perbuatan



melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld) dari Tergugat” ;

12. Bahwa menurut J. Satrio dalam buku Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Undang-Undang; Bagian Pertama (1993), terbitan PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Edisi Pertama, halaman 239:

“Kesalahan/schuld disini adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku si pelaku yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya;

Jadi perilaku dan akibat perilaku yang onrechmatig itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku”;

13. Bahwa Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat adalah penyebab kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, hal tersebut sebagaimana dikatakan oleh Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan yang diterbitkan oleh PT Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 148 (Bukti T-4) sebagai berikut:

“Menurut teori Von Kries yang sudah diterima dan diterapkan secara luas, bahwa hubungan sebab akibat dianggap ada apabila perbuatan yang menurut pengalaman manusia yang normal sepatutnya dapat diharapkan menimbulkan akibat, dalam hal ini kerugian”;

14. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menguraikan satupun unsur-unsur dasar dari Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat-II, sebaliknya gugatan Penggugat hanya menguraikan asumsi-asumsi semata, karena sampai saat ini Tergugat-II tidak pernah mengenal, bertemu dengan Penggugat dan Tergugat-I, juga tidak mengetahui tanah mana yang dibeli dan yang dimaksud oleh Penggugat, yang Tergugat-II ketahui adalah bahwa Sertipikat yang dibawa-bawa Penggugat dalam dalil Gugatannya adalah milik Tergugat-II yang mana Sertipikat tersebut sudah terbit lebih



dari 18 (delapan belas) Tahun yang lalu dan selama itu tidak ada orang yang mempermasalahkannya dan terhadap Sertipikat tersebut telah terjadi beberapa kali proses jual beli, dan sampai saat ini objek tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat-II ;

Oleh karena dalih-dalih Para Penggugat kabur dan membingungkan, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DASAR GUGATAN BERDASARKAN AKTA JUAL BELI NO. 727/2014, TERTANGGAL 18 AGUSTUS 2014 (PERBUATAN WANPRESTASI) TIDAK DAPAT DIGABUNGAN DENGAN GUGATAN YANG BERDASARKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM UNTUK PEMBATALAN SERTIPIKAT;

15. Bahwa Gugatan aquo jelas-jelas telah menggabungkan suatu gugatan berdasarkan Perjanjian Jual Beli (perbuatan wanprestasi) berdasarkan Akta Jual No. 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014 dengan Gugatan Perbutan melawan hukum. Dalam Perjanjian tersebut Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat-I, dimana dalam kelanjutan tersebut ada permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat-I adalah mengenai objek yang diperjualbelikan kedua belah pihak, hal mana apabila permasalahan tersebut terjadi akibat Akta Jual Beli Nomor 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, maka yang terjadi adalah perbuatan Wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat-I, karena pihak-pihak yang berada dalam Akta Jual Beli tersebut adalah mereka berdua, sehingga dengan gugatan aquo didasarkan perbuatan wanprestasi terkait Jual Beli digabung dengan gugatan yang berdasarkan perbuatan melawan hukum adalah keliru.

Hal ini jelas-jelas tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta Doktrin Hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini:



- a. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 pada intinya menyatakan: (Bukti T I & III-1);

“Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;

- b. Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 455 dan 456, yang antara lain menyatakan :

“Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya.”

Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- tidak dibenarkan mencampuradukan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistik adalah Wanprestasi;
- atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan Wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum;

- c. Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) Prof. Mr. Pitlo dalam bukunya yang berjudul: *Het verbintenissen recht naar het nederlands bugerlijk wet boek*”, cetakan ke-3, tahun 1952 halaman 215 (*Vide: Majalah Varia Peradilan Tahun XVII, No.193 IKAHI Oktober 2001 hal. 136-137*), menyatakan:

“het is echter duidelijk, zowel uit de historie als uit de systematiek der wet, dot wanprestasie niet onder het begrip onrechtmatige daad valt. Zo beliste de H.R. op 13 Juni 1913; do wanner een verplichting, die uitslutend in een oveenkomst hear grond vindit, word geschonden deze



schending geen aanleiding tot een vordering uit onrechtmatige daad kan zinj”;

Terjemahan bebas :

“Namun demikian jelas, baik menurut sejarah maupun sistematika undang-undang, bahwa wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Demikian telah diputuskan oleh H.R. (Hoge Raad, MA Belanda) pada tanggal 13 Juni 1913, bahwa jikalau suatu kewajiban yang semata-mata disebabkan (didasarkan) pada suatu perjanjian telah dicerai, cedera itu tidak dapat menjadi sebab (alasan) untuk suatu tuntutan (claim, Vordering) berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum”;

16. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Pendapat-Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) sebagaimana disebutkan dalam butir 6 tersebut diatas maka penggabungan dan/atau pencampuradukkan antara masalah wanprestasi dan masalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dilakukan oleh Penggugat dalam Gugatan aquo adalah jelas-jelas bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

C. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK KARENA PENGGUGAT TIDAK MENARIK NY. SEK SIOK MOY ALIAS MERNA SIRYANTI SELAKU PEMILIK TANAH SERTIFIKAT NOMOR 219/TANJUNG PASIR SEBELUMNYA, UNTUK MENJADI PIHAK DALAM PERKARA A GUO BEGITU JUGA DENGAN INDRARINI SAWITRI, SH., PPAT TEMPAT PENGGUGAT MEMBELI TANAH MILIK TERGUGAT (EXCEPTIO PLURUM LITIS CONSORTIUM;

1. Bahwa eksepsi kurang pihak (*exceptio plurum litis consortium*) adalah salah satu eksepsi untuk menangkis gugatan yang tidak secara lengkap menarik pihak-pihak yang seharusnya dijadikan tergugat dalam perkara tersebut, sehingga



mengakibatkan perkara menjadi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Bahwa dalam Gugatan aquo, Penggugat telah mendalilkan :

Butir 1 dan butir 5 Halaman 3, butir 16 Halaman 7 Posita Gugatan dan butir 4 Petitum Halaman 10 menyatakan pada pokoknya:

“Akta Jual No. 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang”;

Butir 12 Halaman 6 Gugatan menyatakan :

“Bahwa juga atas perbuatan Turut Tergugat-I yang kurang cermat dan teliti dalam menerbitkan Akta Jual Beli No. 1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang menjadi dasar perolehan Tergugat-II hak atas tanah dalam perkara aquo yang nyata tanah aquo sebelumnya adalah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat-I dan juga tindakan dari Turut Tergugat-II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta dilokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor.219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat-II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat-II ... dst”;

3. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat jelas mendalilkan adanya Akta Jual No. 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat. Begitu juga dengan adanya Akta Jual Beli dan Sertipikat yang menjadi dasar kepemilikan dari Tergugat-II, sehingga dengan tidak ditariknya Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembuat Akta Jual Nomor.727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, sebagai Pihak begitu juga dengan Penjual yaitu NY. SEK SIOK MOY ALIAS MERNA SIRIYANTI dalam Akta Jual Beli Nomor1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 dan sekaligus



pemilik sebelumnya tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 219/Tanjung Pasir, sebagai pihak dalam Gugatan *a quo* maka hal tersebut mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak;

4. Bahwa Pengakuan Penggugat dalam Gugatannya yang mengakui ada peran dari Pihak Ketiga yaitu pemilik awal Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir sehubungan dengan Akta Jual Beli Nomor.1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat-II atas Objek tanah sesuai Sertipikat tersebut, adalah merupakan alat bukti yang sempurna di hadapan hakim berdasarkan ketentuan hukum serta Yurisprudensi Mahkamah Agung, di bawah ini:

Pasal 174 HIR menyatakan :

“Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu” ;

Pasal 1925 KUHPerdata menyatakan :

“Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu” ;

Pasal 1926 KUHPerdata :

“Suatu pengakuan yang dilakukan dimuka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi”;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 803 K/Sip/1970 yang isinya menyatakan : *“Adanya Pengakuan PENGUGAT sepanjang mengenai hal tersebut, menjadi tetap dan mengikat sebagai bukti yang sempurna bagi para pihak”;*



5. Bahwa terhadap gugatan kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi yang intinya menyatakan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Adapun Yurisprudensi MA tersebut antara lain :

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 yang intinya menyatakan:

"Bahwa karena yang berhutang kepada Penggugat/ Terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut."

"Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, yang intinya menyatakan:

"Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat-I (pembanding) sendiri, tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat-I pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap Tergugat-I pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, yang intinya menyatakan:

"Bahwa TERGUGAT-II (pembanding) mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini";

"Bahwa seharusnya Paultje itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas tanah warisan yang belum dibagi itu";



“Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan PENGGUGAT (terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972, yang intinya menyatakan:

“Jual beli antara tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara”;

- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982, yang intinya menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”;

6. Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang dikemukakan di atas, maka jelas Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurum litis consortium*), oleh karena itu sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. EKSEPSI YANG DIAJUKAN TERGUGAT II TENTANG SALAH PIHAK KARENA PARA TERGUGAT II TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*).

1. Bahwa eksepsi salah pihak (*error in persona*) adalah suatu bentuk eksepsi untuk menangkis gugatan Penggugat yang secara keliru menarik pihak yang tidak hubungan hukumnya dengan Penggugat ke dalam Gugatan *a quo*;
2. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat-I sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*, padahal dalam gugatannya jelas-jelas Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum yang timbul dari Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat-I berdasarkan Akta Jual No. 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014. Dalam Perjanjian tersebut Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat-I;



3. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah objek (Tanah) yang di jual belikan antara Penggugat dengan Tergugat-I, dimana hal itu sesuai dengan Akta Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat-I dimana Penggugat seharusnya lebih teliti dimana objek yang dibeli dan mencari tahu kebenaran dari objek yang dibeli tersebut dan kalaupun ada masalah terkait Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat-I maka yang digugat adalah Tergugat-I karena telah wanprestasi kepada Penggugat, tidak menarik-narik Tergugat-II terhadap Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat-I dimana Tergugat-II sama sekali tidak mengetahui dan terkait dengan Jual Beli tersebut;
4. Berdasarkan uraian dan dasar hukum di atas, maka jelas Penggugat tidak memiliki hubungan hukum untuk menggugat Tergugat-II. Oleh karena tidak memiliki hubungan hukum, maka gugatan a quo kepada Tergugat-II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana disyaratkan bahwa untuk mengajukan suatu gugatan harus ada hubungan hukum yang cukup atau yang disebut *dengan point d'interet, point d'action*;;

Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke-5, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 49 yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: *point d'interet, point d'action...*";

Di dalam buku yang sama pada halaman 64, Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H., menegaskan kembali bahwa yang dapat mengajukan gugatan adalah pihak-pihak yang mempunyai kepentingan langsung dalam suatu gugatan, sebagai berikut:

"Pihak-pihak dalam Perkara



Di dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak PENGGUGAT (eiser, plaintiff) yang mengajukan gugatan, dan pihak tergugat (gedaagde, defendant);

Mereka ini merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan”;

5. Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 no. 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Juli 1971, No. 294 K/Sip/1971 yang menyatakan sebagai berikut: “suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

6. Berdasarkan uraian hukum di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang terhormat menerima *Exceptio Error in Persona* yang diajukan Tergugat-II, dan selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

E. GUGATAN DIAJUKAN BERDASARKAN MOTIF DAN ITIKAD TIDAK BAIK DEMI MEMPEROLEH KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA-MATA (*EXCEPTIO DOLI MALI/DOLI PRAECENTIS*)

1. Bahwa Tergugat-II menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatan *a quo* karena dalil-dalil tersebut bersifat menyesatkan dan sama sekali tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya;
2. Bahwa sebelum gugatan *a quo* Tergugat-II tidak pernah mengetahui adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-I yang timbul dari Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat-I berdasarkan Akta Jual No. 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014;
3. Bahwa Tergugat-II ketika menerima Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang sangat kaget dan heran kenapa



Penggugat menarik-narik Tergugat-II dalam gugatannya, karena Tergugat-II sama sekali tidak mengetahui Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat-I dan Tergugat-II sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat maupun Tergugat-I, sehingga bagaimana mungkin Tergugat-II ditarik-tarik dalam gugatan aquo??? Tergugat juga tidak mengetahui tanah yang mana yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat-I;

4. Bahwa ditarik-tariknya Tergugat-II sebagai pihak dalam gugatan dan dikaitkan dengan Sertipikat Hak milik Tergugat-II Nomor 219/Tanjung Pasir adalah hal yang mengada-ada, jika memang Penggugat membeli tanah dari Tergugat-I maka seharusnya mengetahui lokasi dan menanyakan apakah tanah tersebut benar-benar milik Tergugat-I;
5. Bahwa Tergugat-II membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir pada tanggal 23 Desember 2010 yang PPATnya adalah Turut Tergugat-I, dimana dalam Sertipikat Hak Milik tersebut sebelumnya sudah pernah diperjual belikan sebelumnya dan Tergugat-II adalah Pembeli kedua dalam Sertipikat Hak Milik tersebut, dimana Sertipikat tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat-II pada tahun 1996 (sekitar 18 tahun yang lalu), sehingga sangat tidak beralasan dan masuk akal apabila Sertipikat Hak Milik Tergugat-II dikait-kaitkan dengan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat-I yang berdasarkan Akta Jual No.727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, apalagi Penggugat mendalilkan dalam gugatannya Tergugat-II mengaku-ngaku terhadap tanah yang di beli Penggugat, pada hal Tergugat-II tidak pernah bertemu dan mengenal maupun mengetahui tentang tanah Tergugat-I dan Penggugat, sehingga adalah hal yang mengada-ada kalau Tergugat-II dan Sertipikat Hak Miliknya ditarik-tarik dalam gugatan aquo;
6. Bahwa sejak tanah Sertipikat Hak Milik 219/Tanjung Pasir dibeli Tergugat-II tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan



tidak ada pihak-pihak lain yang menguasainya dan Tergugat-I juga tidak ada di objek tanah yang dibeli Tergugat-I tersebut, dan begitu juga Penggugat tidak pernah menduduki/menguasai apalagi menguasai tanah Sertipikat Hak Milik 219 Tanjung Pasir milik Tergugat-II tersebut dan untuk dalil-dalil ini Tergugat-II mensomir Penggugat untuk membuktikannya, karena jika hal ini tidak terbukti Tergugat-II mencadangkan haknya untuk melakukan upaya hukum pidana terhadap perbuatan tersebut;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat sependapat dengan Tergugat-II bahwa gugatan Penggugat telah diajukan dengan motif yang tidak baik atau mengandung unsur *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation* karena:

- a. Gugatan aquo dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;
- b. Gugatan aquo ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata dengan ingin mengambil tanah Tergugat-II tanpa dasar yang jelas;
- c. Gugatan aquo dibuat oleh Penggugat dengan tujuan semata-mata untuk mengganggu kinerja dan ketenangan Tergugat-II;

8. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima eksepsi *doli mali/doli praecentis* yang diajukan oleh Tergugat-II, demi mencegah adanya preseden yang buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia, dan menerapkan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan serta demi kepastian hukum, dengan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa Tergugat-II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-II baik sebagian maupun seluruhnya, sekaligus menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan atau setidaknya



menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat-II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat khususnya dalil yang menyatakan bahwa Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum, kecuali dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat-II;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya akan menanggapi dalam uraian berikut :
 - A. TERGUGAT TIDAK MENGENAL, TIDAK PERNAH KETEMU DENGAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT I, SERTA TIDAK MENGETAHUI OBJEK YANG MENJADI JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I ;
 - B. BERDASARKAN FAKTA DAN DALIL-DALIL DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN AQUO, PENGGUGAT BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK ;
 - C. TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT MAUPUN TERGUGAT I ;
 - D. TERGUGAT II TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KARENA ITU TIDAK DAPAT DIBEBANKAN GANTI KERUGIAN DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 219/TANJUNG PASIR DAPAT DIBATALKAN ;
 - E. PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM ;
 - F. PERMOHONAN PROVISI DAN TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM UNTUK DIKABULKAN ;
 - A. TERGUGAT TIDAK MENGENAL, TIDAK PERNAH KETEMU DENGAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT-I, SERTA TIDAK



**MENGETAHUI OBJEK YANG MENJADI JUAL BELI ANTARA
PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT-I;**

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya di angka 1 halaman 2, angka 3, 4, 5 halaman 3 dan angka 6 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 45.000 M2, dengan Persil Nomor 27. D. II. Blok 007, Kohir Nomor C. 329, dari Tergugat I yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli No. 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, yang sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat-II dan Objeknya pun tidak diketahui Tergugat-II dan Tergugat-II tidak pernah mengetahui Tergugat-I memiliki tanah di daerah tanah milik Tergugat-II;
2. Bahwa perlu Tergugat-II sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, Tergugat-II sama sekali tidak mengetahui Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat-I dan Tergugat-II sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat maupun Tergugat-I, sehingga bagaimana mungkin Tergugat-II ditarik-tarik dalam gugatan aquo??? Tergugat juga tidak mengetahui tanah yang mana yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat-I;
3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan sangat nyata dan jelas bahwa Penggugat lah yang mengaku-ngaku tanah yang dibelinya berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir milik Tergugat-II, dan dari fakta-fakta dalam gugatan Penggugat terungkap bahwa dalam proses jual beli yang dilakukan Penggugat tidak dilakukan Pengukuran dan Floating terhadap objek (tanah) yang diperjual belikan, sehingga tidak diketahui objek/tanah yang diperjual belikan dan lagi pula dengan tidak dilakukannya Pengukuran dan Floating terhadap Objek/tanah yang



diperjual belikan mengakibatkan Akta Jual Beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat-I adalah cacat hukum karena telah melanggar Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana disebutkan: *"PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)"*, sehingga disimpulkan pula bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena tidak mengecek dengan cermat tanah yang akan dibelinya, apalagi dia ketahui bahwa tanah tersebut belum bersertipikat sehingga dibutuhkan ketelitian dan kejelasan yang lebih pasti tentang objek yang akan dibeli;

4. Bahwa apabila Pengugat melakukan pengukuran dan foaliting terhadap objek/tanah yang akan dibelinya maka akan ketahuan apakah di atas tanah tersebut telah ada sertipikat atau tidak dan pasti ketahuan apakah benar tanah yang dijual penjual adalah tanahnya atau tidak dan apakah dikuasai atau tidak, karena dengan dilakukannya pengukuran tersebut maka proses jual beli tersebut menjadi terang dan jelas;

Oleh karena itu dalil-dalil Penggugat yang menyatakan peralihan hak atas tanah milik Tergugat-I kepada Penggugat dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan Undang-undang adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan oleh karena itu kami mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;



B. BERDASARKAN FAKTA DAN DALIL-DALIL DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN AQUO, PENGGUGAT BUKANLAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

1. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di dalam Jawaban Pokok Perkara huruf A tersebut diatas, bahwa sebelum melakukan Jual Beli tidak dilakukan Pengukuran dan Floating terhadap tanah yang dijual Tergugat-I kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak mengetahui objek/tanah yang dibelinya berada dimana sehingga terbukti bahwa Penggugat adalah pembeli yang semberono dan tidak teliti sehingga tidak bisa dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, apalagi diketahuinya dasar kepemilikan tanah yang akan dibelinya bukan sertipikat sehingga sudah sepatasnya Penggugat harus lebih hati-hati dan benar-benar mengetahui objek/tanah yang akan dibeli;
2. Bahwa Yurisprudensi yang di dalilkan oleh Penggugat tidak relevan untuk ditarik sebagai penguat dalil Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, karena terbukti berdasarkan fakta-fakta dalam gugatan Penggugat, tidak ada keterangan atau dalil yang membuktikan bahwa objek/tanah yang dibelinya dari Tergugat-I dilakukan pengecekan lokasi, pengukuran dan floating, sehingga terbukti bahwa Penggugat adalah pembeli yang semberono dan tidak beritikad baik;

Bahwa seharusnya Yurisprudensi yang di uraikan Penggugat tersebut adalah melindungi Tergugat-II yang mana Tergugat-II membeli tanah yang telah bersertipikat yang telah terbit berpuluh tahun dan telah ada petanya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan lokasinya telah jelas dan terhadap tanah tersebut telah ada peralihan dari pemilik asli sebelum kepada Tergugat-II dan lagi pula tanah milik Tergugat-II berdasarkan Sertipikat 219/Tanjung Pasir sampai saat ini dikuasai oleh



Tergugat-II, sehingga Tergugat-II lah yang harus dilindungi bukan Penggugat;

3. Bahwa kalaulah benar Proses peralihan hak atas tanah dari Tergugat-I kepada Penggugat telah dilakukan secara benar, maka tidak akan sulit mengetahui apakah objek/tanah yang dijual Tergugat-I benar-benar miliknya dan dikuasainya!!!! Karena di desa tanjung pasir saling mengetahui siapa-siapa yang menjadi pemilik tanah disana dan apa yang menjadi alas hak dari tanah tersebut dan karena disana sebahagian besar digunakan untuk empang ikan yang mana empang tersebut harus dijaga dan ikannya harus diberi makan setiap hari, sehingga tidak sulit untuk mengetahui mengenai kepemilikan tanah disana, dan lagi pula tidak pernah diketahui dan di dengar Tergugat-I memiliki tanah seluas 45.000 M² di Desa Tanjung Pasir;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan sangat nyata dan jelas bahwa Penggugat lah yang mengaku-ngaku tanah yang dibelinya berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir milik Tergugat-II, dan dari fakta-fakta dalam gugatan Penggugat terungkap bahwa dalam proses jual beli yang dilakukan Penggugat tidak dilakukan Pengukuran dan Floating terhadap objek (tanah) yang diperjual belikan, sehingga tidak diketahui objek/tanah yang diperjual belikan dan lagi pula dengan tidak dilakukannya Pengukuran dan Floating terhadap Objek/tanah yang diperjual belikan mengakibatkan Akta Jual Beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat-I adalah cacat hukum karena telah melanggar Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga disimpulkan pula bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena tidak mengecek dengan cermat



tanah yang akan dibelinya, apalagi dia ketahui bahwa tanah tersebut belum bersertipikat sehingga dibutuhkan ketelitian dan kejelasan yang lebih pasti tentang objek yang akan dibeli. Oleh karena itu kami mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

C. TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT MAUPUN TERGUGAT I.

1. Bahwa kembali Tergugat-II tegaskan bahwa Terkait Akta Jual Beli No. 727/2014, tertanggal 18 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang Tergugat tidak terlibat sebagai Pihak di dalam Akta tersebut dan Tergugat-II juga tidak mengetahui isi dan Objek/tanah yang diperjualbelikan dan Tergugat-II tidak pernah kenal, bertemu dengan Penggugat dan Tergugat-I yang sebagai pihak dalam Akta tersebut;
2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan sangat nyata dan jelas bahwa tidak ada dalil Penggugat yang menunjukkan adanya hubungan hukum dari Penggugat dengan Tergugat-II yang ada hanya dalil yang mengatakan Tergugat-II mengaku-ngaku tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat-I, tetapi Penggugat tidak menjelaskan kapan dan bagaimana cara-cara mengaku-ngakunya!!!!!! Jangankan mengaku-ngaku kenal dan pernah bertemu dengan Penggugat dan Tergugat-I pun tidak, sehingga dalil yang didalilkan Penggugat tersebut adalah pepesan kosong. Berdasarkan hal tersebut maka tidak ada hal-hal yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat-II yang telah dilanggar dan Tergugat-II juga sama sekali tidak melanggar hak subjektif dari Penggugat atau melakukan hal-hal bertentangan dengan kepatutan dalam norma-norma hidup di masyarakat;

Dengan demikian kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



3. Bahwa justru gugatan Penggugat aquo lah yang bertentangan dengan hukum, dimana gugatan aquo pada pokoknya hendak mengajukan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir milik Tergugat-II, pada hal diketahuinya bahwa Sertipikat Hak Milik Tersebut diterbitkan sudah lebih dari 5 (lima) tahun, atau tepatnya pada tanggal 27 Nopember 1996, dimana sesuai dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasa tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Peraturan ini juga telah secara konsisten dijalankan pengadilan, halmana tercermin dari beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI;

Bahwa nyata-nyata Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir diterbitkan Turut Tergugat-II pada tahun 1996 atas nama Loekman Wijaya alias Lukman Wijaya dan dikuasainya terus menerus dan pada tahun 2006 dijual kepada Ny. Sek Siok Moy alias Merna Siriyanti dan pada tahun 2010 Tergugat-II membelinya. Dalam kurun waktu tersebut lokasi tanah selalu dikuasai dan diduduki oleh masing-masing pemilik, sehingga tidak ada dasar dan atau celah hukum yang dimiliki Penggugat untuk menyatakan tanah yang dibelinya dari Tergugat-I adalah



sama dengan tanah milik Tergugat-II, hal ini dibuktikan juga bahwa Tergugat-II tidak mengenal Tergugat-I dan tidak pernah berada dilingkungan tanah milik Tergugat-II, sehingga kalau dalil Penggugat mengatakan bahwa sebelum Penggugat membeli tanah dari Tergugat-I, Tergugat-I tanah tersebut dikuasai Tergugat-I, maka dapat dipastikan bahwa tanah yang dimaksud bukanlah tanah milik Tergugat-II;

4. Bahwa selain telah pelanggaran tersebut di atas, proses Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat-I dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., juga telah melanggar Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan:

“PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)”;

5. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT sudah seharusnya mengetahui Peraturan Kepala BPN tersebut sehingga jika dia menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Kepala BPN tersebut melakukan Pengukuran dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), maka permasalahan aquo tidak akan terjadi, akan tetapi secara sadar Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT melanggar kewajibannya yang akibatnya merugikan Tergugat-II dengan ditarik-tarik sebagai Tergugat-II dalam gugatan aquo;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas sangat jelas dan terang benderang bahwa Tergugat-II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, malah Penggugat, Tergugat-I



dan Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum dengan telah melanggar Pasal 32 Ayat (4) menjalankan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PPAT Indrarini Sawitri,SH. melanggar Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

D. TERGUGAT II TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KARENA ITU TIDAK DAPAT DIBEBANKAN GANTI KERUGIAN DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 219/TANJUNG PASIR DAPAT DIBATALKAN.

1. Bahwa Tergugat-II menolak secara keseluruhan dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat-II merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;

2. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- (i) Perbuatan tersebut terbukti melawan hukum (baik secara aktif maupun pasif);
- (ii) Tergugat dapat mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum tersebut (unsur *alpha* dan *schuld*);
- (iii) Adanya kerugian yang kongkrit yang ditimbulkan;



(iv) Adanya hubungan sebab akibat (*causalitas*) antara perbuatan melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang dituntut oleh PENGGUGAT;

(Lihat: R. Setiawan, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 – 88);

3. Bahwa keempat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan diatas terkait dengan hukum pembuktian didepan pengadilan, dimana keempat unsur tersebut haruslah dibuktikan secara kumulatif oleh Penggugat kebenarannya sebagaimana asas yang terdapat dalam hukum pembuktian yang dianut dalam ketentuan hukum acara perdata Indonesia yaitu asas “Barang siapa yang mendalilkan/menyangkal sesuatu, maka haruslah membuktikan kebenaran dalil dan sangkalannya tersebut didepan persidangan”;

4. Bahwa berikut ketentuan 1865 KUHPerdata yang menegaskan hal-hal sebagai berikut:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, divajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

5. Bahwa seiring dengan adanya pergeseran atau perubahan nilai-nilai dan norma-norma kehidupan masyarakat, pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut diatas kemudian diperluas sesuai dengan ketentuan *arrest Hoge Raad 1919* , bahwa kriteria suatu perbuatan melawan hukum adalah:

- a) Melanggar hak orang lain; atau
- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat; atau
- c) Bertentangan dengan kesusilaan; atau



d) Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

(Lihat: R. Setiawan, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 – 88);

6. Bahwa dalam perkara perdata *aquo*, Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat-II menguasai sebahagian tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat-II dan oleh karenanya perbuatan Tergugat-II diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Vide Posita angka 12 Halaman 6 Gugatan);

Bahwa sama sekali Tergugat-II tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat, karena bagaimana mungkin melakukan Perbuatan Melawan Hukum!!! Kenal dan bertemu saja tidak pernah dan Tergugat II juga tidak mengetahui tanah milik Tergugat-I berada sehingga bagaimana cara Tergugat-II untuk menguasai dan mengaku-ngakunya???

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum kalau Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat-II sebagaimana dalam gugatan Materil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) dan imateril Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar);

Dan lagi pula dalil kerugian materil yang didalilkan oleh Penggugat dalam Positanya angka 18 Halaman 7-8 adalah sangat menyesatkan dan tidak logis, karena Penggugat mendalilkan pada pokoknya “Penggugat mengalami kerugian atas manfaat keuntungan yang akan diperoleh dimana apabila tanah perkara *aquo* dapat diberdayakan untuk memelihara ternak ikan maka setiap 3 bulan dapat menghasilkan keuntungan yang merupakan pendapatan nyata sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta



rupiah), dan untuk keuntungan yang tidak dapat diperoleh oleh Penggugat bila dihitung untuk selama 6 (enam) bulan maka jelas kerugian Materil Penggugat sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)". Hal ini membingungkan bagaimana mungkin Penggugat mengklaim kerugian yang dideritanya selama 6 bulan, pada hal nyata-nyata Penggugat baru bertransaksi tanggal 18 Agustus 2014 dan mengajukan gugatan tanggal 12 September 2014, mohon hal ini menjadi Perhatian Majelis Hakim yang Terhormat. Dalil kerugian tersebut juga bertentangan dengan dalil Penggugat pada angka 9 Halaman 5, angka 11 dan 12 Halaman 6 gugatan, yang mana Penggugat mengatakan pada pokoknya "*sejak dibeli tanah dikuasai oleh Penggugat dan sebelum dibeli dikuasai oleh Tergugat-I*" sehingga kapan Tergugat-II merugikan Penggugat????

7. Bahwa sebagaimana telah diuraikan tidak terbukti ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat-II. Penggugat secara licik telah mencoba mencari titik taut agar dapat mengaitkan dalil kerugian Penggugat kepada Tergugat-II. Dengan demikian, kerugian apapun yang diderita Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Gugatan *a quo*, sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tergugat-II, karena Tergugat-II sama sekali tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;
8. Selanjutnya kami mohon perhatian Majelis yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, mengajukan upaya hukum gugatan adalah merupakan hak setiap orang yang diatur dan dijamin oleh undang-undang. Namun demikian dalam mengajukan gugatan tersebut haruslah berdasarkan suatu tuntutan atas hubungan hukum dan kepentingan hukum yang cukup dan sesuai antara posita gugatan dengan petitum gugatan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi (sebagaimana halnya dalam gugatan *a quo*, maka sudah



sepatutnyalah gugatan aquo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima);

Bahwa kami mengetahui Penggugat ternyata saat ini mengajukan gugatan kepada berbagai pihak melalui Pengadilan Negeri Tangerang, dimana gugatannya kurang lebih sama persis dengan gugatan aquo, hanya dibedakan AJB dan pihak yang berbeda dan saat ini Tergugat-II digugat dalam 2 perkara saat ini yaitu dalam gugatan aquo dan Gugatan Perkara No. 578/Pdt.G/2014 PN.Tng Tanggal 18 September 2014. Adapun yang kami ketahui perkara perdata Penggugat dalam perkara yang terbuka untuk umum adalah sebagai berikut: Perkara No. 543/Pdt.G/2014/PN.Tng, Perkara No. 547/Pdt.G/2014/PN.Tng, Perkara No. 605/Pdt.G/2014/PN.Tng dan masih banyak lainnya;

Walaupun Penggugat merupakan pihak yang sering mengajukan upaya hukum untuk menuntut haknya yang menurut Penggugat telah dilanggar (sebagaimana banyak perkara diatas), namun dalam perkara a quo kami mohon Majelis Hakim yang terhormat agar menolak gugatan Penggugat karena sebagaimana telah kami jelaskan diatas sebelumnya jelas-jelas gugatan Penggugat tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum;

9. Bahwa uraian di atas membuktikan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan pemenuhan unsur-unsur perbutan melawan hukum, oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim berkenan untuk menolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat menerima dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, sehubungan dengan perbuatan melawan hukum;

E. PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM.

10. Bahwa Tergugat-II dengan tegas menolak permohonan sita jaminan dalam perkara perdata *aquo* angka 20 halaman 8 yang menyatakan bahwa untuk menjamin agar



Gugatan tidak menjadi sia-sia (illusoir) di kemudian hari, mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah objek perkara yang terletak di desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dengan alas hak milik adat, atas nama Mangsur bin Gomang, Persil 27. D. III, Blok 007, Kohir Nomor C. 329, seluas kurang lebih 45.000 M2 (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan;
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Milik Cun Mey;
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto;
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;

11. Bahwa mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, menyatakan hal sebagai berikut :

“Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang berkepentingan dapat memerintahkan agar dilakukan penyitaan terhadap barang-barang tersebut untuk menjamin hak si pemohon, kepada siapa juga diberitahu untuk datang menghadap di depan sidang Pengadilan Negeri yang ditentukan, sedapat mungkin dalam persidangan yang pertama berikutnya untuk mengajukan gugatan serta membuktikan kebenarannya” ;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, maka dapat diketahui dengan jelas bahwa alasan-alasan yang wajib dipergunakan dalam permohonan peletakan sita jaminan adalah **adanya** persangkaan yang beralasan bahwa:



- Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk:
- Menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat;
- Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap;
- Barang yang diletakkan sita jaminan merupakan barang milik Tergugat, bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya;

Bahwa unsur-unsur ini merupakan satu kesatuan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara unsur yang satu dengan unsur yang lainnya;

13. Bahwa ketentuan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut telah diperkuat dan/atau diakomodir oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Mei 1984 No. 597 K/Sip/1983, yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan”;

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa alasan-alasan permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan yang cukup sebagaimana diwajibkan dan diatur dalam Pasal 227 HIR dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas :

- a. Bahwa Penggugat seharusnya dapat menguraikan tentang alasan atau indikasi maupun bukti yang menunjukkan persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat-II akan menggelapkan tanah Penggugat, karena sesuai Fakta dalam Gugatan aquo, Penggugat lah yang menguasai tanah yang dibelinya dari Tergugat-I, sehingga permohonan Sita Jaminan tersebut tidak memenuhi unsur Pasal 227 HIR dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas;



b. Bahwa tidak ada fakta yang beralasan maupun bukti yang dapat menunjukkan adanya persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat-II akan menjauhkan dan atau mengalihkan tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I dengan maksud untuk menjauhkannya dari kepentingan Penggugat, karena Tergugat-II pun tidak mengetahui objek tanah yang diperjual belikan Penggugat dengan Tergugat-I;

15. Dengan demikian, tidak dipergunakannya alasan-alasan permohonan peletakan sita jaminan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI, sudah seharusnya permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis hakim yang terhormat ;

F. PERMOHONAN PROVISI DAN TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN HUKUM UNTUK DIKABULKAN

16. Bahwa Tergugat-II keberatan dan menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Gugatan halaman 9 agar putusan dalam perkara ini berlaku secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada perlawanan, banding ataupun kasasi dan permintaan uang dwangsone sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) setiap kali Para Tergugat lalai melaksanakan putusan sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Vide Petitum angka 13*). Keberatan dan penolakan tersebut berdasarkan pada:

a. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1978, tanggal 1 April 1978 yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi, kecuali



“dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan” putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan;

b. Selanjutnya, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkan permohonan akan suatu putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu:

- i. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- ii. Gugatan tentang utang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- iii. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajiban sebagai penyewa yang beritikad baik;
- iv. Pokok-pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- v. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 32 Rv;
- vi. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok perkara gugatan yang diajukan;
- vii. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

17. Bahwa dalam perkara *a quo*, gugatan Penggugat *a quo* sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat untuk



dijatuhkannya Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana tersebut di atas. Selain itu mengenai tidak ada alasan untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) karena Tergugat-II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat menolak dalil tuntutan Penggugat agar dijatuhkannya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak berdasar hukum yang berlaku dan terkait uang paksa (dwangsome) yang diminta tidak didasarkan pada Posita Penggugat karena dalam Posita Penggugat tidak satupun dalil yang meminta uang paksa (dwangsome) sehingga Petitem yang tidak didasarkan oleh uraian dalam Posita tidak beralasan untuk dikabulkan dan membuat gugatan menjadi Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libelium*);

DALAM REKONPENS

Bahwa bagian dalam Konpensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Rekonpensi ini. Selanjutnya, TERGUGAT II dan TERGUGAT III KONPENS secara bersama-sama akan disebut juga PARA PENGGUGAT REKONPENS, dan PENGGUGAT KONPENS akan disebut juga TERGUGAT REKONPENS;

TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS TELAH MENGAJUKAN GUGATAN TANPA DASAR HUKUM YANG SAH DAN DENGAN MOTIF SERTA ITIKAD TIDAK BAIK UNTUK MENDAPATKAN KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA SEHINGGA MELANGGAR HAK SUBJEKTIF PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS DAN HAL TERSEBUT MERUPAKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

1. Bahwa pengajuan gugatan merupakan hak setiap warga negara yang dijamin dan dilindungi oleh hukum di Indonesia. Namun demikian penggunaan hak tersebut bukan tanpa batasan, melainkan dibatasi oleh hak warganegara lainnya



dengan kata lain penggunaan hak seseorang tidak boleh melanggar dan merugikan hak orang lain;

2. Bahwa demikian pula dengan hak mengajukan gugatan kepada suatu *persoon* perdata, haruslah dilandasi oleh kepentingan hukum, alasan serta dasar hukum yang cukup. Pengajuan suatu gugatan harus ada kepentingan hukum yang cukup atau yang disebut dengan *point d'interet*, *point d'action*. Demikian pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke-5, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 49 dan 64;
3. Selain itu Mahkamah Agung juga membenarkan adanya persyaratan kepentingan hukum yang cukup dalam pengajuan suatu Gugatan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 Juli 1971, No. 294 K/Sip/1971 sebagai berikut:

"suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";

Berdasarkan hal tersebut diatas, tidak adanya dasar dan hubungan hukum serta alasan yang cukup maka gugatan tersebut bukan hanya tidak dapat dikabulkan, melainkan juga sesungguhnya telah melanggar dan merugikan hak subjektif orang lain dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum ;

4. Dalam perkara *a quo*, berdasarkan fakta-fakta dalam gugatan yang diajukan TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS sudah mengetahui/menyadari sepenuhnya bahwa kedudukan Tergugat II tidak ada kaitannya dengan Perjanjian yang dilakukan TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS dengan TERGUGAT-I KONPENS, dan mengetahui bahwa tanah milik PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT-II KONPENS sudah memiliki Sertifikat, yang mana tanah yang sudah bersertifikat tersebut tentunya letak dan ukurannya sudah bisa dipastikan, sehingga sangat tidak berdasar kalau TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS mengait-ngaitkan tanah yang dibelinya dari



TERGUGAT-I KONPENSI bersinggungan dengan tanah milik
PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT-II KONPENSI;

5. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT
KONPENSI juga menyadari bahwa dia tidak pernah bertemu,
tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan hukum dan tidak
pernah bersinggungan dengan TERGUGAT REKONPENSI/
PENGGUGAT KONPENSI, sehingga dengan sadar
TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI
menarik PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT-II
KONPENSI dengan maksud ingin menyusahkan
PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT-II KONPENSI;

6. Bahwa gugatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT
KONPENSI bertentangan dengan hukum, dimana gugatan
tersebut pada pokoknya hendak mengajukan pembatalan
Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir milik Tergugat-II,
pada hal diketahuinya bahwa Sertipikat Hak Milik Tersebut
diterbitkan sudah lebih dari 5 (lima) tahun, atau tepatnya pada
tanggal 27 Nopember 1996, dimana sesuai dengan Pasal 32
Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat
secara sah atas nama orang atau badan hukum yang
memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara
nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa
mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut
pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun
sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan
secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor
Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan
gugatan ke Pengadilan mengenai penguasa tanah atau
penerbitan sertifikat tersebut";*

Peraturan ini juga telah secara konsisten dijalankan
pengadilan, halmana tercermin dari beberapa Yurisprudensi
tetap Mahkamah Agung RI;



Bahwa nyata-nyata Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir diterbitkan Turut Tergugat-II pada tahun 1996 atas nama Loekman Wijaya alias Lukman Wijaya dan dikuasainya terus menerus dan pada tahun 2006 dijual kepada Ny. Sek Siok Moy alias Merna Siriyanti dan pada tahun 2010 Tergugat-II membelinya. Dalam kurun waktu tersebut lokasi tanah selalu dikuasai dan diduduki oleh masing-masing pemilik, sehingga tidak ada dasar dan atau celah hukum yang dimiliki Penggugat untuk menyatakan tanah yang dibelinya dari Tergugat I adalah sama dengan tanah milik Tergugat-II, hal ini dibuktikan juga bahwa Tergugat-II tidak mengenal Tergugat-I dan tidak pernah berada dilingkungan tanah milik Tergugat-II, sehingga kalau dalil Penggugat mengatakan bahwa sebelum Penggugat membeli tanah dari Tergugat-I, Tergugat-I tanah tersebut dikuasai Tergugat-I, maka dapat dipastikan bahwa tanah yang dimaksud bukanlah tanah milik Tergugat-II;

7. Bahwa selain telah pelanggaran tersebut di atas, proses Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat-I dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri, SH., juga telah melanggar Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan:

“PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)”;

8. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indrarini Sawitri,SH. sebagai PPAT sudah seharusnya mengetahui Peraturan Kepala BPN tersebut sehingga jika dia menjalankan tugasnya sesuai dengan Peraturan Kepala BPN tersebut melakukan Pengukuran dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), maka permasalahan aquo tidak akan



terjadi, akan tetapi secara sadar Indrarini Sawitri, SH., sebagai PPAT melanggar kewajibannya yang akibatnya merugikan Tergugat-II dengan ditarik-tarik sebagai Tergugat-II dalam gugatan aquo;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas sangat jelas dan terang benderang bahwa Tergugat-II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, malah Penggugat, Tergugat-I dan Indrarini Sawitri, SH. sebagai PPAT lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum dengan telah melanggar Pasal 32 Ayat (4) menjalankan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PPAT Indrarini Sawitri, SH. melanggar Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

10. Bahwa pengajuan Gugatan TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT-II jelas bertujuan untuk mengganggu ketentraman PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT-II KONPENS/TERGUGAT-II hal mana merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain dengan memanfaatkan institusi pengadilan untuk melegalkan tindakan tersebut. Hal ini sebagaimana dipertimbangkan dalam Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 1228/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Februari 2008 dalam perkara antara Bulog melawan PT.Goro Batara Sakti dan Tommy Soeharto, yang dalam pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa ternyata dalam perkara ini tergugat rekonsensi/penggugat konpensi walaupun MENYADARI SEPENUHNYA telah menerima pembayaran penyelesaian tanggungjawab perdata terhadap kerugian yang timbul tersebut, tetapi ternyata menuntut lagi pembayaran ganti kerugian tersebut dan mengingkari fakta yang sebenarnya yang mana hal ini menunjukkan adanya ITIKAD JAHAT atau ITIKAD TIDAK BAIK dari tergugat rekonsensi/penggugat



konpensi dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang (penggugat konpensi/tergugat rekompensi) dalam pergaulan hidup bermasyarakat yang merupakan kriteria dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Menimbang bahwa hal tersebut tidak dapat ditolerir secara hukum, karena dapat merusak tatanan/sistem hukum nasional dan ditiru orang-orang yang ingin berbuat jahat dan mempunyai itikad buruk dengan memanfaatkan lembaga resmi peradilan untuk melegalkan perbuatan jahat dan tidak baik tersebut”;

11. Bahwa perluasan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan ketentuan *arrest Hoge Raad 1919* yang tidak lagi mengkuualifikasikan adanya pelanggaran undang-undang semata, namun juga adanya pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain dan tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban hukum dikualifikasikan termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum. Hal ini terjadi karena adanya pergeseran atau perubahan nilai-nilai dan norma-norma kehidupan masyarakat, (*Lihat: R. Setiawan, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta, Cetakan keempat, Bandung, 1987, halaman 75 – 88*);

12. TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS yang telah mengetahui dan menyadari sepenuhnya bahwa dirinya tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang cukup untuk menggugat, namun tetap saja mengajukan gugatan merupakan suatu bentuk itikad tidak baik yang telah melanggar hak subjektif PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT-II KONPENS dan bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT KONPENS serta tentunya hal tersebut juga bertentangan dengan kesesuaian dan kepatutan dalam pergaulan hidup di masyarakat dan bertentangan dengan nyata-nyata Pasal 32



Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

13. Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, terlihat bahwa gugatan konpensi yang diajukan oleh TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS hanya mengada-ada dan diajukan berdasarkan itikad tidak baik dan nyata-nyata melanggar Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 54 Ayata (4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dilakukan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan finansial semata dan memanfaatkan institusi pengadilan untuk melegalkan itikad tidak baik dari TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS tersebut. Perbuatan TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT tersebut jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

14. Oleh karena TERGUGAT REKONPENS/ PENGGUGAT KONPENS melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT-II KONPENS maka dengan ini PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT-II KONPENS menuntut kerugian materiil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah). dan gugatan immateriil sebesar Rp.1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah) karena perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah menyebabkan rusaknya reputasi Penggugat Rekonpensi/Tergugat-II Konpensi, serta Penggugat Rekonpensi/Tergugat-II Konpensi kehilangan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menghadapi gugatan konpensi yang diajukan dalam perkara a quo;



PETITUM

Berdasarkan uraian dalil hukum dan penolakan-penolakan di atas, Tergugat-II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menerima dalil-dalil Tergugat-II dengan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat-II, baik Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut maupun Eksepsi lainnya untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menolak permohonan Putusan Serta Merta dan Tuntutan Uang Paksa yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM GUGATAN REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat-II Konpensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi terbukti melakukan perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang diatur di Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat-II Konpensi materil sebesar Rp.100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah) dan immateriil Rp.1.000.000.000.000,-(satu trilyun rupiah);



4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Telah membaca jawaban Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I tanggal 28 Oktober 2014, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan Gugatan, karena Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang dimana jelas-jelas Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili Perkara A quo, yang menurut pasal 134 Het Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R.) yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika Perselisihan itu adalah suatu Perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sebarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tiada berkuasa”, gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa karena Perkara ini mengandung persoalan kewenangan mengadili secara ABSOLUT maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi Kompetensi ABSOLUT yang diajukan oleh Tergugat II ini, sesuai dengan Pasal 134 H.I.R. ;

3. Bahwa dalam POSITA Gugatan Butir 12 halaman 6 mendalilkan sebagai berikut :

“... juga tindakan Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta di lokasi tanah aquo telah menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir yang kemudian dengan dasar hak tersebut Tergugat II mengklaim dan mengaku-ngaku tanah aquo adalah tanah milik Tergugat II, ... dst”;



4. Bahwa dalam POSITA Gugatan Butir 12 halaman 6 mendalilkan sebagai berikut: “Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus dibatalkan demi hukum dan juga memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret/menghapuskan daftar atas Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir dalam buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;
5. Bahwa dalam PETITUM Gugatan Butir 7 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor. 219/Tanjung Pasir dalam prosedur (tertulis prosudru) penerbitannya mengandung cacat formil dan meteril dan akibatnya harus batal demi hukum”;
6. Bahwa dalam PETITUM Gugatan Butir 8 halaman 10 mendalilkan sebagai berikut: “Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoreng sertipikat hak milik Nomor. 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu”;
7. Bahwa terhadap kesalahan dan atau kebenaran dalil-dalil yang di ajukan Penggugat mengenai Pembatalan Sertipikat secara absolut wewenang untuk menilainya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena secara Formil dan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku mengatur demikian;
8. Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, menyebutkan: “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”;
9. Bahwa sesuai dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 Pasal 3 Jo Pasal 2 mengatur bahwa salah satu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan tugas Pemerintah adalah: f. *Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum*. Dimana hal tersebut sejalan dengan Tugas Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 12



Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang produknya berupa Sertipikat Tanah. Hal itu sesuai dengan Pasal 1 Angka 3 Jo Pasal 1 Angka 4 Jo Pasal 4 Jo. Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Sertipikat Nomor 219/Tanjung Pasir, diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Karena Sertipikat adalah Produk Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana BPN adalah Pejabat Negara yang bertugas melaksanakan urusan Pemerintahan dalam hal pertanahan yang salah satunya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang hasilnya adalah Sertipikat;

11. Bahwa kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam praktek secara Konsisten diterapkan, sebagai mana dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Oktober 1997 No. 2995 K/PDT/1997 sebagai berikut :

“Judex Factie telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut (Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Tata Usaha Negara, karenanya merupakan kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara” ;

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Nopember 1971 No. 383 K/SIP/1971 sebagai berikut :

“Menyatakan batal surat bukti milik yang dikeluarkan oleh Instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi”;

- Putusan Mahkamah Agung : tgl. 3-9-1973 No. 716 K/Sip/1973. Kompetensi Pengadilan Negeri. Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: Pengeluaran izin bangunan diatas tanah perkara yang berada dalam lingkungan Kotamadya Jambi semata-mata wewenang Wali Kota, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka



gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan izin bangunan atas tanah sertifikat hak guna bangunan No. 171 atas nama Tergugat--tergugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam Perkara: Suahri (Lie Sin Hoey) dkk. lawan Saonah. bifti Sairah Hasan bin H.A. Hamid dkk. Susunan Majelis : 1. Prof. R. Subekti SH; 2. DH. Lumbanradja SH; 3. Indroharto SH;

- Putusan MARI No. 1251.K/Pdt/1992 tanggal 4 Desember 1993 Kaidah Hukum: Untuk menetapkan penyelesaian harta bersama dalam perkawinan bagi mereka yang beragama islam adalah wewenang pengadilan agama berdasarkan pasal 49 (1) UU No. 7 tahun 1989;

12. Bahwa sekali lagi Tergugat-II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberikan putusan sela terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat II ini, sebelum pemeriksaan perkara ini memasuki pemeriksaan pokok perkara;

Berdasarkan dalil dan fakta hukum yang kami kemukakan di atas, terbukti secara terang benderang bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak mempunyai kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, oleh karenanya Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengeluarkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara No. 565/Pdt.G/2014. PN. TNG tanggal 15 September 2014;
3. Menghukum Penggugat untuk taat dan mematuhi isi putusan sela ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



Telah membaca jawaban Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II tanggal 5 November 2014 mengemukakan hal sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut.

Alasan Hukumnya yaitu :

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat;

Bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai *apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik* dari Penggugat. Akan tetapi pada posita Penggugat pada angka 17 halaman 7 dan petitum Penggugat pada angka 7 dan 8 halaman 10 yang pada intinya memohon agar "Menyatakan Sertipikat Nomor 219/Tanjung Pasir dalam prosedurnya penerbitannya mengandung cacat formil dan materil dan akibatnya harus batal demi hukum" **dan** "Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk sertipikat hak milik Nomor 219/Tanjung Pasir dari buku pendaftaran tanah atau yang disediakan untuk itu";

Bahwa pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Para Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat, yang merupakan ruang lingkup dari kewenangan



Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

2. Gugatan Para Penggugat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak).

- a. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi dalam Surat Gugatan Penggugat yang dijadikan dasar gugatan, serta pada petitum Penggugat pada angka 6 halaman 10 yang memohon "*Menyatakan Akta Jual Beli Nomor:1029/2010 tertanggal 23 Desember 2010 mengandung cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dan akibatnya harus batal demi hukum*";
- b. Bahwa didalam pembuatan Akta Jual Beli No. 1029/2007 tanggal 23 Desember 2010 tentunya ada subjek/pihak-pihak yang terlibat didalamnya;
- c. Bahwa seharusnya Penggugat mengikutsertakan subjek/pihak-pihak dalam Akta Jual Beli No. 1029/2007 tanggal 23 Desember 2010;
- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. No. 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. No. 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak" ;

Berdasarkan uraian di atas, karena tidak lengkap penarikan sebagai pihak, Turut Tergugat-II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

3. Gugatan Para Penggugat *Error In Persona*.

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat-II sehubungan dengan permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah/baliknama, Turut Tergugat-II menyatakan bahwa apa



yang dilakukan oleh Turut Tergugat-II dalam memproses permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah atas nama Seseorang/Badan Hukum tersebut, sudah merupakan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat-II untuk memprosesnya, dan sudah dilakukan sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat-II sudah sesuai dengan prosedur, maka Penggugat tidak dapat hanya dengan mengatakan dan mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat, sebab haruslah dibuktikan terlebih dahulu akan kebenarannya, apakah Turut Tergugat-II telah salah dalam memproses permohonan penerbitan dan peralihan hak atas tanah, akan tetapi Penggugat sendiri tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa dan dimana yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat-II, sehingga telah mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan akan kepentingannya dengan proses penerbitan serta pencatatan peralihan terhadap sertifikat a quo;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar kiranya untuk menolak gugatan ini untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam melakukan tugas dan fungsinya tidak ada yang melanggar hukum maupun melakukan perbuatan melawan hukum;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat-II menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat-II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;



3. Bahwa yang menjadi objek perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir, Gambar Situasi tanggal 03 Juli 1995 No. 10908 seluas 39.570 m²;
4. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat angka 2, 3, 4 dan 5 halaman 3 yang pada intinya Penggugat mendalihkan tanah a quo diperoleh dari Tergugat-I dengan cara jual beli, selama proses jual beli Penggugat telah memeriksa segala kelengkapan dan dibuatkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang, dengan ini Turut Tergugat-II menanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa sepatutnya Penggugat sebelum melakukan jual beli mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* terhadap tanah a quo;
 - b. Bahwa yang berhak mengeluarkan pernyataan terhadap bidang tanah belum diterbitkan sertipikat adalah Kantor Pertanahan setempat, bukan semata-mata pemilik bidang tanah, dalam hal ini Tergugat-I;
 - c. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang dapat dinyatakan cacat hukum, karena melanggar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 ayat (4) yang berbunyi " *PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)*";
5. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 12 halaman 6 yang pada intinya mendalihkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang tidak melakukan pemeriksaan baik secara Yuridis formil maupun fakta dilokasi tanah a quo telah menerbitkan



Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir, adalah suatu dalil yang mengada-ada, karena Akta Jual Beli No. 1029/2007 tanggal 23 Desember 2010 **bukanlah** sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 219/Tanjung Pasir;

6. Bahwa petitum Penggugat pada angka 5 halaman 10 yang pada intinya memohon "Menyatakan perbuatan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*)" dengan ini Turut Tergugat-II menanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa Turut Tergugat II sebagai Petugas Pencatat Administrasi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah dalam melaksanakan pencatatan pendaftaran dan peralihan terhadap objek a quo telah sesuai dengan tugas dan fungsinya dengan mempedomani Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

b. Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

c. Bahwa Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 10 menyatakan : "Sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada Suatu Perbuatan;
2. Perbuatan Itu Melawan Hukum;
3. Ada Kesalahan dari Pelaku;
4. Ada Kerugian Korban;
5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian;

d. Bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum;



e. Bahwa dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan perbuatan Turut Tergugat-II jelas tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:

1) Turut Tergugat-II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, karena segala tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat-II adalah dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsinya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan;

2) Turut Tergugat-II tidak melakukan kesalahan apapun, karena Turut Tergugat-II dalam menjalankan kewenangannya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

7. Bahwa pada Petitum Penggugat angka 14 halaman 11 yang memohon "*Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi (uit voerbaar bij voraad)*," dengan ini Turut Tergugat-II menanggapi sebagai berikut:

a. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 "agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding";

b. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 1978 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 yang menginstruksikan agar: "hakim berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta karena akan mendapat kesulitan dikemudian hari untuk mengembalikan segala sesuatunya dalam keadaan semula bila ternyata kemudian putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta



(Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";

- c. Bahwa permohonan Para Penggugat agar dalam perkara a quo diputus dengan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) haruslah dapat dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat-II memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Tangerang, berkenaan dengan perkara ini:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat-II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Telah membaca salinan putusan sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 10 Desember 2014, amar putusan sela tersebut sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II sepanjang mengenai eksepsi kewenangan mengadili;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng. ini;



3. Memerintahkan melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Telah membaca salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015, amar putusan tersebut sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONPENSİ:

DALAM PROVISI:

- Menolak provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ:

- Menolak gugatan rekonsensi Penggugat rekonsensi/Tergugat-II konsensi seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum Penggugat konsensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.141.000,00 (satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 27 Mei 2015 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menghadap Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015;

Telah membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 26 Juni 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Mei 2015 melalui kuasanya mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014 tanggal 19 Mei 2015;



Telah membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 26 Juni 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Terbanding-II semula Tergugat-II bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Mei 2015 melalui kuasanya mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014 /PN.Tng tanggal 19 Mei 2015;

Telah membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 23 Juni 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Mei 2015 melalui kuasanya mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015;

Telah membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 24 Juni 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Mei 2015 melalui kuasanya mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015;

Telah membaca Tanda Penerimaan Memori Banding Perkara Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 10 Juli 2015 Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang telah menerima penyerahan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat;

Telah membaca Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 20 Agustus 2015 Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan/ menyerahkan memori banding Pembanding semula Penggugat kepada Kuasa Terbanding-I semula Tergugat-I;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 3 Agustus 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah



memberitahukan/menyerahkan memori banding Pembanding semula Penggugat kepada Kuasa Terbanding-II semula Tergugat-II;

Telah membaca Surat Penyerahan Risalah (Memorie) Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 11 Agustus 2015 Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah menyerahkan memori banding Pembanding semula Penggugat kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I;

Telah membaca Surat Penyerahan Risalah (Memorie) Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 29 Juli 2015 Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah menyerahkan memori banding Pembanding semula Penggugat kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II;

Telah membaca Tanda Penerimaan Kontra Memorie Banding Perkara Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 31 Agustus 2015 Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang telah menerima penyerahan kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I;

Telah membaca Tanda Penerimaan Kontra Memorie Banding Perkara Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 29 September 2015 Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang telah menerima penyerahan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding-II semula Tergugat-II;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 9 September 2015 Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberitahukan/menyerahkan kontra memori banding Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 2 Oktober 2015 Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberitahukan/menyerahkan kontra memori banding Terbanding-II semula Tergugat-II kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat;



Telah membaca Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 1 Oktober 2015 Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan/menyerahkan kontra memori banding Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I kepada Kuasa Terbanding-I semula Tergugat-I;

Telah membaca Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 13 Oktober 2015 Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan/menyerahkan kontra memori banding Terbanding-II semula Tergugat-II kepada Kuasa Terbanding-I semula Tergugat-I;

Telah membaca Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 7 Oktober 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan/menyerahkan kontra memori banding Terbanding-II semula Tergugat-II kepada Kuasa Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat I;

Telah membaca Surat Penyerahan Risalah Kontra Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 2 September 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan/menyerahkan kontra memori banding Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II;

Telah membaca Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 13 Oktober 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan/menyerahkan kontra memori banding Terbanding-II semula Tergugat-II kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II;

Telah membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 13 Juni 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberitahukan kepada Kuasa Pemanding semula Penggugat agar dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas perkara Nomor 565/Pdt.G/



2014/PN.Tng, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

Telah membaca Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng, yang menyatakan pada tanggal 22 Februari 2016 Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I agar dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas perkara Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 13 Juli 2015 Jurusita Pengganti Jakarta Timur telah memberitahukan kepada Terbanding-II semula Tergugat-II agar dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 2 Juli 2015 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I agar dalam tenggang waktu 14(empat) belas hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng yang menyatakan pada tanggal 3 Juli 2015 Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II agar dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas perkara Nomor.565/Pdt.G/2014/Pn.Tng, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Mei 2015. Terhadap putusan tersebut Pemanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 27 Mei 2015. Dengan demikian permohonan banding Pemanding semula Penggugat tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang. Oleh karena itu permohonan banding Pemanding semula Penggugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan yang dikemukakan Pemanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bukti kepemilikan tanah Terbanding I yang telah dibeli oleh Pemanding sebagaimana telah diajukan dipersidangan adalah bukti P-1 sampai dengan P-8, serta saksi-saksi yang diajukan Pemanding;
2. Pemanding membeli tanah Terbanding I tersebut setelah melihat bukti P-1 sampai dengan P-8, kemudian dihadapan Indrarini Sawitri,S.H. PPAT Kabupaten Tangerang dibuatkanlah Akta Jual Beli Nomor.727/2014 tanggal 18 Agustus 2014;
3. Setelah diterbitkan Akta Jual Beli tersebut Pemanding langsung menguasai objek tanah terperkara dengan memasang pagar dan memelihara ikan;
4. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak mencerminkan keadilan dan tidak seimbang dalam mempertimbangkan bukti Pemanding, sebagaimana diuraikan pada halaman 80, 81 dan 82. Pertimbangan hukum pada halaman 84 kontradiktif dengan pertimbangan pada halaman 86;

Menimbang, bahwa Terbanding-II semula Tergugat-II dalam kontra memori banding pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Terbanding-II semula Tergugat-II menolak seluruh alasan memori banding Pemanding semula Penggugat, oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat, benar dan



mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti dengan mendasarkan pada undang-undang;

2. Dalil memori banding angka 1 sampai dengan 4 pada halaman 4 dan 5 adalah pengulangan dalil gugatan angka 1 halaman 2; angka 3, 4, 5 pada halaman 3; angka 6 halaman 4 yang terkait dengan pembelian objek sengketa oleh Pembanding semula Penggugat telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusnya pada halaman 76 alinea 3, halaman 78 alinea 3 sampai halaman 89;
3. Dalil memori banding yang terkait dengan penguasaan objek sengketa oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana dinyatakan pada halaman 6 hingga halaman 10 angka 1 hingga angka 21, telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 87 alinea 3 hingga halaman 89. Hal tersebut menunjukkan dalil memori banding hanyalah pengulangan-pengulangan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam kontra memori banding pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I menerima dan sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, baik mengenai pertimbangan hukum maupun amar putusnya;
2. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah mempertimbangkan bahwa bukti P-1 sampai dengan P-8 bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah. Terlebih lagi di atas tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Sek Siok Moy/ Meirna Siriyanti yang kemudian dibeli oleh Terbanding-II semula Tergugat-II;
3. Penguasaan fisik oleh Pembanding semula Penggugat atas tanah sengketa terjadi setelah Pembanding semula Penggugat mengajukan gugatan, hal tersebut menunjukkan penguasaan fisik yang tidak baik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015, memori banding Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding



Terbanding-II semula Tergugat-II dan Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I, berpendapat sebagai berikut:

DALAM KONPENSI;

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam petitum gugatannya telah pula mengajukan tuntutan provisi, agar Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 71(tujuh puluh satu) menyatakan bahwa tuntutan provisi yang diajukan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dengan alasan hak milik adat atas nama Mangsur bin Gomang, Persil Nomor.27 D.III Blok.007 Kahir Nomor.C.829 tersebut tidak termasuk ruang lingkup tuntutan provisi, oleh karena itu tuntutan provisi Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tepat dan benar, bahwa penyitaan bukan materi tuntutan provisi. Oleh karena itu putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam provisi harus dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Terbanding-II semula Tergugat-II, Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I dan Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi, diantara eksepsi yang diajukan terdapat eksepsi yang menyangkut kewenangan absolute;

Menimbang, bahwa menurut Terbanding-II semula Tergugat-II, Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I dan Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat-II, dalil gugatan Pembanding semula Penggugat baik posita maupun petitumnya secara absolute merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa perkara ini;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyangkut kewenangan absolute tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama melalui Putusan Sela Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 10 Desember 2014 menolak eksepsi tersebut, dan menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Sela tersebut didasarkan pertimbangan hukum yang diuraikan pada halaman 61 (enam puluh satu) hingga halaman 63 (enam puluh tiga). Diantaranya disebutkan bahwa yang menjadi pokok perkara antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat adalah tentang kepemilikan atas sebidang tanah, dalam hal ini tanah objek sengketa. Sengketa kepemilikan dimaksud adalah termasuk kewenangan peradilan umum, dalam perkara ini adalah kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Sela Nomor.565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 10 Desember 2014 tersebut telah tepat dan benar, sehingga harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa selain eksepsi yang menyangkut kewenangan absolute tersebut terdapat pula eksepsi yang menyangkut gugatan kabur dan tidak jelas, gugatan kurang pihak, gugatan salah pihak, dan gugatan diajukan dengan motif dan etiket tidak baik;

Menimbang, bahwa menyangkut eksepsi yang menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusnya pada halaman 75 (tujuh puluh lima) menyatakan tidak benar bahwa materi gugatan merupakan gabungan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Apabila dibaca secara cermat dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Para Turut Tergugat. Oleh karena itu alasan eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas harus ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi yang menyangkut gugatan kurang pihak, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusnya pada halaman 76 (tujuh puluh enam) menyatakan bahwa dengan tidak digugatnya pihak-pihak dalam peristiwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor.1029/2010



tanggal 23 Desember 2010 telah masuk pada pokok perkara, oleh karena itu eksepsi gugatan kurang pihak harus ditolak;

Menimbang, bahwa menyangkut eksepsi yang menyatakan gugatan salah pihak dan gugatan diajukan dengan motif, etikad tidak baik, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 76 (tujuh puluh enam) menyatakan bahwa eksepsi tersebut menyangkut hubungan hukum, dasar hukum, serta peristiwa hukum yang kaitanya dengan objek perkara, dengan demikian eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 75 (tujuh puluh lima) dan 76 (tujuh puluh enam) tersebut, dalam mempertimbangkan dan memutus eksepsi yang menyangkut gugatan kabur dan tidak jelas, gugatan kurang pihak, gugatan salah pihak, gugatan diajukan dengan motif dan etikad tidak baik adalah tepat dan benar. Oleh karena itu harus dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik, duplik, dan bukti baik surat maupun saksi, Majelis Hakim Tingkat Banding memperoleh fakta yang menjadi peristiwa hukum adalah sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah yang didalilkan oleh Pemanding semula Penggugat terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah: sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Kuyan, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Cun Mey, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Sulyanto, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Desa;
- Bahwa objek sengketa tersebut dibeli oleh Pemanding semula Penggugat dari Terbanding-I semula Tergugat-I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.727/2014 tertanggal 18 Agustus 2014 dihadapan Indriani Sawitri,S.H. PPAT Kabupaten Tangerang (bukti P-1);
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut didasarkan pada Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Pajak Bumi Dan Bangunan Serang tanggal 27 Oktober 1982, atas nama

Halaman 82 dari 87 Putusan No 28/PDT/2016/PT.BTN



Mangsur alias Gomang C.829, blok 27, D.III luas kurang lebih 45.000M² (bukti P-2) dan Surat Keterangan Kepala Desa serta Surat Pernyataan Mangsur bin Gomang (bukti P-2 sampai dengan P-9);

- Bahwa objek sengketa tersebut ternyata telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor.219 Desa Tanjung Pasir, atas nama Loekman Wijaya. Sertifikat tersebut dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 27 November 1996 (bukti T.II-1). Bukti T.II-1 tersebut bersesuaian dengan bukti T.T.II-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor.219;
- Bahwa pada kolom sebab perubahan yang tercatat pada Bukti.T.II.1 tersebut dapat diketahui dari Loekman Wijaya tanah tersebut dibeli oleh Sek Siok Moy/ Merna Siryanti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.401/ 2006 tanggal 19 Desember 2006 dihadapan Veronica Indrawati,S.H PPAT Kabupaten Tangerang. Selanjutnya tanah tersebut dibeli oleh Terbanding-II semula Tergugat-II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1029/2010 tanggal 23 Desember 2010 dihadapan Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I. (bukti.TT.II.2);

Menimbang, bahwa dari fakta yang merupakan peristiwa hukum tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, dapat diketahui ketika Akta Jual Beli Nomor.727/2014 tanggal 18 Agustus 2014 dibuat antara Pemandang semula Penggugat sebagai pembeli dan Terbanding-I semula Tergugat-I sebagai penjual dihadapan Indriani Sawitri,S.H. PPAT Kabupaten Tangerang, tanah objek sengketa tersebut pada tanggal 27 November 1996 telah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor.219 Desa Tanjung Pasir atas nama Loekman Wijaya. Artinya Pemandang semula Penggugat membeli dan menguasai sebidang tanah yang hak kepemilikannya bukan pada Terbanding-I semula Tergugat-I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan menyimpulkan status kepemilikan tanah objek sengketa tersebut dalam putusnya pada halaman 78 (tujuh puluh delapan) hingga halaman 89 (delapan puluh sembilan);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bukti Pemandang semula Penggugat bertanda P-1 hingga P-8 pada halaman 79 (tujuh puluh sembilan) hingga halaman 81 (delapan puluh satu). Majelis Hakim Tingkat Pertama menilai bukti P-4



hingga P-7 hanyalah berupa pernyataan sepihak yang dibuat oleh Terbanding-I semula Tergugat-I, sehingga pernyataan sepihak tersebut hanyalah berlaku mengikat bagi pembuatnya. Bukti P-3 hingga P-7 tidak bernilai sebagai bukti pendukung bagi bukti P-1 dan P-2, oleh karena ada pihak lain yaitu Terbanding-II semula Tergugat-II yang menyatakan sebagai pemilik sah objek tanah sengketa atas dasar sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 83(delapan puluh tiga) dan halaman 84(delapan puluh empat) dalam putusanya mempertimbangkan bukti T.II.1 berupa sertifikat hak milik Nomor.219/Desa Tanjung Pasir sebagai akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian keluar secara formil dan materiil, artinya data yang ada dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya (Pasal 1868 dan 1870 KUH Perdata). Sebaliknya bukti P.1 berupa Akta Jual Beli Nomor 727/2014 tanggal 18 Agustus 2014 yang tidak didukung oleh bukti lain, oleh karena bukti pendukung hanyalah keterangan Kepala Desa dan pernyataan sepihak dari Terbanding-I semula Tergugat-I. Oleh karenanya bukti P.1 tersebut tidak mampu membuktikan sebaliknya terhadap bukti T.II.1 bahwa bukti T.II.1 tidak sah atau mengandung cacat hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 89(delapan puluh sembilan) dalam putusanya menyimpulkan bahwa Pembanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak relevan untuk dipertimbangkan, oleh karena alasan-alasan tersebut merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam gugatan, dan dalil-dalil gugatan tersebut telah secara tuntas dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara telah tepat dan benar, oleh karena itu harus dipertahankan dan harus dikuatkan;



DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa Terbanding-II semula Tergugat-II Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam jawabanya telah pula mengajukan gugatan rekonpensi;

Menimbang, bahwa gugatan rekonpensi didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, oleh karenanya menuntut agar Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa kerugian tersebut oleh Terbanding-II semula Tergugat-II Kompensi/Penggugat Rekonpensi didalilkan karena Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang sah dan dengan motif serta itikad tidak baik untuk mendapatkan keuntungan financial semata sehingga melanggar hak subyektif Terbanding-II semula Tergugat-II Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan rekonpensi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusnya pada halaman 90 (sembilan puluh) mempertimbangkan bahwa pengajuan gugatan melalui Pengadilan adalah suatu proses hukum yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang atau sekelompok orang untuk memperjuangkan hak dan kepentinganya. Disamping itu Terbanding-II semula Tergugat-II Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak mengajukan bukti yang cukup untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada halaman 91 (sembilan puluh satu) Majelis Hakim Tingkat Pertama menyimpulkan bahwa gugatan rekonpensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam rekonpensi tersebut tepat dan benar, oleh karena itu harus dipertahankan dan dikuatkan;

Halaman 85 dari 87 Putusan No 28/PDT/2016/PT.BTN



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015 yang dimohonkan banding Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Mengingat:

1. Undang Undang Nomor.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang Undang Nomor.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, diubah pertama dengan Undang Undang Nomor.8 Tahun 2004, diubah kedua dengan Undang Undang Nomor.49 Tahun 2009;
3. Undang Undang Nomor.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan;
4. Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan sela Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 10 Desember 2014 dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 565/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 19 Mei 2015 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin, tanggal 14 Maret 2016 oleh kami **H. ARWAN BYRIN, S.H. M.H.** Ketua Pengadilan Tinggi Banten selaku Ketua Majelis, **H. ABDUL HAMID PATTIRADJA, S.H.** dan **GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO, S.H. M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor.28/Pen.Pdt/2016/PT.BTN tanggal 3 Maret 2016 ditunjuk



untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis, tanggal 17 Maret 2016** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, serta dibantu oleh SUHARDI, SH Panitera Pengadilan Tinggi Banten, tanpa hadirnya para pihak dalam perkara ini;

HAKIM ANGGOTA

TTD

H. ABDUL HAMID PATTIRADJA, S.H.

TTD

GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO, S.H., M.H.

HAKIM KETUA

TTD

H. ARWAN BYRIN, S.H., M.H.

PANITERA,

TTD

SOEHARDI, SH.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai Rp. 6.000,00
 2. Redaksi Rp. 5.000,00
 3. Administrasi ... Rp. 139.000,00
- Jumlah.Rp. 150.000,00**
(seratus lima puluh ribu rupiah)