



PUTUSAN

Nomor 284/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**Nana Suryana**, bertempat tinggal di Kp. Babakan RT 02 RW 08 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Boyke Luthfiana Syahrir, S.H., Agres, S.H., Idham Angga Gustian, S.H., Tetty Nurhayati Mashuri, S.H., Agus S. Ependi, S.H., M.H., Andi Steve Salamony, S.H., Aquino Marshella, S.H., Erwan Eka Sasramita, S.H., M.H, Advokat, beralamat di Jalan Dr. Djunjunan Pasteur No. 238 RT 01 RW 02 Kelurahan Husein Sastranegara Kecamatan Cicendo Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pemanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **Hj. Odiah Imam Pribadi (alm)**, diwakili oleh ahli warisnya bernama **Ari Widodo Mulyono**, bertempat tinggal di Jalan BDN II/63, RT 09 RW 09, Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **Ari Widodo Mulyono**, bertempat tinggal di Jalan BDN II/63, RT 09 RW 09, Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**; **Tergugat I dan Tergugat II** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Firman S. Rohman, S.H., dan Juda Selamat Oktora, S.H., Advokat, beralamat di Jl. Aster II Bumi Proklamasi No. 19 Desa Jayaraga Kabupaten Garut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2021
3. **H. Ujang Rosid**, bertempat tinggal di Jln. Raya Leles, Kp. Pasar Kulon, RT 001 RW 002, Desa Ciburial, Leles, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;
4. **Hj. Lilis Cuminaningrat**, bertempat tinggal di Jln. Raya Leles, Kp. Pasar Kulon, RT.001 RW.002, Desa Ciburial, Leles,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. **Hj. Ratna M.S.**, bertempat tinggal di Komplek Pasir Pogor RK No.11, RT 003 RW 009, Kel. Mekarjaya Kecamatan Rancasari Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V semula Tergugat V**;
6. **Indra Rosada**, bertempat tinggal di Kp. Sindangsari, RT.001 RW.006, Desa Ciburial, Leles, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI semula Tergugat VI**;  
**Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI** dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.F. Januard Sinaga, S.H., dan Arjana Bagaskara Solichin, S.H., Advokat, beralamat di K.H. Ahmad Dahlan No. 104 Kelurahan Turangga Kecamatan Lengkong Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2020;  
**Tergugat V** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Purnama Sidik, S.H, Irawan Nurhadiyanto, S.H., Franky Agus Setyodiono, S.H., Nasya Supriatna, S.H., Advokat, beralamat di Graha Pelangi No. 20 Baleendah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2020;
7. **Endang Mulyana**, bertempat tinggal di Kampung Ganda Mirah, RT 01 RW 06, Desa Tambak Sari, Kecamatan Leuwigoong, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII semula Tergugat VII**;

Dan

1. **Drs. H. Asep Suhendar, M.Si.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Leles Kabupaten Garut, berkedudukan di Jalan Raya Leles No. 27, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
2. **Ebbu Setyabudi, S.H., M.Kn.**, Notaris / PPAT berkedudukan di Jl. Proklamasi No.154A, Jayaraga, Kec. Tarogong Kidul, Kabupaten Garut, dalam hal ini diwakili oleh Rahmat Saleh, S.H., Adbokat, beralamat di Jl. Proklamasi No.154 Kabupaten Garut Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;
3. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Cq. Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Garut**, berkedudukan di Jalan Suherman, Cimanganten, Kec. Tarogong Kaler, Kabupaten Garut,

Halaman 2 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 Juni 2021 Nomor 284/PDT/2021/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara Nomor 284/PDT/2021/PT BDG dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 September 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 4 September 2020 di bawah register perkara nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar awal tahun 2007, Penggugat telah menerima Sdr. Rd. ASEP HUDAYA (paman Tergugat I) untuk tinggal di kediaman Sdr. NONENG SITI ROMHAH (anak Penggugat) yang terletak di Kp. Babakan RT.03 RW.08, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut;
2. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2007 sekira pukul 15.00 WIB di Kp. Caneang, Desa Sukarame, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, telah terjadi penganiayaan terhadap Sdr. Rd. ASEP HUDAYA yang dilakukan oleh Sdr. AJAT, yang selanjutnya peristiwa penganiayaan tersebut dilaporkan ke Polsek Leles untuk diproses secara hukum;  
Bahwa penganiayaan tersebut didasari karena Sdr. Rd. ASEP HUDAYA tersebut mempertahankan harta peninggalan orang tua Tergugat I yang bernama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA berupa tanah kebun yang terletak di Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, yang oleh karena pemekaran wilayah sekarang tanah kebun tersebut terletak di Desa Sukarame, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, setempat dikenal dengan Blok Salem;
3. Bahwa setelah kejadian penganiayaan yang menimpa Sdr. Rd. ASEP HUDAYA tersebut, selanjutnya Sdr. Rd. ASEP HUDAYA tersebut mengalami sakit berkepanjangan, dan selama sakit tersebut Sdr. Rd. ASEP HUDAYA dirawat dan dipenuhi segala kebutuhan hidupnya oleh Penggugat secara baik, sehingga pada akhirnya Sdr. Rd. ASEP HUDAYA tersebut meninggal dunia sekitar akhir tahun 2008 di kediaman Penggugat;
4. Bahwa bercermin dari peristiwa penganiayaan yang menimpa Sdr. Rd.

Halaman 4 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



ASEP HUDAYA, Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menelusuri harta peninggalan Rd. ROHMAN SETIADIJAYA tersebut, dan apabila harta peninggalan tersebut dapat dijual dengan berapapun harganya, hasil penjualannya dibagi dua antara Tergugat I dan Penggugat dengan bagian yang sama nilainya;

5. Bahwa atas hal tersebut, kemudian Penggugat melakukan penelusuran di Desa Margaluyu dan Desa Sukarame dengan biaya yang dikeluarkan Penggugat sendiri untuk membuktikan apakah ada harta peninggalan Rd. ROHMAN SETIADIJAYA tersebut. Dan dari penelusuran yang dilakukan Penggugat, diperoleh data terdapat harta peninggalan atas nama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA sebagaimana buku C Nomor 1487 berupa tanah kebun seluas  $\pm$  4,5 ha yang terletak di Blok Salem;

6. Bahwa atas temuan data tersebut, Penggugat bersama dengan Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag. bergegas ke tempat tinggal Tergugat I di Jakarta untuk menyampaikan hasil temuan data tersebut. Dan atas penyampaian temuan data tersebut kemudian Tergugat I membuat Surat Kuasa yang ditulis tangan oleh Tergugat II selaku anak dari Tergugat I pada pokoknya memberikan kuasa kepada Penggugat dan Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag. untuk pengurusan dan penjualan asset-aset yang berada di Desa Sukarame yang sudah tertera dalam buku C No. 1487 berdasarkan keterangan dari Kepala Desa Margaluyu beserta lampiran Buku Pembayaran Asli Pajak (Ipeda) tahun 1972 atas nama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA, sebagaimana Surat Kuasa tanggal 16 Agustus 2018;

Bahwa pada saat penandatanganan Surat Kuasa tersebut, antara Penggugat dan Tergugat I menyepakati secara lisan pada pokoknya berapa pun bidang tanah dan sawah itu terjual, hasil penjualannya dibagi dua sama rata (menggunakan istilah "belah semangka") masing-masing 50% bagian untuk Tergugat I dan 50% bagian lainnya untuk Penggugat dan Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag., dengan kebijakan pembagian kepada Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag. berdasarkan kebijakan Penggugat;

Bahwa kemudian, Tergugat II turut membubuhkan tandatangannya sebagai bentuk bukti mengetahui dan menyetujui sikap Tergugat I yang memberikan kuasa kepada Penggugat dan Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag. beserta hal-hal yang disepakati antara pihak-pihak yang dijelaskan dalam surat kuasa tersebut;



7. Bahwa Tergugat III melalui pegawainya bernama Sdr. ANTON pernah beberapa kali datang menemui Penggugat pada pokoknya menyampaikan ketertarikannya untuk membeli bidang tanah kebun berdasarkan buku C No. 1487 tersebut, hingga akhirnya disepakati nilai jual beli atas bidang tanah dan sawah tersebut adalah senilai Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa atas hal tersebut kemudian Penggugat datang menemui Tergugat I untuk menyampaikan adanya pihak yang tertarik membeli bidang tanah tersebut, dan direspon oleh Tergugat I dengan dibuatkan surat yang dicetak (*print*) oleh Tergugat II pada pokoknya menyetujui Penggugat untuk menerima pembayaran uang muka penjualan tanah kebun yang terletak di Blok Salem dan Blok Rancahayam, sebagaimana Surat Kesepakatan tanggal 17 Juni 2019. Hal mana Tergugat II pun turut membubuhkan tandatangannya sebagai bentuk bukti mengetahui dan menyetujui sikap Tergugat I yang memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menerima pembayaran uang muka;
9. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Agustus 2018 dan Surat Kesepakatan tanggal 17 Juni 2019 tersebut, Penggugat menerima pembayaran uang muka dari Tergugat III melalui Tergugat IV yang memberikan cek senilai Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan disaksikan oleh Sdr. ANTON yang merupakan pegawai Tergugat III;
10. Bahwa atas pembayaran uang muka berupa cek tersebut pernah dibuatkan kwitansi oleh Sdr. NONENG SITI ROHMAH, namun Tergugat III meminta agar dibuatkan kwitansi dengan ditandatangani oleh ahli waris Rd. ROHMAN SETIADIJAYA, semisal Tergugat I atau Tergugat II;  
Bahwa oleh karena itu, kemudian Penggugat kemudian melaporkan hal tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dan atas laporan Penggugat tersebut Tergugat II membuat kwitansi yang ditandatanganinya dengan dibuatkan catatan "Sisa minta dibayar setelah ditandatangani AJB sebesar Rp. 1 M (satu milyar rupiah)", sebagaimana kwitansi tanggal 17 Oktober 2019. Dan dengan adanya kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II, Sdr. NONENG SITI ROHMAH lalu mencoret kwitansi yang pernah dibuat sebelumnya;  
Bahwa selain itu, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II terkait uang muka yang diterima Penggugat tersebut akan digunakan untuk membeli rumah yang akan digunakan sebagai tempat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal Penggugat mengingat Penggugat masih tinggal di rumah anak Penggugat, dan kesepakatan pembagian hasil penjualan dimana Penggugat berhak 50% dari nilai penjualan tersebut, atau senilai Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Dan atas hal tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyatakan setuju dan tidak keberatan;

Bahwa atas disepakatinya hal sebagaimana tersebut di atas, maka apabila terjadi pelunasan pembayaran jual beli tanah kebun yang terletak di Blok Salem, maka pembagian selanjutnya adalah sebagai berikut:

- Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk bagian Penggugat;
- Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk bagian Tergugat I;

Yang kemudian nilai bagian tersebut akan dikurangi kewajiban pembayaran PPh dan biaya lainnya sesuai hukum yang berlaku. Hal mana kewajiban tersebut ditanggung bersama oleh Penggugat dan Tergugat I;

11. Bahwa atas persetujuan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak keberatan pembayaran uang muka atas penjualan Blok Salem tersebut, kemudian pada tanggal 21 Oktober 2019 Penggugat membeli sebuah rumah dari Tergugat V seharga Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Rumah tersebut berlokasi di Kp. Jongor, RT.03 RW.07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, yang kini menjadi milik Penggugat sebagai tempat tinggal Penggugat. Dan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA diserahkan oleh Tergugat V kepada Penggugat; Bahwa atas pembelian rumah tersebut dibuatkan kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat V, suami Tergugat V yang menyetujui penjualan rumah tersebut, dan Sdr. ANTON yang merupakan pegawai Tergugat III sebagai saksi;
12. Bahwa setelah itu, Penggugat berusaha menghubungi Sdr. ANTON untuk menindaklanjuti pembelian tanah kebun Blok Salem agar segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli dan segera dibayar sisa kekurangannya sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Namun Penggugat tidak mendapatkan jawaban tentang kepastian dari Sdr. ANTON terkait kapan akan dilakukan AJB;
13. Bahwa kemudian datanglah Tergugat VII kepada Penggugat yang menawarkan diri untuk menjadi mediator dalam hal jual beli tanah kebun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Salem antara Penggugat dan Tergugat III. Dan atas hal tersebut Penggugat mengizinkan Tergugat VII untuk menjadi mediator jual beli tersebut, dan Tergugat VII meminta biaya untuk pembuatan AJB kepada Penggugat dan Penggugat memberikan biaya pembuatan AJB kepada Tergugat VII;

14. Bahwa kemudian atas panggilan Tergugat II, pada tanggal 13 Februari 2020 Penggugat dengan disertai Sdr. NONOK KATMILAH (isri Penggugat) datang menemui Tergugat I dan Tergugat II di kediamannya di Jakarta untuk melaporkan perkembangan jual beli tanah kebun Blok Salem antara Penggugat dan Tergugat III;

Bahwa oleh karena Penggugat telah mengizinkan Tergugat VII sebagai mediator untuk berkomunikasi dengan Tergugat III, maka Penggugat pun turut membawa Tergugat VII ke Jakarta, yang saat itu ditemani oleh Sdr. IDAR;

15. Bahwa namun diluar dugaan Penggugat, setelah sampai di kediaman Tergugat I dan Tergugat II di Jakarta, ternyata Tergugat II memaksa Penggugat untuk menyerahkan rumah milik Penggugat kepada Tergugat I dengan alasan karena uang pembeliannya berasal dari pembayaran uang muka tanah Blok Salem milik Tergugat I. Selanjutnya Tergugat II dengan tulisan tangannya membuat surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang harus ditandatangani oleh Penggugat pada pokoknya menyatakan rumah milik Penggugat tersebut adalah milik Tergugat I. Dan Tergugat II mengancam Penggugat apabila Penggugat tidak mau menandatangani surat pernyataan yang telah dibuatkannya tersebut, Penggugat akan dilaporkan ke pihak kepolisian;

Bahwa pada saat itu Penggugat bersikeras tidak mau, karena rumah tersebut sudah menjadi bagian Penggugat dari komitmen antara Penggugat dan Tergugat I yang ketika itu mendapat persetujuan Tergugat II;

Bahwa pada saat itu Tergugat I pun mengakui komitmen yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, dan menyampaikannya kepada Tergugat II, namun Tergugat II tetap dengan keinginannya untuk mengambil rumah milik Penggugat tersebut. Sehingga Tergugat I kemudian menyampaikan kepada Penggugat dengan bahasa *Sok we teken, da si Ari mah belegug, teu nyaho nanaon. Euceu mah moal neken da pidosaeun.* (diterjemahkan: *Tandatangani saja, karena Ari itu bodoh, tidak tau apa-apa. Kakak tidak akan tandatangan karena akan berakibat dosa*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas ucapan Tergugat I tersebut, Penggugat berkeyakinan surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang akan ditandatangani oleh Penggugat tersebut adalah upaya Tergugat I untuk menenangkan Tergugat II, dan Tergugat I mengabaikan surat pernyataan tersebut. Lalu kemudian Penggugat menandatangani surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 tersebut, kemudian di surat pernyataan tersebut dituliskan nama saksi-saksi

diantaranya Tergugat II, Sdr. NONOK KATMILAH (isri Penggugat), Tergugat VII, dan Sdr. IDAR;

16. Bahwa yang dirasakan oleh Penggugat, setelah menunjuk Tergugat VII sebagai mediator untuk berkomunikasi dengan Tergugat III justru menimbulkan masalah bagi Penggugat, bahkan berakibat tekanan bagi keluarga Penggugat;

Bahwa kemudian pada tanggal 20 Februari 2020, datanglah Tergugat VII ke rumah Penggugat meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat VII dengan alasan untuk diserahkan kepada Tergugat II, dengan ancaman apabila tidak memberikan akan dilaporkan ke pihak kepolisian;

Bahwa atas tekanan dan ancaman kepada Penggugat dan keluarga Penggugat, akhirnya Penggugat melalui anak kandung Penggugat bernama Sdr. NONENG SITI ROHMAH memberikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tersebut kepada Tergugat VII dan dibuatkan surat sebagai bukti penyerahannya;

17. Bahwa sejak setelah kejadian tanggal 20 Februari 2020 tersebut, Penggugat meminta Sdr. YUDI dan Sdr. FERA untuk membantu menyelesaikan permasalahan yang dialami Penggugat. Hingga akhirnya Sdr. YUDI dan Sdr. FERA bertemu dengan Tergugat II, dan membawa surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II pada pokoknya tanah dan rumah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA tidak akan dipindahtangankan kepada siapa pun;

18. Penggugat tidak lagi berhubungan dengan Tergugat I sebagai Pemberi Kuasa jual-beli tanah kebun Blok Salem, maupun Tergugat III sebagai Calon Pembeli yang telah membayarkan uang muka. Hingga kemudian Penggugat mendapat kabar Tergugat I meninggal dunia pada tanggal 08 Mei 2020;

19. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Juli 2020 datang Tergugat II ke rumah

Halaman 9 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



Penggugat dengan membawa surat pernyataan tertanggal 26 Juli 2020 yang ditulis dengan tangannya pada pokoknya menerangkan pencabutan kuasa yang telah diberikan Tergugat I kepada Peggugat. Surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh Peggugat dan Tergugat II;

Bahwa bersamaan dengan itu Tergugat II juga membawa surat pernyataan pembatalan surat-surat tertanggal 26 Juli 2020 yang ditulis dengan tangannya pada pokoknya menerangkan segala surat pernyataan yang dibuat Tergugat II bersama dengan Peggugat dinyatakan batal, termasuk surat-surat yang berkaitan dengan rumah dan tanah milik Peggugat. Surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh Peggugat, Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag. dan Tergugat II;

20. Bahwa setelah rentetan kejadian sebagaimana dijelaskan pada posita di atas, entah apa yang terjadi diluar sepengetahuan Peggugat, tiba-tiba telah muncul Akta Jual Beli (AJB) Nomor 21/2020 tanggal 04 Februari 2020 yang dihadapan Turut Tergugat I. Hal mana dalam AJB tersebut pada pokoknya telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku Penjual dan Tergugat VI (anak dari Tergugat III dan Tergugat IV) selaku Pembeli, atas bidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 120 Blok Salem Kahir C. 1487 seluas ±45.000 m2 (empat puluh lima ribu meter persegi), dengan batas-batas:

- Utara : tanah Jalan Genteng;
- Timur : tanah Jalan Desa;
- Selatan : tanah milik Ny. Fatimah;
- Barat : tanah milik Bapak Una;

21. Bahwa setelah Peggugat mengetahui adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 21/2020 tanggal 04 Februari 2020, timbul keyakinan Peggugat bahwa antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VII diduga telah terjadi pemufakatan jahat terhadap diri Peggugat, sehingga Peggugat pada tanggal 28 Juli 2020 melakukan pemblokiran SHM No. 382/Desa Margaluyu di kantor Turut Tergugat III sebagaimana Tanda Terima surat pemblokiran SHM 382 yang ditandatangani oleh petugas pada kantor Turut Tergugat III;

Bahwa mengacu pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita ("Permen Agraria 13/2017"), blokir atau pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat



yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pencatatan blokir diajukan salah satunya dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir. Dan hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

22. Bahwa kemudian pada tanggal 28 Agustus 2020, Penggugat datang memenuhi panggilan Polres Garut untuk diminta keterangan sehubungan adanya Laporan Polisi Nomor: LP/B/349/VIII/2020/JBR/RES GRT, tanggal 12 Agustus 2020 atas dugaan tindak pidana memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana Pasal 6 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya; Bahwa dalam pemeriksaan tersebut diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tersebut telah dibaliknamakan menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV) berdasarkan AJB Nomor 198/2020 tanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;

23. Bahwa dengan adanya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tersebut telah dibaliknamakan menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV) secara nyata telah menimbulkan dugaan telah terjadi penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu, dengan cara:

- 1) Tergugat V telah menjual kembali kepada pihak lain atas objek rumah yang telah dijual kepada Penggugat; atau
- 2) Tergugat II atau pihak lainnya telah menjual kepada pihak lain atas objek rumah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat V sehingga menjadi milik Penggugat;

Bahwa siapapun yang melakukan penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu adalah dilakukan dengan cara melawan hukum;

24. Bahwa ternyata Turut Tergugat III melakukan pencatatan balik nama pada



Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382 / Desa Margaluyu tersebut yang semula atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV) pada tanggal 05 Agustus 2020, atau pada hari ke-8 sejak pencatatan blokir pada tanggal 28 Juli 2020, atau dengan kata lain dilakukan dalam masa pemblokiran yang dimohonkan Penggugat kepada Turut Tergugat III;

Bahwa maka dari itu proses balik nama tersebut mengandung cacat administrasi dan/atau cacat hukum karena diterbitkan dalam masa pemblokiran;

25. Bahwa dengan adanya dugaan pemufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VII yang melibatkan pihak lain diantaranya Tergugat VI, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III yang dihubungkan dengan fakta terjadinya jual beli objek tanah kebun Blok Salem antara Tergugat II dan Tergugat VI sebagaimana AJB Nomor 21/2020 dan dilakukan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV), maka telah membuktikan itikad tidak baik dari pihak-pihak tersebut dengan melakukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);

Bahwa menurut Ahmad Miru yang dikutip oleh Fatmah Paparang dalam tulisannya di Jurnal Hukum Unsrat berjudul *Misbruik van Omstandigheden* dalam Perkembangan Hukum Kontrak” (hal. 52), penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus, seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berfikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman, tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya;

Bahwa akibat dari *Misbruik Van Omstandigheden* tersebut telah menimbulkan kerugian yang diderita Penggugat berupa:

- 1) Ditandatanganinya surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 oleh Penggugat yang pada pokoknya menyatakan rumah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu adalah milik Tergugat I;
- 2) Diserahkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382 / Desa Margaluyu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat VII, yang kemudian entah bagaimana ceritanya kini telah dilakukan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV);

Bahwa berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara, dikatakan bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Mengenai apa yang dimaksud dengan paksaan itu sendiri, dapat dilihat dalam Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUHPerdara. Paksaan telah terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Paksaan juga mengakibatkan batalnya suatu perjanjian jika paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Bahwa mengenai paksaan ini, Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal. 135), mengatakan bahwa paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman;

Bahwa pendapat serupa juga dikatakan oleh Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian* (hal. 56), tentang paksaan dalam KUHPerdara adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi di mana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman itu berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuannya dengan tidak secara bebas. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga meskipun kehendak orang yang diancam itu betul telah dinyatakan, kehendak tersebut menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman. Tanpa adanya ancaman, kehendak itu tidak akan pernah terwujud.

Bahwa sejalan dengan hal tersebut, Putusan Mahkamah Agung atas Perkara Nomor 2356 K/Pdt/2010 dijelaskan bahwa Penggugat membuat perjanjian jual beli dalam keadaan Penggugat ditahan oleh polisi karena laporan dari Tergugat I dan Tergugat II. Keadaan tersebut digunakan untuk menekan Penggugat agar mau membuat atau menyetujui perjanjian jual beli

Halaman 13 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



tersebut. Hal ini adalah merupakan “*misbruik van omstandigheden*” yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPer yaitu tidak ada kehendak yang bebas dari pihak Penggugat.

26. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung dikaitkan dengan pendapat ahli hukum sebagaimana dikutip di atas dan keadaan dimana Penggugat menderita kerugian yang diakibatkan *misbruik van omstandigheden*, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat berupa hilangnya kepemilikan atas objek sebagaimana tercantum dalam SHM 382/Desa Margaluyu tersebut;

27. Bahwa berdasarkan rumusan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”) yang berbunyi:

*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*

28. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII tersebut, Penggugat telah menderita kerugian materiil sebagai berikut:

- 1) Biaya penelusuran asset atas nama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA dan pengurusannya senilai ± Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 2) Pembelian rumah sebagaimana SHM 382/Desa Margaluyu senilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

29. Bahwa selain kerugian materiil di atas, akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII tersebut, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil berupa rasa bingung, rasa cemas, rasa ketakutan, rasa terancam kekerasan, rasa terancam akan kehilangan hak, dan lain sebagainya, yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun untuk terpenuhinya formil gugatan yang mengharuskan kerugian yang diderita terukur dengan sebuah nilai, maka untuk menggambarkan kerugian immaterial yang dialami Penggugat, adalah tidak berlebihan apabila Penggugat menuntut kerugian senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);



30. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII tersebut bertentangan dengan hak subyektif Penggugat, maka beralasan hukum apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
31. Bahwa guna melindungi hak dan kepentingan Penggugat, maka cukup beralasan apabila Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim untuk menyatakan sah jual beli tanah dan rumah antara Tergugat V dengan Penggugat sebagaimana kwitansi tanggal 21 Oktober 2019, dan menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah tanah dan rumah sebagaimana tercantum pada SHM No. 382/Desa Margaluyu;
32. Bahwa oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 198/2020 tanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II beserta segala turunannya;
33. Bahwa oleh karena Turut Tergugat III telah mencatatkan balik nama sebagai tugas dan fungsinya dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah, cacat administrasi dan/atau cacat hukum proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV), atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dan diperintahkan kepadanya untuk mengembalikan pencatatan atas tanah SHM No. 382/Desa Margaluyu ke pencatatan semula, yaitu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA;
34. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*ilusoir*) dan mencegah terjadinya peralihan hak atau perbuatan hukum yang sifatnya menghilangkan dan/atau pengurangi hak Penggugat terkait dengan objek perkara, maka cukup beralasan apabila Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim agar dilakukan penyitaan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah seluas 2197 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kp. Jongor,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.03 RW.07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, dengan batas-batas sebagaimana ditunjukkan dengan SHM 382/Desa Margaluyu;

35. Bahwa tidaklah berlebihan apabila Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat sebagaimana dijelaskan di atas secara tunai, sekaligus dan seketika setelah putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap;
36. Bahwa apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII lalai melaksanakan putusan ini, maka beralasan apabila Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
37. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII tersebut, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;
38. Bahwa untuk dapat dilaksanakannya putusan ini, maka cukup alasan bagi Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim agar Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Berdasarkan uraian di atas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah jual beli tanah dan rumah sebagaimana tercantum pada

Halaman 16 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA antara Tergugat V dengan Penggugat sebagaimana kwitansi tanggal 21 Oktober 2019;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah tanah dan rumah sebagaimana tercantum pada SHM No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA tersebut;
5. Menyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 198/2020 tanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II beserta segala turunannya;
6. Menyatakan tidak sah, cacat administrasi dan/atau cacat hukum proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV), atau setidaknya-dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk mengembalikan pencatatan atas tanah SHM No. 382/Desa Margaluyu ke pencatatan semula, yaitu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah seluas 2197 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang berdiri bangunan diatasnya sebagaimana SHM 382/Desa Margaluyu atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA, yang terletak di Kp. Jongor, RT 03 RW 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, dengan batas-batas sebagaimana ditunjukkan pada SHM 382/Desa Margaluyu atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA tersebut;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat:
  - 1) Kerugian Materiil senilai Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), terdiri dari:
    - Biaya penelusuran asset atas nama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA dan pengurusannya senilai ± Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
    - Pembelian rumah sebagaimana SHM 382/Desa Margaluyu senilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
  - 2) Kerugian Immateriil senilai Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Halaman 17 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tunai, sekaligus dan seketika setelah putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat, melalui Kuasa Hukumnya, masing-masing mengajukan Jawaban sebagai berikut:

## Jawaban Tergugat I dan Tergugat II:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, baik dalam posita maupun dalil dalam Petitemnya, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa sebelum Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;
3. Gugatan Penggugat Melanggar Kewenangan Absolut (*Exeptione Declinatoire* Atau *Absolute Competency*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020 bukan merupakan kewenangan *absolut* dari Pengadilan Negeri melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya



dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA:

3.1. Bahwa setelah ditelaah secara seksama didalam posita poin 24, poin 33 dan petitum poin 6 dan poin 7 gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020 pada intinya Penggugat mempermasalahkan proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 328 /Desa Margalayu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Lilis Cuminaningrat. Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Perbuatan Turut Tergugat III *in casu* Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Garut dalam melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat (*in casu* Tergugat IV) mengandung cacat administrasi dan/atau cacat hukum karena dilakukan dalam masa pemblokiran; Bahwa karena sertifikat hak atas tanah dikeluarkan oleh badan yang tergolong sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka sertifikat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana kita ketahui Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Bahwa merujuk ketentuan Pasal 53 Ayat (1) dan Ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Uasaha Negara :

Ayat (I)

“ *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan /atau direhabilitasi”*

Ayat (2)

“*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :*



- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Hal tersebut sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang menyatakan :

*“Perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Administrasi Pemerintahan”*

Dengan demikian jelas apabila merujuk pada posita poin 24, poin 33 dan petitum poin 6 dan poin 7 gugatan penggugat, yang menjadi objek perkaranya (*objektum litis*) adalah proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat yang merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha, sehingga dengan demikian untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), hal ini dikuatkan pula oleh Yurisprudensi MARI No. 383 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang kaidah hukumnya :

*“menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang Administrasi”*

Lebih jauhnya lagi, Penggugat mendalilkan bahwa proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tersebut dalam masa pemblokiran yang dimohonkan Penggugat kepada Turut Tergugat III. Karena pemblokiran tanah itu adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum atas tanah tersebut, sehingga jelas apabila orang atau badan hukum perdata yang



merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang dan karena tindakan tersebut merupakan tindakan administrasi badan dan/atau pejabat pemerintahan sehingga kewenangan mengadilinya sudah menjadi kewenangan peradilan Tata Usaha Negara;

#### 4. GUGATAN PENGGUGAT KELIRU DAN SALAH SASARAN DALAM MENARIK/MENDUDUKAN PIHAK YANG DIGUGAT (*GEMIS AANHOEDA NIGHEID*)

Bahwa dalam gugatannya tertanggal 04 September 2020 Penggugat telah keliru dan salah sasaran dalam mengkualifikasikan pihak (*subjectum litis*) dalam gugatan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

- 4.1. Bahwa Penggugat telah keliru dan salah sasaran dalam mengkualifikasikan pihak (*subjectum litis*) dalam gugatannya dengan menarik Tergugat I dan Tergugat II, karena bila dicermati Petitum Gugatan Penggugat pada poin 3 sampai dengan poin 8 yang pada intinya terkait SHM no 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat, sehingga dapat disimpulkan hubungan hukum tersebut terjadi karena ada pengalihan hak antara Dr. H. Aries Wiganda dengan Hj. Lilis Cuminaningrat, dengan demikian terkait SHM no 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat sama sekali tidak ada hubungannya dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- 4.2. Bahwa berdasarkan dalil/argumentasi diatas dengan ditariknya dan didudukannya Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan tanpa dasar hukum dan tanpa adanya suatu hubungan hukum yang jelas adalah suatu "*gemis aanhoeda nigheid*" (kekeliruan subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat), maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang salah sasaran. Hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 yang menyebutkan kaidah hukumnya :



*"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

5. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020, Penggugat kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak-pihak yang tidak diduduki sebagai pihak. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

5.1. Bahwa terkait proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat merupakan bukti telah terjadinya peristiwa hukum pelepasan hak antara Dr. H. Aries Wiganda DSA terhadap Hj. Lilis Cuminaningrat;

5.2. Bahwa karena Penggugat mempermasalahkan proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat, dengan demikian Penggugat seharusnya mendudukan Dr. H. Aries Wiganda DSA sebagai pihak, karena jelas Dr. H. Aries Wiganda DSA merupakan sumber pengalihan hak/pemilik atas objek tanah sebagaimana SHM No 382/Desa Margaluyu sebelumnya yang sekarang berubah kepemilikan menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat . Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt/1983 yang menyatakan :

*"secara formil harus digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat";*

.Dengan demikian masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat atau dengan kata lain pihak yang ditarik dan didudukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat tidaklah lengkap (*ex juri terti*), yang berakibat sengketa yang dipersoalkan tidak akan dapat diselesaikan secara tuntas karena ada kekurangan pihak dalam gugatan atau gugatan yang tidak lengkap. Oleh karenanya konstruksi gugatan Penggugat mengandung cacat formil *plurium litis consortium*, yang



harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1078 K/Sip/1972, yang dengan tegas-tegas menyatakan sebagai berikut:

*"gugatan yang tidak lengkap atau tidak sempurna dinyatakan tidak dapat diterima/ (Niet Onvankelijke Verklaard)."*

6. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK TERTENTU (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020, terdapat beberapa ketidakjelasan atau kekaburan dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

TIDAK DISEBUTKAN JELAS LETAK/BATAS-BATAS OBJEK SENGKETA

6.1 Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu namun dalam gugatannya tersebut Penggugat tidak menjelaskan dan merinci secara jelas batas-batas terkait SHM No. 382/Desa Margaluyu tersebut;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :

*"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa gugatan tidak dapat diterima"*

Berdasarkan hal tersebut, maka sebagai konsekuensi hukumnya, gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ADANYA KETIDAK JELASAN DALAM MERINCI KERUGIAN

6.2 Bahwa terkait posita poin 28 dan petitum poin 9 gugatan Penggugat yang intinya menerangkan Penggugat telah menderita kerugian ± Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai biaya penelusuran aset Rd. ROHMAN SETIADIJAYA dan pengurusannya, akan tetapi Penggugat tidak merinci secara jelas kerugian tersebut, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R. I. No. 177



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1971 tanggal 21 Juni 1971 dan No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18

September 1975, menegaskan :

*"Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak"*

ADANYA KETIDAKJELASAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM MASING-MASING PARA PIHAK

6.3 Bahwa terkait posita dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tetapi tidak menerangkan secara jelas perbuatan apa saja Yang dilakukan masing -masing Para Tergugat yang dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Penggugat hanya menduga adanya pemufakatan jahat yang dilakukan Para Tergugat, sehingga dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat kabur, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ADANYA PENGGABUNGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN TINDAKAN ADMINISTRASI NEGARA

6.4 Bahwa apabila kita kaji lebih dalam terhadap gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan secara tumpang tindih dan mencampur adukan tindakan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata dan tindakan administrasi Negara yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Garut (*in casu* Turut Tergugat III) dalam proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat yang termasuk dalam tindakan Administrasi Negara yang produknya adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), Sehingga konstruksi gugatan Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan atau dengan kata lain gugatan *enduidelijke en bepaalde conclusie* (dianggap tidak jelas dan tidak tertentu), sehingga dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur Libel*).

Dengan demikian mohon agar Majelis Hakim menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan menyatakan: GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis

Halaman 24 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil - dalil dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan/ditujukan dengan diri Tergugat I dan Tergugat II;
4. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 4 yang mendalilkan Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menelusuri harta peninggalan Rd. ROHMAN SETIADIJAYA dan apabila harta peninggalan tersebut dapat dijual dengan berapa pun harganya, hasil penjualannya dibagi dua antara Tergugat I dan Penggugat dengan bagian yang sama nilainya akan Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :
  1. Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada, karena faktanya sekitar pertengahan tahun 2015 Penggugat lah yang menyuruh orang yang bernama DADANG GENDONG untuk menemui Tergugat II untuk memberitahukan bahwa kakek Tergugat II yaitu Rd. ROHMAN SETIADIJAYA mempunyai tanah yang terletak di Blok Salem Kecamatan Leles yang mana tanah tersebut sedang diurus oleh Penggugat, bahwa tidak lama kemudian Penggugat menghubungi Tergugat II melalui telpon dan menginformasikan bahwa Rd. ROHMAN SETIADIJAYA mempunyai asset berupa tanah kebun yang terletak di blok salem sebagaimana dalam buku C nomor 1487 seluas  $\pm$  4,5 ha dan menyarankan kepada Tergugat I dan Tegugat II untuk segera diurus dan awalnya Tergugat II pun tidaklah respond dan bakalan ruwet karena Tergugat I dan Tergugat II sudah lama tidak berkunjung ke Garut  $\pm$  20 tahun, namun Penggugat berkata kepada Tergugat II "Mas Ari kalo tanah tersebut gak diurus ntar berdosa" yang diucapkan Penggugat kepada Tergugat II sehingga Tergugat II menjawab kepada Penggugat "ya kalo seumpamanya bisa diurus ya urus aja";
  2. Bahwa karena Tergugat II tidak saling kenal dengan Penggugat maka sekitar tahun 2016 Tergugat I dan Tergugat II diundang kerumah kediaman Penggugat di Garut untuk membicarakan mengenai asset-



aset milik Rd. ROHMAN SETIADIJAYA atau kakek Tergugat II serta

memperlihatkan surat pembayaran asli pajak (Ipeda) tahun 1972 beserta Letter C No.1487 atas nama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA serta mengajak dan memperlihatkan mengenai keberadaan objek

tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II.

3. Bahwa tidak benar bila Tergugat I mengatakan apabila harta peninggalan tersebut dapat dijual dengan berapapun harganya, hasil penjualannya dibagi dua antara Tergugat I dan Penggugat dengan bagian yang sama nilainya;
5. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 6 yang pada intinya Tergugat I membuat surat kuasa yang ditulis tangan oleh tergugat II selaku anak dari Tergugat I pada pokoknya memberikan kuasa kepada Penggugat dan Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag. untuk pengurusan dan penjualan aset-aset yang berada di Sukarame yang sudah tertera dalam buku C No. 1487 berdasarkan keterangan dari Kepala Desa Margaluyu beserta lampiran Buku Pembayaran Asli Pajak (Ipeda) tahun 1972 atas nama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA, sebagaimana Surat Kuasa tanggal 16 Agustus 2018 dan terkait hasil penjualannya dibagi dua sama rata (menggunakan istilah belah semangka) masing-masing 50% bagian untuk Tergugat I dan 50 % bagian lainnya untuk Penggugat dan Sdr. ULOH SYAEFULLOH, S.Ag. akan Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :  
Bahwa Perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan Penggugatlah yang datang beserta Sdr.ULOH SYAEFULLOH,S.Ag. kerumah kediaman Tergugat I dan Tergugat II menawarkan pengurusan aset beserta meminta dibuatkan surat kuasa untuk pengurusan dan penjualan objek tanah tersebut sehingga pada saat itu dibuatkanlah surat kuasa dengan tulisan tangan tertanggal 16 Agustus 2018 untuk pengurusan dan penjualan tanah tersebut dan perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan bahwa saat menyepakati dibuatkan surat kuasa tertanggal 16 Agustus 2018 tidak ada kesepakatan baik tertulis maupun secara lisan bahwa seandainya tanah tersebut terjual bahwa hasil penjualannya akan dibagi dua sama rata (menggunakan istilah "belah semangka") adalah merupakan dalil penggugat yang mengada-ada, adapun perkataan Tergugat I dan Tergugat II bahwa mengenai hasil penjualan tanah pembagian nanti lihat saja lakunya berapa



dan yang pastinya kalo objek tanah tersebut laku tejual akan ada bagian buat Penggugat.

6. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 8 yang menerangkan Penggugat datang menemui Tergugat I untuk menyampaikan adanya pihak yang tertarik membeli bidang tanah dan direspon oleh Tergugat I dengan dibuatkan surat yang dicetak (*print*) oleh Tergugat II pada pokoknya menyetujui Penggugat untuk menerima pembayaran uang muka penjualan tanah kebun yang terletak di Blok Salem dan Blok Rancahayam sebagaimana Surat Kesepakatan tanggal 17 Juni 2019 akan Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tegaskan tidak ada pembuatan surat yang di cetak (Print) mengenai surat kesepakatan tanggal 17 Juni 2019 yang isinya tergugat I dan II menyetujui Penggugat untuk menerima pembayaran uang muka penjualan tanah kebun yang terletak di Blok Salem Dan Blok Rancahayam.

7. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 10 yang menerangkan pada intinya Tergugat II membuat kwitansi yang dibuatkan catatan "sisa minta dibayar setelah ditandatangani AJB sebesar Rp. 1 M (satu milyar rupiah)" sebagaimana kwitansi tanggal 17 oktober 2019 dan Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II terkait uang muka yang diterima Penggugat tersebut akan digunakan untuk membeli rumah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal Penggugat akan Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan penandatanganan kwitansi tertanggal 17 oktober 2019 tersebut dibuat setelah adanya permasalahan terbongkarnya Penggugat yang tidak terus terang kepada Tergugat I dan tergugat II bahwa Penggugat telah menjual objek tanah kebun yang terletak di Blok Salem tersebut dan Tergugat I serta Tergugat II faktanya tidak pernah menerima sepeserpun uang dari hasil pembayaran uang muka tersebut melainkan pembayaran dari Tergugat III melalui Cek yang dicairkan masuk melalui rekening anak penggugat yaitu Sdri.NONENG SITI ROHMAH.

2. Bahwa tidak benar penggugat menyampaikan kepada Tergugat I dan tergugat II tidak keberatan terkait uang muka dari hasil penjualan objek tanah di blok salem yang diterima Penggugat tersebut akan digunakan untuk membeli rumah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal Penggugat yang terletak di kampung Jongor RT.03 RW.07 desa



margaluyu kecamatan leles kabupaten Garut.

3. Bahwa timbulah permasalahan ketika Penggugat sebagai Penerima Kuasa tidak menyerahkan uang muka hasil penjualan tanah yang terletak di Blok Salem kepada Tergugat I selaku pemberi kuasa, yang mana dalam pemberian kuasa tidak mengatur bahwa penerima kuasa berhak memiliki sebagian atau seluruhnya hasil penjualan, maka Penggugat sebagai Penerima kuasa tidak berhak untuk menguasai hasil penjualan tersebut, apalagi tanpa sepengetahuan Tergugat I dan tergugat II Penggugat telah menggunakan uang muka tersebut untuk dibelikan rumah yang terletak di kampung Jongor RT.03 RW.07 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut, sebab penerima kuasa dalam hal ini Penggugat tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, selain itu perlu Penggugat pahami kewajiban selaku penerima kuasa untuk melaporkan mengenai adanya penjualan tanah tersebut kepada Tergugat I sebagai Pemberi kuasa serta menyerahkan uang hasil penjualan tersebut, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1802 BW yang berbunyi sebagai berikut; *“ Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa”.*

8. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 14 yang pada intinya atas panggilan Tergugat II pada tanggal 13 Februari 2020 Penggugat dengan disertai Sdr. NONOK KATMILAH (Istri Penggugat) datang menemui Tergugat I dan Tergugat II kediamannya di Jakarta untuk melaporkan perkembangan jual beli tanah kebun Blok Salem antara Penggugat dan Tergugat III akan Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut : Bahwa pada tanggal 13 Februari 2020 Tergugat I dan Tergugat II kedatangan Penggugat beserta istri Penggugat yang bernama Sdri. NONOK KATMILAH dan Tergugat VII yang katanya mau melaporkan perkembangan jual beli tanah kebun yang teletak di Blok Salem namun pada faktanya Penggugat menyodorkan Akta Jual Beli (AJB) nomor 21/2020 tertanggal 04 februari 2020 supaya ditandatangani oleh Tergugat I dan tergugat II namun sebelum ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II menanyakan kepada Penggugat mengenai uang Penjualan objek tanah tersebut, Penggugat pun menjawab dan memohon maaf kepada Tergugat I dan Tergugat II karena



uang hasil penjualan objek tanah kebun yang terletak di Blok Salem tersebut sudah Penggugat belikan Rumah Villa yang terletak di kampung Jongor RT.03 RW.07 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382, sehingga pada saat itu Tergugat II marah besar kepada Penggugat yang mana sebagai kuasa penjual tidaklah jujur, muka uang yang Penggugat terima dari hasil penjualan tanah Blok Salem tersebut tidaklah Penggugat serahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga pada saat itu Tergugat II bilang kepada Penggugat bahwa akan melaporkan kejadian ini kepada pihak kepolisian namun karena adanya Tergugat VII yang ikut hadir pada saat itu mencoba untuk meleraikan dan menjembatani supaya permasalahan ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan.

9. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 15 yang pada intinya Tergugat II memaksa penggugat untuk menyerahkan rumah milik Penggugat kepada Tergugat I dengan alasan karena uang pembeliannya berasal dari pembayaran uang muka tanah Blok Salem milik Tergugat I akan Tergugat I dan Tergugat IIanggapi sebagai berikut:

Bahwa bagaimana Tergugat II tidak sangatlah marah kepada Penggugat mengenai uang pembayaran uang muka penjualan tanah yang terletak di Blok Salem tersebut bukanya diserahkan kepada Tergugat I dan tergugat II melainkan oleh Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I dan tergugat II malah dibelikan rumah Villa yang terletak di kampung Jongor RT.03 RW.07 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 tersebut, sehingga pada saat itu ada solusi dari pertikaian permasalahan uang muka hasil penjualan tanah di blok salem yang tidak diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut, sehingga sepakat Penggugat mengakui dan membuat surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 di Jakarta yang isinya menyatakan bahwa rumah yang saya tempati di kampung Jongor RT.003/RW.007 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut adalah milik ibu Hj. RD.ODIAH IMAM PRIBADI Binti R.H ROHMAN SETIADIDJAYA/ milik Tergugat I yang ditandatangani Penggugat yang disaksikan oleh Sdri. NONOK KATMILAH selaku istri Penggugat, beserta Tergugat VII dan Sdr. IDAR;

10. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 17 yang menerangkan adanya surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II yang pada pokoknya tanah dan rumah milik Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. Aries Wiganda DSA tidak akan dipindahtangankan kepada siapa pun akan Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada pihak lain, Tergugat I dan Tergugat II hanya mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tersebut kepada Tergugat III melalui Tergugat IV, karena uang yang digunakan oleh Penggugat untuk membeli tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu merupakan uang muka pembayaran dari Tergugat III atas bidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 120 Blok Salem Kohir C. 1487 seluas  $\pm$  45.000 m<sup>2</sup> (empat uluh lima ribu meter persegi), namun karena jual beli antara

Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III tersebut dibatalkan sehingga sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan uang muka tersebut kepada Tergugat III, namun karena uang muka tersebut telah digunakan oleh Penggugat sebagaimana Tergugat I dan Tergugat II jelaskan diatas sehingga pengembalian uang muka tersebut diganti dengan memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat III;

11. Bahwa benar Penggugat tidak lagi berhubungan dengan Tergugat sebagai pemberi kuasa jual beli tanah Blok Salem karena Tergugat I dan Tergugat II merasa kecewa dengan apa yang dilakukan oleh Penggugat yang mana Penggugat telah mempergunakan uang hasil penjualan objek tanah kebun yang teletak di blok salem tersebut sudah Penggugat belikan Rumah Villa yang terletak di di kampung Jongor RT.03 RW.07 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382;
12. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 19 yang menerangkan pada tanggal 26 Juli 2020 datang Tergugat II ke rumah Penggugat dengan membawa surat pernyataan tertanggal 26 Juli 2020 yang pada pokoknya menerangkan pencabutan kuasa yang telah diberikan Tergugat I kepada Penggugat dan bersamaan itu Tergugat II juga membawa surat pernyataan yang pada pokoknya menerangkan segala surat pernyataan yang dibuat Tergugat dengan Penggugat dinyatakan batal termasuk surat-surat yang berkaitan dengan rumah dan tanah milik Penggugat kan Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

Halaman 30 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



1. Bahwa benar pada tanggal 26 Juli 2020 Tergugat II mendatangi Penggugat untuk memberitahukan surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II kepada Penggugat dan menyatakan Tergugat II selaku ahli waris Tergugat I yang sudah meninggal dunia menyatakan pencabutan surat kuasa yang pernah diberikan oleh Tergugat I serta persetujuan Tergugat II kepada Penggugat selaku Penerima Kuasa sehingga Penggugat tidak lagi mempunyai kapasitas dan kedudukan mewakili serta bertindak selaku penerima kuasa dan penggugat pun menyetujuinya;
2. Bahwa pada hakekatnya Tergugat II dapat saja melakukan pencabutan kuasa secara sepihak dan juga dapat menarik kembali kuasanya sewaktu-waktu, sebagaimana bunyi Pasal 1814 BW yang menerangkan :

*“ Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang di pegangnya”*

13. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 20 yang pada intinya menerangkan telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku penjual dan Tergugat IV (anak dari Tergugat III dan Tergugat IV) selaku pembeli atas bidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 120 Blok Salem Kohir C. 1487 seluas  $\pm 45.000 \text{ m}^2$  ( empat puluh lima ribu meter persegi) akan Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut: Bahwa tidak benar antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II telah melakukan jual beli atas bidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 120 Blok Salem Kohir C. 1487 seluas  $\pm 45.000 \text{ m}^2$  ( empat puluh lima ribu meter persegi) dengan Tergugat VI (anak dari Tergugat III dan Tergugat IV) dihadapan Turut Tergugat I dan tidak pernah ada AJB sebagaimana AJB yang dimaksud Penggugat, yakni AJB No. 21/2020 tanggal 04 Februari 2020;
14. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 21 yang menyatakan antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII diduga telah terjadi pemufakatan jahat terhadap diri Penggugat hanyalah dalil yang hanya berdasarkan asumsi saja, sehingga dalil tersebut haruslah dikesampingkan;
15. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat pada poin 23 angka 2 yang menyatakan Tergugat II atau pihak lainnya telah menjual kepada pihak lain atas objek rumah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat V sehingga menjadi milik Penggugat akan Tergugat I dan Tergugat II tegaskan kembali



sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada pihak lain, Tergugat I dan Tergugat II hanya menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV, karena jelas uang pembelian tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu adalah uang milik Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga Tergugat II pun punya dasar bahwa tanah tersebut sudah diserahkan Oleh Penggugat kepada Tergugat I dan tergugat II berdasarkan surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat;
2. Bahwa Tergugat II harus tegaskan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah setelah terbongkarnya Penggugat yang tidak terus terang kepada Tergugat I dan tergugat II yang mana Penggugat telah menjual objek tanah kebun yang terletak di Blok Salem tersebut dan Tergugat I serta Tergugat II faktanya tidak pernah menerima sepeserpun uang dari hasil pembayaran uang muka tersebut melainkan pembayaran dari Tergugat III melalui Cek yang dicairkan masuk melalui rekening anak penggugat yaitu Sdri.NONENG SITI ROHMAH.
3. Bahwa harus Penggugat ketahui setelah terbongkarnya Penggugat yang tidak terus terang kepada Tergugat I dan tergugat II yang mana Penggugat telah menjual objek tanah kebun yang terletak di Blok Salem tersebut Tergugat II datang ke Garut untuk menemui Tergugat III dan tergugat IV untuk menyakan kebenaran telah adanya transaksi jual beli tanah yang terletak di Blok Salem tersebut yang sudah diterima oleh Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta) tersebut. Tergugat II beserta Tergugat III, Tergugat IV dan tergugat VI serta disaksikan oleh Tergugat VII sama-sama melakukan pengecekan dan pengukuran mengenai luas tanah tersebut yang menurut data letter C no.1487 seluas  $\pm 45.000 \text{ m}^2$  (empat puluh lima ribu meter persegi) dan kenyataanya setelah diukur ulang luas tanah tersebut adalah seluas  $23.997 \text{ M}^2$  ( dua puluh tiga ribu sembilan ratus Sembilan puluh tujuh meter persegi) dan fakta dilapangan banyak orang lain yang mengklaim tanah tersebut kepunyaan orang lain sehingga Tergugat II selaku ahli waris dari Tergugat I dengan Tergugat III dan tergugat IV sepakat melakukan pembatalan jual beli mengenai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek yang terletak diblok Salem berdasarkan buku C nomor 1487 atas nama Rd. Rohman Bin Rd. Djajapermana tersebut.

16 Bahwa mengenai apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 25, poin 26, dan poin 27 dalam gugatannya akan kami tanggapi sebagai berikut:

16.1 Bahwa *Misbruik Van Omstandigheden* / penyalahgunaan keadaan lazimnya sering ditemukan dalam hukum kontrak atau perjanjian, keadaan Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian,

16.2 Bahwa penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektif. Lebih lanjut menurut Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut:

- 1 Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis;
- 2 Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
- 3 Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
- 4 Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan;
- 5 salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami isteri, dokter pasien, pendeta jemaat;
- 6 Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.

16.3 Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan telah melakukan *Misbruik Van Omstandigheden*/ penyalahgunaan keadaan terkait ditandatanganinya surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 oleh penggugat, karena seperti yang

Halaman 33 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



disebutkan diatas tidak ada satu syarat pun mengenai adanya penyalahgunaan keadaan yang mana Penggugat pada saat datang ke kediaman Tergugat I dan Tergugat II tidak sedang dalam tekanan atau perlakuan yang membuat Tergugat I dan Tergugat II keunggulan secara ekonomis maupun tekanan mengenai penyalahgunaan keadaan baik secara jasmani maupun rohani kepada Penggugat, lebih jauhnya lagi Penggugat pun mengakui penggugat telah memakai uang muka penjualan objek tanah yang terletak di blok Salem untuk dibelikan rumah tinggal Penggugat sendiri yang terletak di blok walungan Kampung Jongor RT.003/RW.007 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382.

Sehingga apabila Penggugat mendalilkan *Misbruik Van Omstandigheden* / penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dimana penggugat menderita kerugian haruslah di tolak sehingga dalil Penggugat yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*neit ontvankelijk verklaard*);

17. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat pada poin 28 dan poin 29 yang intinya atas Perbuatan Para Tergugat, Penggugat menderita kerugian materiil dan kerugian immaterial akan Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

17.1 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak apa yang di dalilkan oleh Penggugat terkait kerugian materiil, karena Penggugat tidak merinci secara jelas kerugian materiil tersebut dan lebih jelasnya lagi Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyuruh Penggugat untuk menelusuri harta peninggalan Rd. ROHMAN SETIADIJAYA;

17.2 Bahwa mengenai kerugian immaterial disebutkan dalam Yurisprudensinya Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya sebagai berikut :

*"berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian. luka berat dan penghinaan"*;

Apabila kita hubungkan dengan perkara a quo, maka jelas dapat disimpulkan bahwa perkara a quo bukan terkait *perkara kematian. luka berat dan penghinaan*. Oleh karenanya, terhadap dalil-dalil dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang demikian sangat tidak mempunyai dasar hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongegrond*) dan harus di tolak;

18. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat pada poin 30 yang pada intinya Penggugat memohon kepada Cq. Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

181 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II, karena jelas Penggugat telah memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat I dan tergugat II berdasarkan surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat, sehingga dengan demikian tidak ada perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang bisa dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

182 Bahwa Untuk mengkualifikasikan apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi Perbuatan Melawan Hukum, maka harus dihubungkan dengan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

1) Adanya perbuatan melawan hukum

Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bukanlah Perbuatan Melawan Hukum karena Penggugat telah memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat I dan tergugat II berdasarkan surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat, dengan demikian tidak terdapat perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain tidak ada perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melanggar hak subjektif orang lain baik hukum tertulis (undang-undang) maupun hukum tidak tertulis (kebiasan);

2) Ada kesalahan

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif yaitu harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Secara subjektif, harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akibat

Halaman 35 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



dari perbuatannya. Maka jelas dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II menerima Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu dari Penggugat berdasarkan berdasarkan surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat;

3) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan Berdasarkan syarat adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan. Bahwa dengan adanya surat pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat membuktikan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bukanlah perbuatan yang merugikan Penggugat;

19. Bahwa terkait posita gugatan Penguat pada poin 36 yang pada intinya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan putusan akan Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan Pasal 606 RV, tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikabulkan terhadap tuntutan pembayaran uang, sebagaimana ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI didalam Putusan No. 98K/Sip/1972 tanggal 05 Agustus 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :

*"dwangsom hanya bisa diadakan mengenai perbuatan yang bukan merupakan perbuatan pembayaran"*.

Kemudian ditegaskan kembali dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.79 K/Sip/1972 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :

*"bahwa berdasar ketentuan pasal 606a RV, sesuatu tuntutan dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang"*.

Serta Putusan Mahkamah Agung No.793K/SIP/1972 Tanggal 26 Februari 1973 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :

*"Dalam putusan tersebut mahkamah agung mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang"*

Apabila kita hubungkan dengan perkara *a quo*, jelas pada poin 28 dan poin 29 petitum dalam gugatan Penggugat menuntut terkait pembayaran sejumlah uang dalam bentuk kerugian materiil dan kerugian immateriil, maka berdasarkan ketentuan diatas terkait dalil Penggugat pada poin 16 gugatannya sangat tidak mempunyai dasar hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongeground*) dan harus di tolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah dikemukakan serta diuraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat I dan Tergugat II memohon agar kiranya YTH. MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI DALAM PERKARA PERDATA INI, untuk kiranya berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Menolak Gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila YTH. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:

Memberikan Putusan yang adil dan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana dalam peradilan perdata yang baik dan benar (*Ex Aequo Et Bono*);

## Jawaban Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI:

- Bahwa Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI secara tegas menolak dan membantah seluruh dalil, alasan, dan argumentasi yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI dalam Jawaban *a quo*;
  - Bahwa seluruh dalil, argumentasi, fakta, dan dasar hukum yang diuraikan oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI dalam Bagian Eksepsi harus dianggap suatu kesatuan yang integral dan tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan dalil, argumentasi, fakta, dan dasar hukum yang diuraikan oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI dalam bagian Pokok Perkara;
- I. LATAR BELAKANG, FAKTA DAN PERISTIWA YANG RELEVAN DALAM PERKARA A QUO



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelum Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI menguraikan secara rinci dan komprehensif angka-angka Jawaban terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perkenankanlah Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI untuk menyampaikan pernyataan pendahuluan (*opening statement*) dalam persidangan yang kami muliakan di hadapan Majelis Hakim PN Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo*, dengan maksud untuk memberikan gambaran umum perihal hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI serta mengenai pokok sengketa yang terjadi dalam Perkara Perdata *a quo*.

Bahwa sebelumnya, perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim Perkara Perdata bahwa Penggugat dikenal oleh masyarakat sebagai "makelar atau calo tanah" di Kabupaten Garut yang dalam perkara *a quo* telah mengajukan gugatan secara asal-asalan dan dengan itikad buruk (*vexatious litigation*) serta mempunyai itikad jahat untuk memanfaatkan Lembaga Pengadilan Yang Terhormat ini, yakni bermaksud untuk mejustifikasi (membenarkan) perbuatan Penggugat yang secara tanpa hak telah menduduki dan menyerobot tanah milik dari Tergugat IV, dengan cara mengajukan gugatan *a quo*.

Hal utama yang perlu ditegaskan oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI dalam Jawaban *a quo* adalah:

1. BAHWA TIDAK BENAR DAN SANGAT MENYESATKAN DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA PADA HALAMAN 5 ANGKA 11 POSITA GUGATAN YANG MENYATAKAN BAHWA PENGGUGAT TELAH MEMBELI SEBUAH RUMAH DARI TERGUGAT V SEHARGA RP. 450.000.000,- (EMPAT RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) YANG BERALAMAT DI KP. JONGOR, RT. 03, RW. 07, DESA MARGALUYU, KECAMATAN LELES, KABUPATEN GARUT. KARENA FAKTA YANG SEBENAR-BENARNYA ADALAH BAHWA PEMEGANG HAK DARI SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 382/DESA MARGALUYU TERSEBUT ADALAH TERGUGAT IV DAN BUKAN PENGGUGAT.
2. BAHWA NAMUN, PENGGUGAT MENGAKUI DALAM GUGATANNYA PADA HALAMAN 5 ANGKA 11 POSITA GUGATAN YANG MENYATAKAN BAHWA BAHWA PENGGUGAT MENJADIKAN RUMAH TERSEBUT SEBAGAI TEMPAT TINGGAL PENGGUGAT. SEHINGGA SESUNGGUHNYA PENGGUGAT LAH YANG TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA TERGUGAT IV.
3. BAHWA LAHIRNYA KEPEMILIKAN TERGUGAT IV ATAS SHM NO.

Halaman 38 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



382/DESA MARGALUYU TERSEBUT DIDASARI DARI PERIKATAN JUAL BELI ANTARA TERGUGAT IV DENGAN DR. H. ARIES WIGANDA, DSA. SEHINGGA SANGATLAH TIDAK LOGIS BAGAIMANA MUNGKIN TERGUGAT V YANG BUKAN SEBAGAI PEMILIK MENJADI BERHAK MENJUAL RUMAH TERSEBUT KEPADA PENGGUGAT, KARENA PEMILIK SEBENARNYA DARI RUMAH TERSEBUT ADALAH TERGUGAT IV YANG TELAH MEMBELINYA DARI DR. H. ARIES WIGANDA, DSA.

4. BAHWA PERIKATAN JUAL BELI ANTARA TERGUGAT IV (LILIS CUMINANINGRAT) DENGAN DR. H. ARIES WIGANDA, DSA (PENJUAL) TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 37 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH RI NO. 27 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

TERBUKTI, transaksi jual beli antara Tergugat IV sebagai pembeli dan Dr. H. Aries Wiganda, DSA selaku penjual/pemilik sebelumnya tersebut dapat dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 antara Dr. H. Aries Wiganda, DSA dengan Tergugat IV dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, Sh., Mkn., Notaris di Kabupaten Garut, Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 antara Tergugat IV sebagai Penerima Kuasa Jual dari Dr. H. Aries Wiganda, DSA dan Tergugat IV selaku Pembeli dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, Sh., Mkn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut, serta telah dibaliknamakannya Sertifikat Hak Milik No. 382/Margaluyu tertanggal 28 Juli 2020 dari Dr. H. Aries Wiganda, DSA menjadi atas nama Tergugat IV. Oleh karenanya, sangat tidak masuk akal dan diluar logika apabila Penggugat di dalam perkara *a quo* mengajukan tuntutan hukum terhadap Tergugat IV sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang (*vide* Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan *jo*. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012), dikarenakan faktanya adalah pihak penjual dari objek jual beli yang berlokasi di KP. Jongor, RT. 03, RW. 07, Desa Maragaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut (*in Casu* Sertifikat Hak Milik No. 382/Margaluyu) tersebut bukanlah Tergugat V, melainkan Dr. H. Aries Wiganda, DSA.

Selain itu, tuntutan ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat dalam Perkara *a quo* juga mengada-ngada dan tidak berdasar (*Obscuur*) karena tidak ada kerugian yang benar-benar dialami oleh Penggugat. Namun Penggugat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatannya, yakni pada halaman 11 Angka 28 Posita Gugatan, secara sumir menyebutkan kerugian materiil yang dialami adalah biaya penelusuran asset atas nama Rd. Rohman Setiadijaya dan pengurusannya sebesar ± Rp. 250.000.000,-, pembelian rumah sebesar Rp. 450.000.000,- serta kerugian immaterial adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- ditanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII. Padahal, faktanya:

1. Biaya penelusuran asset atas nama Rd. Rohman Setiadijaya dan pengurusannya sebesar ± Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) bukanlah kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat IV dikarenakan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Rd. Rohman Setiadijaya (*vide* Halaman 2 Angka 2 Posita Gugatan) maupun dengan Penggugat;
2. Seandainya pun benar (*quod non*) dalil Penggugat pada halaman 5 angka 11 Posita Gugatan yang menyatakan telah melakukan pembelian rumah sebesar Rp. 450.000.000,- dari Tergugat V, maka bila Penggugat tidak mengetahui bahwa rumah yang dijual oleh Tergugat V ternyata merupakan milik orang lain (*in casu* Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai penjual/pemilik sebelumnya), maka secara hukum berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata tuntutan Penggugat tersebut seharusnya ditujukan kepada Tergugat V dan bukan kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI yang sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan Tergugat V;
3. Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) yang dituntut oleh Penggugat pada halaman 29 angka 12 Posita Gugatan sangatlah tidak berdasar dan kabur dikarenakan Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci kerugian immaterial tersebut (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588K/Sip/1983 tertanggal 28 Mei 1984 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 19K/Sip/1983 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980) dan juga dalam hukum Indonesia tentang kerugian immateril dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) hanya terbatas pengaturannya dalam Pasal 1371 dan 1372 KUH Perdata.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, JELAS TERBUKTI bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak benar dan menyesatkan (*misleading*). Sehingga sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila dalil-dalil Penggugat tersebut dikesampingkan dan ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim PN Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo*.

Halaman 40 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebih lanjut, berkenaan dengan syarat formil gugatan dan tata cara pengajuan dan penyusunan gugatan berdasarkan kaidah Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI hendak menegaskan bahwa dalam Jawaban *a quo* bahwa GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL DAN TIDAK SESUAI DENGAN KAIDAH HUKUM ACARA PERDATA YANG BERLAKU DI INDONESIA KARENA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUUR*).

Dikarenakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan sebagai Penggugat atau *diskualifikasi in person*, karena penggugat sama sekali tidak dirugikan dari transaksi jual beli yang dilakukan antara Tergugat IV dengan Dr. H. ARIES WIGANDA, DSA (*disqualificatoire exceptie*).
2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat "kurang pihak", karena tidak menyertakan Dr. H. ARIES WIGANDA, DSA sebagai pihak pemilik asal dan penjual dari objek Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu (*exceptio plurium litis consortium*).
3. Bahwa objek sengketa dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), apakah Blok Salem Kohir C. 1487 atau Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang menjadi objek sengketa Gugatan *A Quo*.
4. Bahwa gugatan penggugat tidak jelas (*obscur libel*) karena tidak menyebutkan batas-batas tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu.
5. Bahwa sangat kabur dan tidak jelas apa yang menjadi "Objek Sengketa" yang dituntut oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*. Hal tersebut dibuktikan dari dalil Penggugat yang di satu sisi Penggugat pada halaman 8 Angka 20 Posita Gugatan Penggugat mempersoalkan Hak Milik Adat Persil No. 120 Blok Salem Kohir C. 1487 seluas  $\pm$  45.000 sebagai objek jual-beli dari Akta Jual Beli (AJB) No. 21/2020 tanggal 04 Februari 2020 antara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku Penjual dan Tergugat VI selaku Pembeli. Akan tetapi di sisi yang lain, Penggugat pada halaman 9 Angka 22 Posita Gugatan juga mempersoalkan Sertifikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu atas nama Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Juli 2020.
6. Bahwa gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*) karena Tergugat III dan Tergugat VI bukan lah sebagai pihak dalam APPJB No.

Halaman 41 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



154/2020 dan AJB No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 sebagai dasar balik nama Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat IV.

7. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi persyaratan, karena tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat, sehingga gugatan penggugat kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*exceptie obscur libel*).
8. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena petitum ganti rugi tidak dirinci dalam gugatan sehingga *Gugatan A Quo* kabur (*exceptie obscur libel*).

Dengan demikian, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada PN Garut menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil pengajuan Gugatan.

Jelas pula bahwa tujuan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* atas dasar itikad tidak baik dimana Penggugat pada halaman 12 angka 31 Posita Gugatan meminta Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan sah jual beli tanah dan rumah antara Tergugat V dengan Penggugat dengan hanya didasari pada bukti kwitansi tertanggal 21 Oktober 2019 dan selanjutnya meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah tercantum pada SHM No. 382/Desa Margaluyu.

Akan tetapi, faktanya objek tanah dari SHM No. 382/Desa Margaluyu tersebut telah dibeli oleh Tergugat IV dari Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai pemilik sebelumnya. Oleh karena itu, telah membuktikan juga bahwa Tergugat V tidak pernah memiliki objek tanah SHM No. 382/Desa Margaluyu.

Selanjutnya, Penggugat juga tidak menarik Dr. H. Aries Wiganda, DSA yang menjual objek tanah dari SHM No. 382/Desa Margaluyu tersebut sebagai Pihak dalam Perkara Perdata *a quo*, akan tetapi secara sembrono Penggugat dalam dalilnya pada halaman 14 angka 5 Petitum Gugatan meminta Akta Jual Beli No. 198/2020 dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, Sh., Mkn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut tertanggal 23 Juli 2020 antara Dr. H. Aries Wiganda, DSA selaku Penjual dan Tergugat IV selaku Pembeli agar dinyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum. Hal ini menunjukkan bahwa jelas dan terang tujuan diajukannya Gugatan *a quo* oleh Penggugat adalah untuk mejustifikasi (membenarkan) perbuatan Penggugat yang secara tanpa hak telah menduduki dan menyerobot tanah

Halaman 42 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



milik Tergugat IV dan memperoleh kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat IV tersebut melalui Pengadilan yang terhormat ini. Itikad tidak baik dari Penggugat tersebut dalam Perkara Perdata *a quo* juga terlihat jelas dari dalil-dalil Gugatan Penggugat yang mengada-ngada, tidak berdasarkan hukum, dan cenderung menyesatkan.

Oleh karena telah jelas terbukti itikad tidak baik Penggugat dalam Perkara Perdata *a quo*, sudah selayaknya apabila Majelis Hakim pada PN Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Adapun secara rinci Jawaban Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI terhadap Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang tegas-tegas diakui Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI.

Adapun yang menjadi alasan-alasan diajukannya Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI ini adalah sebagai berikut:

A.I. BAHWA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO, KARENA PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK DIRUGIKAN DARI TRANSAKSI JUAL BELI YANG DILAKUKAN ANTARA TERGUGAT IV DENGAN DR. H. ARIES WIGANDA, DSA (*DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE*);

1. Bahwa syarat bagi seseorang, baik pribadi ataupun badan hukum untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, secara khusus gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah karena seseorang tersebut memiliki kepentingan ataupun dapat membuktikan mengalami kerugian sebagai dasar baginya untuk mengajukan gugatan tersebut ataupun dapat membuktikan adanya hak yang dimilikinya dalam mengajukan gugatan tersebut.

Pendapat tersebut dijelaskan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, dalam bukunya, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Cet. Pertama, Penerbit : Liberty, Yogyakarta 2006, hal. 52-53, yang antara lain dikutip sebagai berikut:

*"Kiranya sudah selayaknya apabila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak. Seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan tuntutan hak, tidak mempunyai kepentingan".*



Lebih lanjut Prof .Dr. Sudikno Mertokusumo, SH dalam bukunya yang berjudul: "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Penerbit : Liberty, Edisi Ketujuh, halaman 53, mengatakan sebagai berikut:

*"hal tersebut masih tergantung pembuktian. Baru kalau tuntutan hak*

*itu terbukti didasarkan atas suatu hak, pasti dikabulkan. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No. 294 K/Sip/1091 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai kepentingan hukum".*

2. Bahwa diwajibkannya seseorang yang mengajukan gugatan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dijelaskan pula oleh M. Yahya Harahap, SH. dalam buku, "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", Cet. Keenam, Penerbit Sinar Grafika, 2007, halaman 111-112, mengatakan *error in persona* dapat dikualifikasikan sebagai berikut:

- a. *Diskualifikasi in person*

*Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan Penggugat dalam kondisi berikut:*

- 1) *Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.*

- 2) *Tidak cakap melakukan tindakan hukum.*

- b. *Salah sasaran pihak yang digugat.*

- c. *Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium).*

3. Bahwa pada halaman 12 angka 32 dari Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dimana Penggugat menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, SH., M.Kn., Notaris/PPAT Kabupaten Garut (Turut Tergugat II) untuk dinyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum.
4. Bahwa selanjutnya pada halaman 9-10 angka 25 Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat menyatakan bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA menjadi atas nama Tergugat IV;
5. Bahwa pada prinsipnya, perjanjian hanya mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian itu sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH. Perdata, yang dikutip sebagai berikut:

Halaman 44 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



*“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.*

6. Bahwa penjelasan tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) secara jelas telah dijelaskan oleh Hendry P. Panggabean, dalam bukunya *“Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) SEBAGAI ALASAN (BARU) UNTUK PEMBATALAN PERJANJIAN (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)”*, Yogyakarta: Liberty, 2001, sebagaimana dikutip oleh Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya, *“Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian”*, Jakarta: PT. Gramedia, 2010, halaman 79, mengatakan sebagai berikut :

*“Terdapat syarat sah subjek perjanjian, yaitu kesepakatan, yang erat kaitannya dengan ajaran penyalahgunaan keadaan. Jika syarat sah subjektif kesepakatan tidak terpenuhi, terhadap perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.*

*Mahkamah Agung di Indonesia ataupun Hoge Raad di Belanda yang mengakui adanya penyalahgunaan keadaan dalam kasus-kasus tersebut dan bahwa NBW telah menambahkan ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai alasan hukum keempat untuk pembatalan perjanjian sehingga di dalam NBW dapat diperinci alasan pembatalan perjanjian itu, dapat diakibatkan karena ancaman (*bedreiging*), tipuan (*bedrog*), penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) berdasarkan Pasal 3: 44 lid 1 NBW dan bisa akibat adanya kesesatan (*dwaling*) berdasarkan Pasal 6 : 228 lid 1 NBW.”*

7. Bahwa perjanjian jual-beli atas objek jual beli Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu antara Tergugat IV sebagai pembeli dan Dr. H. Aries Wiganda, DSA berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 merupakan hubungan hukum, yang terbatas hanya antara Tergugat IV dengan Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai para pihak. Oleh karena itu, Penggugat sama sekali tidak dirugikan dari diadakan dan ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 198/2020 tersebut.
8. Bahwa pihak-pihak yang terikat dalam Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 adalah hanya Tergugat IV dan Dr. H. Aries

Halaman 45 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



Wiganda, DSA, sehingga andaipun benar proses-proses terjadinya kesepakatan dalam Akta Jual Beli No. 198/2020 tersebut dibuat atas penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) (*QUOD NON*), maka permintaan pembatalan perjanjian hanya dapat diajukan oleh Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai pihak penjual dan bukan diajukan oleh Penggugat.

9. Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian dalam Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat sebagaimana dalam perkara *a quo*, karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum baik dengan Tergugat IV maupun dengan Dr. H. Aries Wiganda, DSA.
10. Bahwa pada halaman 11 angka 25 paragraf ke-7 Posita Gugatannya, Penggugat telah mengakui bahwa ia bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan *a quo* yang dengan sembrono mengutip Putusan Mahkamah Agung No. 2356 K/Pdt/2020, yang dikutip sebagai berikut:

*"bahwa Penggugat membuat perjanjian jual beli dalam keadaan Penggugat ditahan oleh Polisi karena Laporan dari Tergugat I dan Tergugat II. Keadaan tersebut digunakan untuk menekan Penggugat agar mau membuat atau menyetujui perjanjian jual beli tersebut. Hal ini adalah "misbruik van omstandigheden" yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPer yaitu tidak ada kehendak bebas dari pihak Penggugat".*

11. Bahwa andaipun benar kutipan Putusan Mahkamah Agung No. 2356 K/Pdt/2020 oleh Penggugat tersebut (*Quod Non*), maka Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan bahwa Penggugat lah yang mengadakan dan menandatangani Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020. Karena jikalau Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa ia yang mengadakan dan menandatangani Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 tersebut, maka PENGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK UNTUK MEMINTA PEMBATALAN AKTA JUAL BELI NO. 198/2020 TERTANGGAL 23 JULI 2020 DIKARENAKAN PENGGUGAT BUKANLAH SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA JUAL BELI NO. 198/2020 TERTANGGAL 23 JULI 2020.
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kepentingan hukum untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karena itu, gugatan



demikian mengandung cacat formil. Pendirian ini sesuai dengan Putusan No. 163/Pdt.G/2016/PN.Smg yang menyatakan:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hokum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat sebagai pihak ketiga tidak mempunyai kapasitas sebagai subyek hukum atau sebagai Penggugat dalam perkara ini karena telah melebihi kapasitas sebagai pihak ketiga yang mengajukan gugatan bertitel Perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat menjadi cacat formil, dengan demikian eksepsi Tergugat terbukti secara sah menurut hukum dan oleh karenanya Eksepsi tentang ERROR IN PERSONA mengenai DISKUALIFIKASI IN PERSON (Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum), dapat dikabulkan.”*

13. Bahwa oleh karena itu, dengan terbuktinya bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan Gugatan *a quo*, maka haruslah dinyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan sebagai Penggugat atau *diskualifikasi in person*, oleh karenanya mohon dengan hormat kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

A.II. BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN DR. H. ARIES WIGDANDA, DSA YANG MERUPAKAN PIHAK PEMILIK ASAL DAN PENJUAL DARI OBJEK SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 382/DESA MARGALUYU (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

14. Bahwa Penggugat seharusnya mengikutsertakan Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai pihak yang merupakan pemilik asal dan sebagai penjual dari objek jual-beli Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu, karena hanya Dr. Aries Wiganda, DSA lah yang dapat menjelaskan dan membuktikan bahwa kepada siapakah ia, sebagai pemilik asal, menjual objek-jual beli tersebut.

15. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan pada halaman 5 angka 11, halaman 7 angka 16 dan angka 17, halaman 8 angka 21, halaman 8-9 angka 22, halaman 9 angka 23, angka 24, dan angka 25, halaman 11 angka 26 serta halaman 12 angka 33 secara berulang-ulang Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat lah sebagai pihak yang

Halaman 47 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



dirugikan dari perbuatan Turut Tergugat III melakukan pencatatan balik nama pada Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA menjadi atas nama Tergugat IV. Oleh karena itu, secara hukum dan untuk melengkapi formalitas dari para pihak dalam Gugatan *a quo*, maka Dr. H. Aries Wiganda, DSA YANG TIDAK HANYA sebagai pemilik asal dari objek Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu AKAN TETAPI JUGA sebagai pihak penjual berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 dan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 seharusnya diikutsertakan SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA agar dapat diketahui baik kebenaran materiil maupun kebenaran formil dalam pemeriksaan dan pembuktian perkara *a quo*.

16. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka secara hukum Gugatan Penggugat merupakan GUGATAN yang KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*) dan karenanya secara hukum gugatan Penggugat yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

17. Bahwa GUGATAN yang KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*) tersebut sejalan dengan Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1699K/Sip/1983 tertanggal 29 Nopember 1984 yang menyatakan:

*"Bilamana dalam gugatan, pihak-pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.938.K/Sip/1971 tertanggal 4 Oktober 1972:

*"Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara."*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 938.K/Sip/1972 tertanggal 30 September 1972:

*"Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan hubungan hukum antara Tergugat dengan pihak ketiga harus dibatalkan, karena untuk itu pihak ketiga harus diikutsertakan sebagai Tergugat."*

A.III. BAHWA OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN PERBUATAN

Halaman 48 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL), APAKAH BLOK SALEM KOHIR C. 1487 ATAU SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 382/DESA MARGALUYU YANG MENJADI OBJEK SENGKETA GUGATAN A QUO;

18. Bahwa di satu sisi, dalil Penggugat pada halaman 8 angka 20 dari Gugatannya mempersoalkan bahwa telah terjadi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/2020 tertanggal 04 Februari 2020 antara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku Penjual dan Tergugat VI selaku Pembeli atas bidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 120 Blok Salem Kohir C. 1487 seluas  $\pm 45.000 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas:

- Utara : tanah Jalan Genteng
- Timur : tanah Jalan Desa
- Selatan : tanah milik Ny. Fatimah
- Barat : tanah milik Bapak Una.

19. Bahwa sementara itu, di sisi yang lain, dalil Penggugat pada halaman 8 angka 21 dan halaman 9 angka 23 dan angka 24 juga mempersoalkan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu menjadi atas nama Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020.

20. Bahwa kemudian dalil Penggugat pada halaman 9 angka 25 Gugatan, Penggugat menyatakan dugaan pemufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VII yang melibatkan pihak lain diantaranya Tergugat VI, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III yang dihubungkan dengan fakta terjadinya jual beli objek tanah kebun Blok Salem antara Tergugat II dan Tergugat VI sebagaimana Akta Jual Beli No. 21/2020 tertanggal 04 Februari 2020 dan dilakukan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Tergugat IV.

21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan manakah yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan *a quo*, apakah jual beli objek tanah kebun Blok Salem berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/2020 tertanggal 04 Februari 2020 antara Tergugat II dengan Tergugat VI ATAU jual beli objek tanah SHM No. 382/Desa Margaluyu berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 antara Tergugat IV dengan Dr. H. Aries Wiganda DSA.

Halaman 49 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



22. Bahwa oleh karena objek sengketa dalam Gugatan *a quo* tidak jelas (*obscuur libel*), maka secara hukum mengakibatkan Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Pendirian ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 556K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan:

*"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima."*

**A.IV. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENYEBUTKAN BATAS-BATAS TANAH DARI SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 382/DESA MARGALUYU;**

23. Bahwa andapun benar bahwa objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu (*Quod Non*), sebagaimana dinyatakan dalam petitum poin ke-4 dari Gugatan Penggugat dimana Penggugat meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik sah tanah dan rumah sebagaimana tercantum pada Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA, akan tetapi terbukti dalam Gugatan *a quo* Penggugat tidak berhasil menyebutkan letak dan batas-batas tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tersebut.

24. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu, maka secara hukum mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Pendirian ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149K/Sip/1979 tertanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

*"Surat Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".*

**A.V. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA) KARENA TERGUGAT III DAN TERGUGAT VI YANG BUKAN LAH SEBAGAI PIHAK DALAM APPJB NO. 154/2020 DAN AJB NO. 198/2020 TERTANGGAL 23 JULI 2020 SEBAGAI DASAR BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 382/DESA MARGALUYU KEPADA TERGUGAT IV;**

25. Bahwa pada halaman 12 angka 32 dan angka 33 dari Gugatan *a quo*, pada inti pokoknya Penggugat mempersoalkan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu dari sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020.

26. Bahwa dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, dalam bukunya "Hukum Acara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Cetakan ke-9, halaman 438 menjelaskan pengertian *Error In Persona*, sebagai berikut:

*“Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang juga disebut sebagai exception in persona.”*

27. Bahwa selanjutnya, M. Yahya Harahap, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata”, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, halaman 114, menyatakan:

*“Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam Perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat”.*

28. Bahwa baik Tergugat III maupun Tergugat VI, masing-masing bukan sebagai pihak dalam perjanjian jual beli objek SHM No. 382/Desa Margaluyu. Hal tersebut terbukti, baik dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 maupun dalam Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 dimana para pihak yang terikat dan memiliki hubungan hukum dalam kedua akta tersebut hanyalah terbatas pada Tergugat IV sebagai Pembeli dan Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai Penjual.

29. Bahwa oleh karena itu, Tergugat III dan Tergugat VI juga tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan pihak Penggugat maupun Tergugat IV sehubungan dengan diadakan dan ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 maupun dalam Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 sebagai dasar dan alas hak untuk balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu dari sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA kemudian menjadi atas nama Tergugat IV.

30. Bahwa oleh karena Tergugat III dan Tergugat VI bukan lah sebagai pihak dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan objek perkara, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*). Pendirian ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan:

---

Halaman 51 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



*“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

A.VI. BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN, KARENA TIDAK ADA KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT, SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*);

31. Bahwa Pasal 1365 KUH. Perdata menyatakan sebagai berikut:

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

32. Bahwa R. Setiawan SH dalam buku, *“Pokok-Pokok Hukum Perikatan”*, Cet. Ketujuh, Penerbit Bina Cipta, 1987, halaman 75-76, mengatakan sebagai berikut:

*“dari pasal tersebut dapat kita lihat bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur:*

1. *Perbuatan yang melawan hukum (onrecht matige daad).*
2. *Harus ada kesalahan.*
3. *Harus ada kerugian yang ditimbulkan.*
4. *Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian.”*

33. Bahwa Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dalam buku, *“K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan”*, Cet. Ketiga, Penerbit PT. Alumni, Bandung, 2011, hal. 146-147, mengatakan sebagai berikut:

*“sebelum sampai kepada arrest ini terlebih dahulu perlu diketahui syarat-syarat apakah yang harus ada untuk menentukan perbuatan melawan hukum itu ada atau tidak. Syarat-syarat tersebut adalah:*

- 1) *Harus ada perbuatan.*
- 2) *Perbuatan itu harus melawan hukum.*
- 3) *Ada kerugian.*
- 4) *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.*
- 5) *Ada kesalahan (schuld).”*

34. Bahwa suatu perbuatan untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat tersebut di atas secara



kumulatif, jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.

35. Bahwa tuduhan-tuduhan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat karena telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan

Tergugat VI terhadap Penggugat, sehingga mengakibatkan hilangnya kepemilikan atas objek sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 11 angka 26 Posita Gugatan Penggugat adalah sangat mengada-ngada dan tidak berdasar, karena andaipun benar telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 (*Quod Non*) sebagai dasar dan alas hak untuk balik nama Sertipikat Hak Milik No. 382 / Desa Margaluyu dari sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA (penjual) kepada Tergugat IV (pembeli dan pemilik saat ini) maka pihak yang dirugikan bukanlah Penggugat yang bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut.

36. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 11 angka 28 Posita Gugatan Penggugat yang mendalilkan Penggugat mengalami kerugian material sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) hanyalah dalil yang dibuat-buat, karena Penggugat sama sekali tidak menjelaskan atau tidak dapat membuktikan dasar dari terjadinya kerugian tersebut.

Demikian pula halnya terhadap kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) yang dituntut Penggugat tidak dijelaskan sama sekali dalam posita Gugatan Penggugat. Kerugian immateriil berupa rasa bingung, cemas, rasa ketakutan, rasa terancam kekerasan, rasa akan kehilangan hak, dan lain sebagainya sebagaimana dinyatakan pada halaman 12 angka 29 Posita Gugatan Penggugat bukanlah disebabkan oleh perbuatan dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI. Sebaliknya Tergugat IV lah yang telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan melawan hukum penggugat yang saat ini telah menduduki tanah milik Tergugat IV yang secara sah merupakan pemilik dari rumah dan tanah yang berlokasi di kp. Jongor, RT 03, RW 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli no. 154 tertanggal 20 juli 2020, akta jual

Halaman 53 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



beli no. 198/2020 tertanggal 23 juli 2020, dan sertipikat hak milik no. 382/desa margaluyu atas nama tergugat iv sebagai pemegang hak.

37. Bahwa oleh karena gugatan Pengugat tidak sempurna karena mengandung cacat formil, maka kami meminta kepada mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

A.VII. BAHWA GUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL KARENA PETITUM GANTI RUGI TIDAK DIRINCI DALAM GUGATAN SEHINGGA GUGATAN A QUO KABUR (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*)

38. Bahwa Penggugat dalam petitumnya menuntut kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah), namun Penggugat dalam posita gugatannya sama sekali tidak memberikan perincian mengenai perhitungan ganti ruginya tersebut.

39. Bahwa berdasarkan doktrin petitum ganti rugi harus dirinci dalam posita gugatan, jika tidak dirinci maka gugatan tidak memenuhi syarat formil. Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", Cet. Keenam, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2007, pada halaman 64-66, yang menyatakan sebagai berikut :

*"Supaya petitum tidak menimbulkan cacat formil gugatan, di bawah ini dikemukakan secara ringkas berbagai hal yang menyebabkan petitum bertentangan dengan tata tertib beracara:*

- 1. Tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum;*
- 2. Petitum ganti rugi tetapi tidak dirinci dalam gugatan tidak memenuhi syarat;*
- 3. Petitum bersifat negative, tidak dapat dikabulkan;*
- 4. Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan."*

40. Bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak perinci dalam posita gugatan tidak dapat diterima telah sejalan dan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI, seperti di bawah ini:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 antara lain memberikan pertimbangan hukum yang dikutip sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa setelah melihat alasan-alasan hukum dalam gugatan dihubungkan dengan perincian tuntutan, menurut Mahkamah Agung gugatan konvensi harus dinyatakan tidak diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya apa yang dituntut kurang jelas, umpamanya tuntutan-tuntutan:

Sub a: semua keputusan harus dinyatakan sah, akan tetapi putusan menteri yang mana tidak disebutkan;

Sub b : \_\_\_\_\_

Sub c : \_\_\_\_\_

Sub d : \_\_\_\_\_

Sub e : karena dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak secara konkret (tegas) dirumuskan ganti-rugi sejumlah Rp. 1.000.000 (satu juta Rupiah) dengan perincian kerugian-kerugian apa saja, maka tuntutan sub (e) harus pula dinyatakan tidak dapat diterima" (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 1 Perdata Umum 1962-1979 hal 246-247)

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 19 K/Sip/1983 tertanggal 3 September 1983 antara lain memberikan pertimbangan hukum yang dikutip sebagai berikut:

"Menimbang oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak dirinci dan lagi pula belum diperiksa oleh *judex factie*, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."

41. Bahwa berdasarkan doktrin, yurisprudensi dan alasan-alasan tersebut di atas maka telah terbukti bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

42. Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI, yakni sebagai berikut:

a. Eksepsi Tergugat III

- Eksepsi *Obscuur Libel*
- Eksepsi *Error In Persona*

b. Eksepsi Tergugat IV

- Eksepsi *Disqualificatoire Exceptie*
- Eksepsi *Plurium Litis Consortium*
- Eksepsi *Obscuur Libel*

c. Eksepsi Tergugat VI

- Eksepsi *Obscuur Libel*

Halaman 55 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



- Eksepsi *Error In Persona*

Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI mohon agar dalil-dalil yang disampaikan dalam eksepsi dianggap satu-kesatuan dan dalil yang tidak terpisahkan (*mutatis-mutandis*) dari jawaban dalam pokok perkara.
- Bahwa Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI.

**B. JAWABAN ATAUPUN PENOLAKAN-PENOLAKAN TERGUGAT III TERHADAP DALIL-DALIL PENGGUGAT:**

**B.I. BAHWA PENGGUGAT MERUPAKAN MAKELAR (CALO) ATAS PENJUALAN TANAH BLOK SALEM YANG MELAKUKAN PENAWARAN PEMBELIAN BLOK SALEM KEPADA TERGUGAT III**

43. Bahwa dalam dalil dan petitum gugatannya, Penggugat menarik Tergugat III sebagai pihak, antara lain dalil tersebut dikutip sebagai berikut:

- a. Pada halaman 4 angka 7 dari gugatan Penggugat, yang dikutip sebagai berikut:

*"Bahwa Tergugat III melalui pegawainya bernama Sdr. Anton pernah beberapa kali datang menemui Penggugat pada pokoknya menyampaikan ketertarikannya untuk membeli tanah kebun berdasarkan buku C No. 1487 tersebut, hingga akhirnya disepakati nilai jual beli atas bidang tanah dan sawah tersebut adalah senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu miliar lima ratus juta Rupiah)".*

- b. Pada halaman 4 angka 9 dari gugatan Penggugat, yang dikutip sebagai berikut:

*".... Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Agustus 2018 dan Surat Kesepakatan tanggal 17 Juni 2019 tersebut, Penggugat menerima pembayaran uang muka dari Tergugat III melalui Tergugat IV yang memberi cek senilai Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah)*



dengan disaksikan saudara Anton yang merupakan pegawai Tergugat III”.

c. Pada halaman 4 angka 10 paragraf pertama dari gugatan Penggugat, yang dikutip sebagai berikut:

“bahwa atas pembayaran uang muka berupa cek tersebut pernah dibuatkan kwitansi oleh Sdr. Noneng Siti Rohmah, namun Tergugat III meminta agar dibuatkan kwitansi dengan ditandatangani oleh ahli waris Rd. ROHMAN SETIADIJAYA, semisal Tergugat I dan Tergugat II”.

44. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat karena tidak berdasar dan sangat jauh dari kebenaran, kecuali dalil-dalil yang tegas diakui oleh Tergugat III.
45. Bahwa perlu Majelis Hakim yang mulia ketahui bahwa Penggugat merupakan seorang Makelar (Calo) tanah dari “BLOK SALEM” dan mengaku telah menerima kuasa untuk menjual Blok Salem, sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat pada halaman 3 angka 2 paragraf 2 dari Gugatannya.
46. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III yang secara proaktif menyatakan ketertarikan untuk membeli Blok Salem tersebut. Faktanya, sekitar bulan Juli tahun 2018, Penggugatlah melalui anaknya Sdri. Noneng Siti Rohmah yang secara pribadi mendatangi Tergugat III dan berusaha meyakinkan Tergugat III untuk membeli Blok Salem tersebut.

**B.I. BAHWA PENGGUGAT TELAH MENERIMA PEMBAYARAN UANG MUKA (DOWN PAYMENT) SEBESAR RP. 500.000.000,- (LIMA RATUS JUTA RUPIAH) UNTUK PEMBELIAN BLOK SALEM DARI TERGUGAT IV**

47. Bahwa atas penawaran pembelian Blok Salem tersebut, selanjutnya pada tanggal 16 Oktober 2020, istri dari Tergugat III (in casu: Tergugat IV) telah mengeluarkan cek no. CGA234832 melalui Bank BRI Cabang Garut untuk pembayaran uang muka (*down payment*) pembelian Blok Salem sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) untuk dicarikan oleh Penggugat.
48. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Oktober 2020, ternyata Penggugat melalui adiknya Sdri. Noneng Siti Rohmah telah mencairkan dana sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) tersebut di Bank BRI Cabang Garut.
49. Bahwa walaupun Penggugat menerima dana sebesar Rp. 500.000.000,-



(Lima ratus juta Rupiah) dari Tergugat IV, ternyata Penggugat tidak pernah mempertemukan Tergugat III sebagai calon pembeli Blok Salem dengan pihak Penjual.

50. Bahwa selain itu, Penggugat juga seperti “lepas tanggung jawab” setelah menerima dana pembayaran uang muka (*down payment*) pembelian Blok Salem sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) dari Tergugat IV dan berusaha menghindar untuk memberikan pertanggung jawaban atas uang muka tersebut.

51. Bahwa oleh karena sikap dan ketidakjelasan Penggugat apakah Blok Salem tersebut akan dijual atau tidak kepada Tergugat III, maka Tergugat III telah membatalkan niatnya untuk melakukan pembelian Blok Salem tersebut.

B.II. BAHWA WALAUPUN TERGUGAT III DAN TERGUGAT I SERTA TERGUGAT II TELAH MEMBATALKAN TRANSAKSI JUAL-BELI BLOK SALEM, AKAN TETAPI SAMPAI GUGATAN A QUO PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENGEMBALIKAN UANG MUKA (DOWN PAYMENT) SEBESAR RP. 500.000.000,- (LIMA RATUS JUTA RUPIAH) BAIK KEPADA TERGUGAT III MAUPUN KEPADA TERGUGAT IV

52. Bahwa faktanya, walaupun Penggugat telah menerima uang muka

(*down payment*) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) dari Tergugat IV, akan tetapi Penggugat tidak pernah mempertemukan Tergugat III dengan pihak Penjual dari Blok Salem tersebut.

53. Bahwa dikarenakan Tergugat III tidak pernah dipertemukan dengan pihak Penjual dari Blok Salem tersebut, maka timbul kecurigaan dalam benak Tergugat III bahwa Penggugat memiliki itikad tidak baik dan timbul prasangka bahwa Penggugat bermaksud untuk menipu Tergugat III.

54. Bahwa oleh karena Tergugat III telah membatalkan niatnya untuk membeli Blok Salem tersebut dari pihak penjual (*in casu*: Tergugat I dan Tergugat II) maka selanjutnya Tergugat III meminta Penggugat untuk segera mengembalikan uang muka (*down payment*) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat III ataupun kepada Tergugat IV.

55. Bahwa sampai dengan perkara a quo diajukan oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak pernah mengembalikan uang muka (*down payment*) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) tersebut kepada Tergugat III ataupun kepada Tergugat IV.



56. Bahwa justru Penggugat lah yang telah melakukan ingkar janji kepada Tergugat III dan Tergugat IV, dan terbukti dengan diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat semakin menunjukkan bahwa ada itikad tidak baik dari Penggugat untuk memiliki secara pribadi dan tanpa hak uang muka (*down payment*) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) tersebut.

B.III. BAHWA TERGUGAT III TIDAK PERNAH MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) KARENA TIDAK MENJADI PIHAK DALAM AKTA JUAL BELI NO. 21 TAHUN 2020 TANGGAL 4 FEBRUARI 2020 DAN BALIK NAMA SHM NO. 382/DESA MARGALUYU

57. Bahwa pada halaman 8 angka 21 dan halaman 9 angka 25 dari Gugatannya, Penggugat pada inti pokoknya mempersoalkan bahwa telah terjadi pemufakatan jahat dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat III sehubungan dengan Akta Jual Beli No. 21 Tahun 2020 tanggal 4 Februari 2020 dan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu.

58. Bahwa perlu Majelis Hakim yang mulia ketahui, bahwa Tergugat III tidak pernah menjadi pihak sehubungan dengan Akta Jual Beli No. 21 Tahun 2020 tanggal 4 Februari 2020 dan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu.

59. Bahwa dikarenakan Tergugat III bukan sebagai pihak dalam Akta Jual Beli No. 21 Tahun 2020 tanggal 4 Februari 2020 dan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu, maka dalil penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dialamatkan oleh Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan cenderung menyesatkan.

60. Bahwa terbukti, Penggugat dalam Gugatannya tidak mampu mengkualifisir kapasitas dan perbuatan hukum apa yang membuktikan bahwa Tergugat III telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

61. berdasarkan Pasal 1865 KUH. Perdata ditegaskan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu fakta ataupun tuduhan, maka pihak tersebut diwajibkan untuk membuktikan fakta ataupun tuduhan yang didalilkan tersebut, yang dikutip sebagai berikut:

Halaman 59 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Kewajiban untuk membuktikan bagi pihak yang mendalilkan suatu fakta ataupun tuduhan terhadap pihak lain juga diatur dalam Pasal 163 HIR, yang dikutip sebagai berikut:

“Barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

62. Bahwa doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah salah satu faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak, sebagaimana yang dinyatakan oleh Henry P. Panggabean, dalam buku “*Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van*

*omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*”, Yogyakarta: Liberty, 2001, cetakan 1, halaman 45.

63. Bahwa menurut Henry P. Panggabean, dalam buku yang sama, halaman 40-41, menyatakan bahwa perkembangan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tersebut berkembang dari ketentuan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW)* di Belanda, yang mana harus memenuhi 4 (empat) unsur sebagai berikut:

a. Keadaan-keadaan istimewa (*bizondere omstandigheden*)

Adalah keadaan-keadaan yang meliputi keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman.

b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*)

Adalah disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup (membuat) suatu perjanjian.

c. Penyalahgunaan (*misbruik*)



Adalah salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.

d. Hubungan kausal (*causaal verband*)

Adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup (dibuat).

64. Bahwa dari keempat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) di atas, Penggugat dalam Gugatannya tidak mampu membuktikan perbuatan ataupun tindakan apa yang dilakukan Tergugat III yang dapat dinyatakan atau dikualifisir sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

65. Bahwa apabila Penggugat ingin membuktikan bahwa Tergugat III telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) kepada dirinya, maka terlebih dahulu Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat III memiliki hubungan hukum dengan Penggugat yang lahir dari suatu perjanjian/kontrak.

66. Bahwa dikarenakan Tergugat III tidak pernah terikat ataupun mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian/kontrak apapun dengan Penggugat, maka TIDAK TERBUKTI DALIL PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) YANG DINYATAKAN PENGGUGAT pada halaman 8 angka 21 dan halaman 9 angka 25 dari Gugatannya. Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* melepaskan Tergugat III dari segala tanggung jawab atau pembebanan, dalam bentuk apapun juga, dalam Perkara Perdata *a quo* dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**B.IV. BAHWA TERGUGAT III TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PENGGUGAT KARENA TIDAK MENJADI PIHAK DALAM BALIK NAMA SHM NO. 382/DESA MARGALUYU**

67. Bahwa pada halaman 11 angka 26 dari Gugatannya, Penggugat pada inti pokoknya menyatakan Penggugat menderita kerugian yang diakibatkan *misbruik van omstandigheden*, sehingga cukup alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat berupa hilangnya kepemilikan atas objek sebagaimana

Halaman 61 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



tercantum dalam SHM No. 382/Desa Margaluyu.

68. Bahwa Tergugat III secara tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 11 angka 26, dari Gugatannya tersebut di atas, dikarenakan Tergugat III tidak menjadi pihak dalam transaksi jual beli SHM No. 382/Desa Margaluyu.
69. Bahwa walaupun Tergugat III merupakan suami dari Tergugat IV, akan tetapi secara keperdataan dan berdasarkan asas kepribadian dalam perjanjian (*privity of contract principle*), maka perbuatan hukum jual-beli SHM No. 382/Desa Margaluyu hanya mengikat bagi para pihak, dalam hal ini Tergugat IV dan Dr. H. Aries Wiganda, DSA.
70. Bahwa hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1340 ayat (1) KUH. Perdata, yang dikutip sebagai berikut:
- “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.*
71. Bahwa dikarenakan Tergugat III tidak terikat dan bukan sebagai pihak dalam transaksi jual-beli SHM No. 382/Desa Margaluyu, maka tidak terbukti dalil penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dinyatakan penggugat halaman 11 angka 26 dari gugatannya, sehingga dalil perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan tergugat iii juga menjadi tidak terbukti. Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* melepaskan Tergugat III dari segala tanggung jawab atau pembebanan, dalam bentuk apapun juga, dalam Perkara Perdata *a quo* dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**B.V. BAHWA DIKARENAKAN TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAUPUN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III, MAKA TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIAL SERTA UANG PAKSA (*DWANGSOM*) HARUSLAH DITOLAK KARENA SANGATLAH TIDAK BERDASARKAN HUKUM;**

72. Bahwa Tergugat III dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 11 angka 28, halaman 13 angka 35 dan halaman 13 angka 36 dari Gugatannya yang menuntut kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan serta kerugian imaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) kepada Tergugat III



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tunai, sekaligus, dan seketika setelah putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap SERTA tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat III lalai melaksanakan putusan *a quo*, karena dalil tersebut merupakan dalil yang sangat tidak berdasar sama sekali.

73. Bahwa biaya penelusuran asset atas nama Rd. Rohman Setiadijaya dan pengurusannya sebesar ± Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh

juta Rupiah) bukanlah kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat III dikarenakan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Rd. Rohman Setiadijaya (*vide* Halaman 2 angka 2 Posita Gugatan) maupun dengan Penggugat.

74. Bahwa seandainya benar (*quod non*) dalil Penggugat pada halaman 5 angka 11 dari Gugatannya yang menyatakan telah melakukan pembelian rumah sebesar Rp. 450.000.000,- dari Tergugat V, maka bila Penggugat tidak mengetahui bahwa rumah yang dijual oleh Tergugat V ternyata merupakan milik orang lain (*in casu* Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai penjual/pemilik sebelumnya), maka secara hukum berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata tuntutan Penggugat tersebut seharusnya ditujukan kepada Tergugat V dan bukan kepada Tergugat III yang sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan Tergugat V.

75. Bahwa lagi pula, tuntutan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) yang dituntut oleh Penggugat pada halaman 29 angka 12 Posita Gugatan sangatlah tidak berdasar dan kabur dikarenakan Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci kerugian immaterial tersebut (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588K/Sip/1983 tertanggal 28 Mei 1984 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 19K/Sip/1983 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980) dan juga dalam hukum Indonesia tentang kerugian immateril dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) hanya terbatas pengaturannya dalam Pasal 1371 dan 1372 KUH Perdata.

76. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat III telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van*

Halaman 63 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



*omstandigheden*) maupun perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) kepada Penggugat, maka sudah selayaknya dan kiranya adil Majelis Hakim yang mulai juga menolak tuntutan kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) maupun tuntutan uang paksa (*dwangsom*) untuk seluruhnya.

C. JAWABAN ATAUPUN PENOLAKAN-PENOLAKAN TERGUGAT IV TERHADAP DALIL-DALIL PENGGUGAT:

C.I. BAHWA TIDAK BENAR DAN MENYESATKAN DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA PENGGUGAT TELAH MEMBELI SEBUAH RUMAH DARI TERGUGAT V SEHARGA RP. 450.000.000,- (EMPAT RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) DENGAN BUKTI KEPEMILIKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 382/DESA MARGALUYU BERDASARKAN KWITANSI TERTANGGAL 21 OKTOBER 2019;

77. Bahwa dalam dalil dan petitum gugatannya, Penggugat telah secara tanpa dasar dan sangat gegabah memutarbalikkan fakta dengan menyatakan telah membeli rumah seharga Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta Rupiah) dari Tergugat V, antara lain dalil tersebut dikutip sebagai berikut:

a. Pada halaman 3 angka 11 paragraf pertama dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:

*"... pada tanggal 21 Oktober 2019 Penggugat membeli sebuah rumah dari Tergugat V seharga Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta Rupiah). Rumah tersebut berlokasi di Kp. Jongor, RT. 03 RW. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, yang kini menjadi milik Penggugat sebagai tempat tinggal*

*Penggugat. Dan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA diserahkan oleh Tergugat V kepada Penggugat."*

b. Pada halaman 3 angka 11 paragraf kedua dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:

*"Bahwa atas pembelian rumah tersebut dibuatkan kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat V, suami Tergugat V yang menyetujui penjualan rumah tersebut, dan Sdr. ANTON yang merupakan pegawai Tergugat III sebagai saksi."*



c. Pada petitum angka 3 dari gugatan Penggugat, yang dikutip antara lain sebagai berikut:

*“Menyatakan sah jual beli tanah dan rumah sebagaimana tercantum pada SHM No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA antara Tergugat V dengan Penggugat sebagaimana kwitansi tanggal 21 Oktober 2019.”*

78. Bahwa jelas dalil-dalil tersebut di atas merupakan dalil yang tidak berdasar serta sangat jauh dari kebenaran. Sangat mengherankan, bagaimana mungkin Penggugat yang faktanya merupakan makelar tanah, sanggup mengarang cerita telah membeli rumah dari Tergugat V yang bukan sebagai pemilik dari rumah tersebut? Karena jika benar Tergugat V adalah pemilik dan berhak menjual rumah tersebut seharusnya sebelum rumah tersebut dijual kepada penggugat, maka sertifikat hak milik no. 382/desa margaluyu sudah dibalik nama dari dr.H. Aries Wiganda, DSA menjadi atas nama Tergugat V.

79. Bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUH. Perdata ditegaskan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu fakta ataupun tuduhan, maka pihak tersebut diwajibkan untuk membuktikan fakta ataupun tuduhan yang didalilkan tersebut, yang dikutip sebagai berikut:

*“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”*

Kewajiban untuk membuktikan bagi pihak yang mendalilkan suatu fakta ataupun tuduhan terhadap pihak lain juga diatur dalam Pasal 163 HIR, yang dikutip sebagai berikut:

*“Barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”*

Sehubungan dengan itu, Tergugat IV mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil yang sangat tidak berdasar tersebut.

80. Bahwa rumah yang didalilkan oleh Penggugat dinyatakan telah dibeli dari Tergugat V pada tanggal 21 Oktober 2019 dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu. Namun faktanya, rumah dan tanah sebagai objek dari Sertipikat Hak Milik No.



382/Desa Margaluyu tersebut tidak pernah sekalipun dijual, dijaminan, ataupun dialihkan oleh Dr. H. Aries Wiganda, DSA baik kepada Tergugat V ataupun kepada pihak lain.

81. Bahwa bukti bahwa Dr. H. Aries Wiganda, DSA tidak pernah menjual, menjaminan, ataupun mengalihkan baik rumah maupun Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tersebut kepada Tergugat V ataupun pihak lain telah dijamin dan dinyatakan oleh Dr. H. Aries Wiganda, DSA dalam Pasal 2 dari Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, SH., M.Kn. (Turut Tergugat II) antara Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai Pihak Pertama ("Penjual")

dan Tergugat IV sebagai Pihak Kedua ("Pembeli"), yang dikutip sebagai berikut:

*"Pasal 2 Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 berbunyi:*

- a. Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya pemilik yang sah dan tidak ada pihak lain yang dengan cara apapun turut serta memiliki pula tidak sedang terikat dengan suatu perjanjian apapun dengan pihak lain atas objek jual beli tersebut.*
- b. Pihak Pertama menjamin bahwa objek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lain yang berupa apapun."*

82. Bahwa berdasarkan fakta di atas, andapun benar bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat V berdasarkan kwitansi tertanggal 21 Oktober 2020 (*Quod Non*), maka secara hukum jual-beli rumah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat V sebagai penjual menjadi batal demi hukum, karena penjualan rumah milik orang lain oleh Tergugat V kepada Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1471 KUH. Perdata yang menyatakan:

*"Jual-beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain."*

83. Bahwa Oleh Karena Itu, Secara Hukum, Penjualan Rumah Dengan Bukti Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu oleh Tergugat V



kepada Penggugat memberikan hak kepada Penggugat untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga hanya kepada Tergugat V dan bukan kepada Tergugat IV.

84. Bahwa hal tersebut di atas sejalan dengan pendapat R. Tjitrosudibio, dalam buku "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Jakarta: Pradya Paramita, 2006, halaman 370 yang mengatakan:

*"Berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata maka penjual yang mempunyai itikad buruk dapat dituntut penggantian biaya dan bunga di luar pengembalian harga pokok pembelian. Demikian pula pembeli yang beritikad buruk dan pembeli itu seharusnya tahu bahwa penjual tidak mempunyai hak untuk menjual obyek jual beli maka pembeli itu diberikan oleh perlindungan hukum hanya sekedar pengembalian harga beli dari penjual yang mempunyai itikad buruk tersebut."*

85. Bahwa pendapat yang sama juga dijelaskan oleh R. Soeroso SH., dalam buku "*Perjanjian Dibawah Tangan*", Jakarta: Sinar Grafika, 2010, halaman 24, yang mengatakan:

*"Pasal tersebut menjelaskan perlindungan terhadap pemilik hak sebenarnya dan pembeli. Perlindungan hukum yang diberi kepada pemilik hak adalah jual-beli tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum adalah batal dengan sendirinya yang berarti bahwa jual-beli tersebut seolah-olah tidak pernah ada, atau sejak semula secara yuridis tidak pernah ada."*

a. BAHWA BERDASARKAN ASAS NEMO PLUS JURIS, TERGUGAT V TIDAK BERHAK MENJUAL RUMAH DENGAN BUKTI KEPEMILIKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 382/DESA MARGALUYU BERDASARKAN KWITANSI TERTANGGAL 21 OKTOBER 2019 KEPADA PENGGUGAT DAN JUAL BELI TERSEBUT TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL DAN SYARAT FORMAL BERDASARKAN PASAL 37 AYAT (1) PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

86. Bahwa andaipun benar Penggugat membeli rumah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu dari Tergugat V (*Quod Non*), maka transaksi jual-beli antara Penggugat dan Tergugat V tersebut juga bertentangan dengan asas *Nemo Plus Juris (Nemo Plus Juris adalium tranfere potest quam ipse habet)* yang dianut dalam sistem hukum Eropa Kontinental (*In casu: Indonesia*).

Halaman 67 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



87. Bahwa mengenai asas *Nemo Plus Juris* dijelaskan oleh Moch Isa, dalam Makalah “*Sistem Pendaftaran Tanah*”, Jakarta: FH Universitas Indonesia, 1985, halaman 23, yang mengatakan:

*“Tujuan dari asas Nemo Plus Juris adalah melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya”.*

88. Bahwa asas *Nemo Plus Juris* tersebut sejalan dengan sistem hukum adat yang dikenal dengan asas “*Nemo dat*” (*Nemo dat goud non habet*) yang oleh Herman Soesangobeng, dalam Makalah “*Materi Perkuliahan Hukum Agraria (Lanjutan)*”, Jakarta: STIH IBLAM, Kelas BPHN, 2002, halaman 32, yang mengatakan:

*“Artian asas ini adalah berpangkal pada pemikiran bahwa hanya pemilik tanah yang berhak mengalihkan tanah miliknya kepada orang lain.”*

89. Bahwa berdasarkan asas *Nemo Plus Juris*, maka Tergugat V yang bukan sebagai pemilik dari Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tidak memiliki hak untuk menjual objek dari Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu kepada Penggugat.

90. Bahwa oleh karena Tergugat V tidak memiliki hak apapun untuk menjual objek dari Sertifikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu kepada Penggugat, maka secara hukum jual-beli antara Penggugat dan Tergugat V menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak memenuhi baik syarat materiil maupun syarat formal yang telah diatur berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

91. Bahwa mengenai syarat materiil dan formal dijelaskan oleh J Andy Hartanto, dalam buku “*Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*”, LaksBang Justitia, Surabaya, halaman 151-152, yang menyatakan bahwa terdapat 2 (dua) syarat dalam jual-beli tanah, yakni:

*“1. Syarat Materiil*

*Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa.*



## 2. Syarat Formal

Syarat formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut

*merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.”*

92. Bahwa dengan demikian, maka bukti kwitansi tertanggal 21 Oktober 2019 tidak dapat membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat V. Pendirian ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 321K/Pdt/2017 tertanggal 24 Mei 2017 yang mengatakan:

*“Bahwa karena tidak dipenuhinya syarat sahnya jual-beli yang harus dilakukan dihadapan Pejabat (unsur terang), lagipula bukti-bukti Penggugat (P-1) tidak menyebut letak secara rinci apakah yang dijual tersebut adalah objek sengketa yang sekarang diperkarakan dan Letter C Desa bukanlah bukti kepemilikan. Demikian juga bukti kwitansi tidak membuktikan jual beli atas objek sengketa.”*

93. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam angka C.I dan C.II tersebut di atas, jelas terbukti bahwa: (a) Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai pemilik asal tidak pernah sekalipun menjual ataupun, menjaminkan, mengalihkan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu baik kepada Tergugat V maupun kepada Penggugat; (b) Jual-beli atas objek rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu antara Penggugat dan Tergugat adalah batal karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1471 KUH. Perdata; (c) Tergugat V tidak berhak menjual rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu kepada Penggugat berdasarkan asas *Nemo Plus Juris*; (d) Jual-beli antara Penggugat dan Tergugat V tidak memenuhi syarat materiil maupun syarat formal berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan (d)

Halaman 69 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



Bukti kwitansi tertanggal 21 Oktober 2019 tidak bisa dijadikan sebagai bukti jual beli atas rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu.

94. Bahwa dengan demikian, tidak terbukti dalil Penggugat dalam gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli rumah seharga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dari tergugat V yang beralamat di kp. Jongor, RT 03 RW 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, dengan bukti kepemilikan sertipikat hak milik no. 382/Desa Margaluyu atas nama dr. H. Aries Wiganda DSA. Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila yang mulia majelis hakim pada pengadilan negeri garut yang memeriksa dan memutus perkara perdata a quo melepaskan Tergugat IV dari segala tanggung jawab atau pembebanan, dalam bentuk apapun juga, dalam perkara perdata a quo dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

C.III. BAHWA TERGUGAT IV ADALAH PEMILIK YANG SAH DARI RUMAH DAN TANAH YANG BERALAMAT DI KP. JONGOR, RT. 03/RW. 07, DESA MARGALUYU, KECAMATAN LELES, KABUPATEN GARUT (BLOK WULUNGAN), BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 154 TERTANGGAL 20 JULI 2020 DAN AKTA JUAL BELI NO. 198/2020 TERTANGGAL 23 JULI 2020 YANG KEDUANYA DIBUAT DIHADAPAN TURUT TERGUGAT II

95. Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak tuduhan-tuduhan Penggugat yang sangat mengada-ngada dan tidak berdasar dalam halaman 9 angka 23 dari Gugatannya yang dikutip sebagai berikut:

*"Bahwa dengan adanya Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tersebut telah dibaliknamakan menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (in casu Tergugat IV) secara nyata telah menimbulkan dugaan telah terjadi penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu, dengan cara:*

- 1) Tergugat V telah menjual kembali kepada pihak lain atas objek rumah yang telah dijual kepada Penggugat;*
- 2) Tergugat II atau pihak lainnya telah menjual kepada pihak lain atas objek rumah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat V sehingga menjadi milik Penggugat.*



*Bahwa siapapun yang melakukan penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu adalah dilakukan dengan cara melawan hukum”.*

96. Bahwa tuduhan-tuduhan Penggugat tersebut didukung oleh cerita yang dibuat sedemikian rupa, seolah-olah Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tersebut telah berpindah tangan berkali-kali dari Tergugat V kemudian dipindahkan kepada Tergugat VII dan terakhir kali dipindahtangankan kepada Tergugat II, dengan melibatkan pihak-pihak yang tidak pernah dikenal oleh Tergugat IV seperti Tergugat VII, Sdr. Yudi, dan Sdr. Fera yang semata-mata bertujuan untuk mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya, sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam dalil yang dikutip sebagai berikut:

a. Pada halaman 5 angka 11 paragraf pertama dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:

*“Dan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA diserahkan oleh Tergugat V kepada Penggugat.”*

b. Pada halaman 7 angka 16 paragraf kedua dan ketiga dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:

*“Paragraf pertama berbunyi:*

*Bahwa kemudian pada tanggal 20 Februari 2020, datanglah Tergugat VII ke rumah Penggugat meminta Penggugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat VII dengan alasan untuk diserahkan kepada Tergugat II, dengan ancaman apabila tidak memberikan akan dilaporkan ke pihak Kepolisian.*

*Paragraf kedua berbunyi:*

*Bahwa atas tekanan dan ancaman kepada Penggugat dan keluarga Penggugat, akhirnya Penggugat melalui anak kandung Penggugat bernama Sdr. NONENG SITI ROHMAH memberikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382 / Desa Margaluyu tersebut kepada Tergugat VII dan dibuatkan surat sebagai bukti penyerahannya.”*

c. Pada halaman 7 angka 17 dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:



*"... Hingga akhirnya Sdr. YUDI dan Sdr. Fera bertemu dengan Tergugat II, dan membawa surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II pada pokoknya tanah dan rumah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA tidak akan dipindahtangankan kepada siapa pun."*

97. Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tersebut tidak pernah dipindahtangankan kepada siapapun, kecuali oleh Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai penjual kepada Tergugat IV sebagai pihak pembeli dan saat ini sebagai pemegang hak yang sah dari Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu, sebagai konsekuensi dari dilakukannya jual-beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20

Juli 2020 dan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 antara Tergugat IV sebagai pihak pembeli dan Dr. H. Aries Wiganda DSA sebagai pihak penjual atas objek yang dimaksud berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu, yang keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II.

98. Bahwa fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut di atas telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan tentang jual-beli pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 616 KUH. Perdata dan ketentuan jual beli tanah yang secara khusus diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikutip sebagai berikut:

*Pasal 1457 KUH. Perdata:*

*"Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."*

*Pasal 616 KUH Perdata:*

*"Penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akte yang bersangkutan dengan cara ditentukan seperti dalam Pasal 620."*

*Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:*

*"Peralihan hak atas tanah dan .... melalui jual beli, ....., kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*



99. Bahwa dalam prosesnya, transaksi jual-beli antara Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai Pihak Pertama (Penjual) dan Tergugat IV sebagai Pihak Kedua (Pembeli) telah saling mengikatkan diri terlebih dahulu dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020, yang dikutip sebagai berikut:

*"Pasal 1 berbunyi:*

*Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak Kedua, yang berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri pula untuk membeli dari Pihak Pertama atas: Sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang terletak di:*

- *Propinsi : Jawa Barat*
- *Kabupaten : Garut*
- *Kecamatan : Leles*
- *Desa : Margaluyu*

*Setempat dikenal Blok Walungan, Luasnya 2.197 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sembilan puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur nomor 21/Margaluyu/2002, tanggal 17-12-2002 (tujuh belas Desember tahun dua ribu dua), tercatat atas nama Dokter Haji ARIES WIGANDA, DSA, demikian berdasarkan sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Garut tanggal 22-01-2003 (dua puluh dua Januari tahun dua ribu tiga)."*

100. Bahwa berdasarkan Pasal 1 huruf (b) dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 tersebut, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 ini merupakan „Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas“ dikarenakan Tergugat IV sebagai pihak pembeli telah membayar penuh (lunas) sejumlah Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) kepada Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai pihak penjual, yang dikutip sebagai berikut:

*"b) bahwa seluruh harga tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) yang diakui telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang mengakui telah menerima pembayaran harga tersebut seluruhnya (lunas), sebelum penandatanganan akta ini, sehingga para penghadap*



*menganggap akta ini berlaku pula sebagai bukti penerimaan uang (kwitansi)-nya yang sah.”*

101. Bahwa untuk menjamin bahwa Tergugat IV sebagai pihak pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkan untuk sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu seluas 2.197 m<sup>2</sup> yang beralamat di Kp. Jongor, Rt. 03/Rw. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut (“selanjutnya disebut Blok Walungan”), selanjutnya Dr. H. Aries Wiganda, DSA memberikan kuasa-jual kepada Tergugat IV, sebagaimana dinyatakan secara tegas dan khusus dalam Pasal 2 huruf (a) dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 yang dikutip sebagai berikut:

*“Pihak Pertama menerangkan dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua dengan hak untuk mengalihkan lagi kekuasaan ini kepada orang lain atau suatu badan (substitutie), manakala segala bea yang berkaitan dengan tanah dan bangunan antara lain Pajak Bumi Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (Pph) serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibayar lunas menurut aturan yang berlaku.*

*KHUSUS*

*a) melaksanakan jual-beli tersebut antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimaksud dalam Pasal 7 (tujuh) Peraturan Pemerintah nomor 24 (duapuluh empat) tahun 1997 (seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh).”*

102. Bahwa kuasa-jual dari Dr. H. Aries Wiganda, DSA kepada Tergugat IV berdasarkan Pasal 2 huruf (a) dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 tersebut telah sesuai secara hukum berdasarkan Pasal 1796 ayat (2) KUH. Perdata yang menyatakan:

*“Pasal 1796 ayat (2) KUH. Perdata:*

*Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.*

103. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020, maka secara hukum telah terjadi penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) atas Blok Walungan tersebut dari Dr. H. Aries Wiganda, DSA dengan Kuasa Jual kepada Tergugat IV kepada

Halaman 74 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



Tergugat IV sehingga mengakibatkan Tergugat IV merupakan pemilik baru dari Blok Wulungan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 dari Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 yang dikutip sebagai berikut:

*“Pihak Pertama menerangkan telah menyerahkan kepada Pihak Kedua yang menerangkan mengakui telah menerima dari Pihak Pertama obyek jual beli tersebut di atas, sehingga mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.”*

104. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 tersebut di atas, selanjutnya pada tanggal 05 Agustus 2020 oleh Turut Tergugat III, Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu seluas 2.197 m<sup>2</sup> yang beralamat di Kp. Jongor, Rt. 03/Rw. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut (Blok Wulungan) dibaliknamakan dari sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA menjadi atas nama Tergugat IV.

105. Bahwa TELAH MENJADI JURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG SEBAGAI PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP YANG MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI JUAL-BELI DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MERUPAKAN TINDAKAN YANG TIDAK BERTENTANGAN DENGAN HUKUM, ANTARA LAIN DALAM PUTUSAN-PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DIBAWAH INI:

(1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 992K/Sip/1979:

*“Semenjak akte jual beli ditanda tangani didepan pejabat pembuat akte tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.”*

(2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.

3045K/Pdt/1991 tertanggal 30 Mei 1996:

*“Jual beli (tanah) harus dilakukan dihadapan PPAT dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.”*

(3) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2318 K/Pdt/2009;

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2416 K/Pdt/2009;

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 176 K/Pdt/2011:

*“Pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT”.*

Halaman 75 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



106. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, maka terbukti bahwa:  
(a). Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu tersebut tidak pernah dipindahtanggankan kepada Tergugat VII dan Tergugat II ataupun pihak lain; (b) Dr. H. Aries Wiganda, DSA telah menjual tanah dan bangunan sebagaimana dikenal dengan sebutan Blok Wulungan HANYA kepada Tergugat IV dan bukan kepada Tergugat V ataupun Penggugat; (c) Proses jual-beli Blok Wulungan antara Dr. H. Aries Wiganda, DSA dengan Tergugat IV sudah dilakukan sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku; dan (d) Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu seluas 2.197 m<sup>2</sup> yang beralamat di Kp. Jongor, Rt. 03/Rw. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut (Blok Wulungan) adalah sepenuhnya milik dan atas nama Tergugat IV.

107. Bahwa dengan demikian, tidak terbukti dalil Penggugat dalam gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu seluas 2.197 m<sup>2</sup> yang beralamat di Kp. Jongor, RT 03/RW 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut (blok wulungan). Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* melepaskan Tergugat IV dari segala tanggung jawab atau pembebanan, dalam bentuk apapun juga, dalam Perkara Perdata *a quo* dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

C.III. BAHWA TERGUGAT IV TIDAK PERNAH MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) KEPADA PENGGUGAT, KARENA TERGUGAT IV TIDAK PERNAH TERIKAT DALAM PERJANJIAN ATAU KONTRAK APAPUN DENGAN PENGGUGAT

108. Bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan-perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan Tergugat IV kepada Penggugat, dalam dalil-dalil Gugatannya sebagai berikut:

a. Pada halaman 8 angka 22 dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:

*"Bahwa kemudian pada tanggal 28 Agustus 2020, Penggugat datang memenuhi panggilan Polres Garut untuk dimintai keterangan sehubungan dengan adanya Laporan Polisi Nomor: LP/B/349/VIII/2020/JBR/RES GRT, tanggal 12 Agustus 2020 atas dugaan tindak pidana memakai tanah tanpa izin yang berhak atau"*

Halaman 76 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya sebagaimana Pasal 6 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya”.

b. Pada halaman 9 angka 25 dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:

“... dan dilakukan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat (in casu Tergugat IV), maka telah membuktikan itikad tidak baik dari pihak-pihak tersebut dengan melakukan penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)”.

c. Pada halaman 10 angka 25 paragraf 3 dari gugatan Penggugat, dikutip antara lain sebagai berikut:

“Bahwa akibat dari (Misbruik Van Omstandigheden) tersebut telah menimbulkan kerugian yang diderita Penggugat berupa:

2) Diserahkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu kepada Tergugat VII, yang kemudian entah bagaimana ceritanya kini telah dilakukan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat (in casu Tergugat IV)”.

109. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas sangat mengada-ngada dan jauh dari kebenaran, karena hak Tergugat IV untuk melakukan balik nama SHM No. 382/Desa Margaluyu dari sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda, DSA adalah hak kontraktual yang lahir dari Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, SH., M.Kn. (Turut Tergugat II) antara Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai Pihak Pertama (“Penjual”) dan Tergugat IV sebagai Pihak Kedua (“Pembeli”).

110. Bahwa doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang didalilkan Penggugat tersebut hanya dapat digunakan secara limitatif, yaitu oleh pihak-pihak yang terikat dalam suatu Perjanjian / Kontrak yang digunakan sebagai dasar dari adanya cacat kehendak dalam lahirnya suatu kesepakatan berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) jo. Pasal 1321 KUH. Perdata, selain alasan adanya kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan.

111. Bahwa doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan suatu Perjanjian/Kontrak telah diakui dan ditegaskan dalam

Halaman 77 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3666K/PDT/1992 dan  
Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 275K/PDT/2004 tanggal 25  
Agustus 2005, yang dikutip sebagai berikut:

- *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3666K/PDT/1992, menyatakan: "keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van onstandigheden) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal".*
- *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 275K/PDT/2004 tanggal 25 Agustus 2005, menyatakan: "jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi".*

112. Bahwa berdasarkan *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI* tersebut di atas, maka Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu bahwa Penggugat terikat dalam suatu Perjanjian/Kontrak dengan Tergugat IV. Karena apabila Penggugat tidak dapat membuktikan hal tersebut, maka dalil adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan Tergugat IV harus seluruhnya ditolak dan dikesampingkan.

113. Bahwa dalam dalil halaman 8 angka 22 dari gugatan Penggugat, Penggugat berusaha membangun konstruksi hukum bahwa adanya Laporan Polisi Nomor: LP/B/349/VIII/2020/JBR/RES GRT tertanggal 12 Agustus 2020 kepada diri Penggugat adalah bentuk perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Tergugat IV kepada Penggugat.

114. Bahwa perlu Majelis Hakim yang mulia ketahui bahwa tujuan dari laporan polisi tersebut adalah disebabkan tindakan Penggugat yang secara tanpa hak telah menduduki dan menghaki tanah dan bangunan milik Tergugat IV sebagai pemilik yang sah berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, SH., M.Kn. (Turut Tergugat II) antara Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai Pihak Pertama ("Penjual") dan Tergugat IV sebagai Pihak Kedua ("Pembeli") dan SHM No. 382/Desa Margaluyu atas nama

Halaman 78 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



Tergugat IV, sehingga adalah wajar dan normal Tergugat IV mengajukan Laporan Polisi ke Polres Garut dengan Penggugat sebagai Terlapor.

115. Bahwa oleh karena itu, tindakan Tergugat IV melaporkan Penggugat ke Kepolisian tidaklah dapat diinterpretasikan sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagaimana yang dituduhkan Penggugat. Apalagi Tergugat IV juga tidak pernah melakukan ancaman ataupun pemaksaan agar Penggugat mau menandatangani suatu Perjanjian/Kontrak dengan Tergugat IV yang nantinya hanya menguntungkan Tergugat IV.
116. Bahwa justru Penggugat lah yang telah merugikan Tergugat IV. Hal tersebut terbukti dari fakta pada tanggal 16 Oktober 2020, Tergugat IV telah mengeluarkan cek no. CGA234832 melalui Bank BRI Cabang Garut untuk pembayaran uang muka (*down payment*) pembelian Blok Salem sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada Penggugat.
117. Bahwa kemudian, pada tanggal 17 Oktober 2020, ternyata Penggugat melalui adiknya Sdri. Noneng Siti Rohmah telah mencairkan dana sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) tersebut di Bank BRI Cabang Garut.
118. Bahwa terbukti sampai gugatan *a quo* diajukan, Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan uang muka (*down payment*) pembelian Blok Salem sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) baik kepada Tergugat III maupun kepada Tergugat IV.
119. Bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan akibat balik nama SHM No. 382 dari sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Tergugat IV, maka kerugian tersebut berasal dari penilaian yang bersifat subjektif yang bersumber dari perasaan pribadi Penggugat dan tidak diakibatkan oleh Tergugat IV.
120. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perjanjian/kontrak dengan Tergugat IV yang mengakibatkan adanya penyalahgunaan keadaan, maka tidak terbukti dalil penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dinyatakan Penggugat, sehingga dalil perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat IV juga menjadi tidak terbukti. Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* melepaskan Tergugat III dari segala tanggung jawab atau



pembebanan, dalam bentuk apapun juga, dalam Perkara Perdata *a quo* dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

121. Bahwa bersamaan dalam perkara *a quo* ini dan untuk menjamin kepastian hukum, Tergugat IV meminta kepada Majelis Hakim yang mulia untuk memperkuat dan menyatakan bahwa Tergugat IV sebagai yang sah atas objek Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang beralamat di Kp. Jongor, RT 03, RW 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, di bawah ini:

Sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang terletak di:

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Garut
- Kecamatan : Leles
- Desa : Margaluyu

Setempat dikenal Blok Walungan, Luasnya 2.197 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sembilan puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur nomor 21/Margaluyu/2002, tanggal 17-12-2002 (tujuh belas Desember tahun dua ribu dua), tercatat atas nama H. Lilis Cuminaningrat.

122. Bahwa, Tergugat IV juga meminta kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu dari atas nama Dr. H. Aries Wiganda menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat (Tergugat IV) oleh Kantor Pertanahan Garut (Turut Tergugat III) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.

123. Bahwa permohonan Tergugat IV tersebut di atas adalah semata-mata untuk mencegah Penggugat mengajukan gugatan secara asal-asalan dan dengan itikad buruk (*vexatious litigation*) kepada Tergugat IV di kemudian hari.

**BAHWA PENGGUGAT BUKAN LAH PIHAK YANG BERKEPENTINGAN DAN TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN BAIK DENGAN SHM NO. 382/DESA MARGALUYU MAUPUN DENGAN DR. H. ARIES WIGANDA DSA, SEHINGGA PERMOHONAN PEMBLOKIRAN TERTANGGAL 28 JULI 2020 OLEH PENGGUGAT SUDAH SELAYAKNYA DITOLAK OLEH TURUT TERGUGAT III**

124. Bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan pemblokiran terhadap SHM No. 382/Desa Margaluyu, dalam dalil-dalil yang antara lain dikutip sebagai berikut:

Halaman 80 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



- a. Pada halaman 8 angka 21 paragraf pertama dari Gugatannya, yang antara lain dikutip sebagai berikut:

*"... sehingga Penggugat pada tanggal 28 Juli 2020 melakukan pemblokiran SHM No. 382/Desa Margaluyu di Kantor Turut Tergugat III sebagaimana Tanda Terima surat pemblokiran SHM 382 yang ditandatangani oleh petugas pada kantor Turut Tergugat III"*

- b. Pada halaman 9 angka 24 dari Gugatannya, yang antara lain dikutip sebagai berikut:

*"Bahwa ternyata Turut Tergugat III melakukan pencatatan balik nama pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu tersebut yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (in casu Tergugat IV) pada tanggal 05 Agustus 2020, atau pada hari ke-8 sejak pencatatan blokir pada tanggal 28 Juli 2020, atau dengan kata lain dilakukan pada masa pemblokiran yang dimohonkan Penggugat kepada Turut Tergugat III.*

*Bahwa maka dari itu proses balik nama tersebut mengandung cacat administrasi dan/atau cacat hukum karena diterbitkan dalam masa pemblokiran".*

- c. Pada halaman 12 angka 33 dari Gugatannya, yang antara lain dikutip sebagai berikut:

*"Bahwa oleh karena Turut Tergugat III telah mencatatkan balik nama sebagai tugas dan fungsinya dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Garut cq. Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah, cacat*

*administrasi dan/atau cacat hukum proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (in casu Tergugat IV) atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dan dapat dipertintahkan kepadanya untuk mengembalikan pencatatan atas tanah SHM No. 382 / Desa Margaluyu ke pencatatan semula, yaitu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA".*

125. Bahwa dalil-dalil Penggugat di atas menegaskan bahwa permohonan pemblokiran Penggugat pada tanggal 28 Juli 2020 dengan bukti Tanda Terima tersebut seolah-olah telah dikabulkan oleh Turut Tergugat III (in

Halaman 81 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



casu: Kantor Pertanahan Garut).

126. Bahwa terbukti Penggugat tidak mengemukakan fakta atau bukti apapun bahwa Permohonan Pemblokiran tertanggal 28 Juli 2020 atas SHM No. 382/Desa Margaluyu sebagai objek permohonan pemblokiran menang benar telah dikabulkan oleh Turut Tergugat III atau setidaknya Penggugat tidak berhasil menunjukkan bukti Pencatatan Blokir atas SHM No. 382/Desa Margaluyu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III.
127. Bahwa dengan demikian, maka dalil Penggugat pada halaman 8 angka 21 paragraf pertama, halaman 9 angka 24, dan halaman 12 angka 33 dari Gugatannya tersebut di atas haruslah dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang mulia.
128. Bahwa dasar hukum tata cara blokir telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita ("Permen ATR No. 13/2017").
129. Bahwa Pasal 5 *jo.* Pasal 6 huruf (f) dari Permen ATR No. 13/2017 mempersyaratkan bahwa Pemohon wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran, yang dibuktikan dengan:
  - a. Surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;
  - b. Surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenaan dengan perceraian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta bersama dalam perkawinan dan/atau pewarisan; dan
  - c. Putusan pengadilan berkenaan dengan utang piutang atau akta perjanjian pengikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum.
130. Bahwa Tergugat IV tidak mengetahui apa bukti hubungan hukum yang digunakan Penggugat untuk mengajukan permohonan pemblokiran tertanggal 28 Juli 2020 kepada Turut Tergugat II. Dan sebaliknya, apa dasar Turut Tergugat III untuk mengabulkan permohonan Penggugat sehingga menerbitkan Pencatatan Pemblokiran atas SHM No. 382/Desa Margaluyu.
131. Bahwa apabila benar Gugatan *a quo* yang dijadikan sebagai bukti

Halaman 82 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum oleh Penggugat (*Quod Non*), maka TERBUKTI bahwa Gugatan No. 14/PDT.G/2020/PN.GRT teregistrasi pada tanggal 4 September 2020, atau dengan kalimat lain jauh setelah Permohonan Pemblokiran tertanggal 28 Juli 2020 diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat III.

132. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 9 angka 24 dari Gugatannya menyatakan bahwa Pencatatan Balik Nama SHM No. 382/Desa Margaluyu dari sebelumnya atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Tergugat IV dilakukan pada hari ke-8 sejak pencatatan pemblokiran tanggal 28 Juli 2020.

Padahal berdasarkan Pasal 9 dari Permen ATR No. 13/2017, diperlukan tahapan pengkajian dan pencatatan atas permohonan blokir tersebut dan secara prosedur dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap.

133. Bahwa dikarenakan ada tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh Turut Tergugat III sebelum menerbitkan Pencatatan Pemblokiran, maka dalil Penggugat tersebut sangatlah sumir, jauh dari kebenaran, dan cenderung menyesatkan. Karena, bagaimana mungkin permohonan pemblokiran dan pencatatan pemblokiran dilakukan pada hari yang sama? Sehingga sudah selayaknya dalil Penggugat pada halaman 12 angka 33 dari Gugatannya juga dikesampingkan dan ditolak.

134. Bahwa dengan demikian, dali-dalil penggugat tersebut di atas haruslah dikesampingkan dan ditolak, dikarenakan bukti tanda terima tanggal 28 Juli 2020 yang ditandangani oleh pegawai Turut Tergugat III tidak dapat dijadikan sebagai bukti bahwa telah dikabulkannya pencatatan blokir atas SHM No. 382/Desa Margaluyu oleh Turut Tergugat III. Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* melepaskan Tergugat IV dari segala tanggung jawab atau pembebanan, dalam bentuk apapun juga, dalam Perkara Perdata *a quo* dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

C.V. BAHWA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAUPUN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT IV, SEHINGGA TUNTUTAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI NO. 198/2020 TANGGAL 23 JULI 2020, SERTA TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIAL SANGATLAH TIDAK

Halaman 83 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



## BERDASARKAN HUKUM

135. Bahwa Tergugat IV dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 12 angka 32, halaman 11 angka 28, dan halaman 13 angka 35 dari Gugatannya yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 198/2020 tanggal 23 Juli 2020 serta turunannya yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II untuk dinyatakan batal demi hukum dan menuntut kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan serta kerugian imaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) kepada Tergugat IV secara tunai, sekaligus, dan seketika setelah putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap, karena dalil tersebut merupakan dalil yang sangat tidak berdasar sama sekali.
136. Bahwa biaya penelusuran asset atas nama Rd. Rohman Setiadijaya dan pengurusannya sebesar ± Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) bukanlah kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat IV dikarenakan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Rd. Rohman Setiadijaya (*vide* Halaman 2 Angka 2 Posita Gugatan) maupun dengan Penggugat.
137. Bahwa seandainya benar (*quod non*) dalil Penggugat pada halaman 5 angka 11 dari Gugatannya yang menyatakan telah melakukan pembelian rumah sebesar Rp. 450.000.000,- dari Tergugat V, maka bila Penggugat tidak mengetahui bahwa rumah yang dijual oleh Tergugat V ternyata merupakan milik orang lain (*in casu* Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai penjual/pemilik sebelumnya), maka secara hukum berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata tuntutan Penggugat tersebut seharusnya ditujukan kepada Tergugat V dan bukan kepada Tergugat IV yang sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan Tergugat V.
138. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat IV telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maupun perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) kepada Penggugat, maka sudah selayaknya dan kiranya adil Majelis Hakim yang mulai juga menolak tuntutan kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan kerugian imaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) maupun tuntutan uang paksa (*dwangsom*) untuk seluruhnya.
139. Bahwa tuntutan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu

Halaman 84 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



miliar Rupiah) yang dituntut oleh Penggugat pada halaman 29 Angka 12 Posita Gugatan sangatlah tidak berdasar dan kabur dikarenakan Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci kerugian immaterial tersebut (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588K/Sip/1983 tertanggal 28 Mei 1984 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 19K/Sip/1983 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980) dan juga dalam hukum Indonesia tentang kerugian immateril dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) hanya terbatas pengaturannya dalam Pasal 1371 dan 1372 KUH Perdata.

140. Bahwa berdasarkan penjelasan dan fakta-fakta hukum di atas, disertai dengan bukti-bukti yang akan diajukan oleh Tergugat IV, telah sangat jelas terbukti bahwa Tergugat IV sama sekali tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga dengan demikian tuntutan ganti rugi kerugian materiil dan immaterial tersebut terbukti tidak berdasar dan oleh karenanya sangatlah adil kiranya apabila Majelis Hakim yang mulia secara tegas menolak dan mengesampingkan tuntutan ganti rugi tersebut.

141. Bahwa adalah sangat patut diduga bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang telah diajukan oleh Penggugat secara tanpa dasar tersebut, diduga merupakan upaya dari Penggugat untuk menyesatkan pengadilan ini sehingga secara tidak bertanggung jawab dapat lari dari kewajibannya terhadap pengembalian uang muka (*down payment*) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat III ataupun Tergugat IV dan berniat menjustifikasi (membenarkan) tindakannya yang secara tanpa hak menduduki objek SHM No. 382/Desa Margaluyu melalui Gugatan *a quo*. Oleh karenanya, Tergugat IV tetap mereservasi haknya untuk mengajukan gugatan perdata terhadap Penggugat dalam kasus *a quo* baik untuk membayar ganti rugi terhadap Tergugat III maupun Tergugat IV akibat wanprestasi tersebut maupun gugatan perbuatan melawan hukum karena Penggugat menduduki secara tanpa hak tanah milik Tergugat IV.

C.VI. BAHWA PERMOHONAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*) ATAS SHM NO. 382/DESA MARGALUYU SANGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN OLEH KARENYA HARUSLAH DITOLAK

142. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 13 angka 34

Halaman 85 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



mengajukan permohonan Sita *Conservatoir Beslag* atas SHM No. 382/Desa Margaluyu yang terletak di Kp. Johor, RT. 03, RW. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut seluas 2197 m<sup>2</sup>.

143. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan tidak terbukti bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum akibat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang didalilkan Penggugat maka sangat tidak beralasan hukum harta Tergugat IV untuk diletakkan sita jaminan.

144. Bahwa sangat terlihat Penggugat secara serampangan dan tidak hati-hati mengajukan permohonan sita jaminan tersebut tanpa memberikan bukti yang kuat ke Pengadilan Negeri Garut mengenai adanya dugaan dan kekhawatiran terhadap tindakan Tergugat IV terhadap harta kekayaannya, sehingga permohonan tersebut haruslah dinyatakan ditolak.

145. Bahwa, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", halaman 70-71 Prof.Dr. Soedikno Mertokusumo berpendapat sebagai berikut :

*"Untuk mengajukan sita jaminan, haruslah ada dugaan yang beralasan, bahwa orang yang berutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dilakukan."*

146. Bahwa selain itu gugatan Penggugat pada dasarnya tidak terbukti kebenarannya secara hukum, sehingga sangat berdasar hukum pula apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini menolak sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, dimana hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Perkara No. K/Sip/1971 yang menyatakan:

*"Pen-sitaan tidak dilakukan dalam hal penggugat tidak mempunyai bukti kuat"*

147. Bahwa sita jaminan (*consevatoir beslag*) sebagaimana diatur dalam pasal 227 HIR/Pasal 261 Rbg /Pasal 720 dan 971 RV harus berdasarkan alasan yang kuat, alasan dan adanya indikasi Tergugat IV dikhawatirkan sebelum dijatuhkan putusan atau sebelum putusan yang mengalahkan Tergugat IV dijalankan, Tergugat IV melakukan upaya untuk menghilangkan barang bergerak atau tidak bergerak miliknya



dengan maksud menjauhkan barang itu dari Penggugat.

148. Bahwa faktanya, objek permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat sedang dalam penguasaan Penggugat sendiri. Oleh karenanya, sangat tidak mungkin dan masuk akal apabila Tergugat III mengalihkan ataupun menjual objek SHM No. 382/Desa Margaluyu tersebut. Oleh karena itu, maka Tergugat IV mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Garut *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak permohonan sita yang diajukan oleh Penggugat dalam angka 34 Gugatannya.

**C.VII. BAHWA OLEH KARENA TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIAL PENGGUGAT TIDAK TERBUKTI, MAKA TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK**

149. Bahwa Tergugat IV dengan ini menolak dalil Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 13 angka 36 mengajukan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat III lalai melaksanakan putusan *a quo*.

150. Bahwa berdasarkan penjelasan dan fakta-fakta hukum di atas. disertai dengan bukti-bukti yang akan diajukan oleh tergugat iii. telah sangat jelas terbukti bahwa tergugat iv sama sekali tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga dengan demikian tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat III lalai melaksanakan putusan *a quo* sangat tidak berdasar hukum dan oleh karenanya sangatlah adil kiranya apabila Majelis Hakim yang mulia secara tegas menolak dan mengesampingkan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut.

**D. JAWABAN ATAUPUN PENOLAKAN-PENOLAKAN TERGUGAT VI TERHADAP DALIL-DALIL PENGGUGAT:**

**D.I. BAHWA TERGUGAT IV TIDAK PERNAH MEMBELI BLOK SALEM ATAUPUN MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI NO. 21/2020 TERTANGGAL 04 FEBRUARI 2020 DENGAN TERGUGAT I**

151. Bahwa satu-satunya yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam Gugatannya terhadap Tergugat VI dinyatakan pada halaman 8 angka 20, yang antara lain dikutip sebagai berikut:



"Bahwa setelah rentan kejadian sebagaimana dijelaskan pada posita di atas, entah apa yang terjadi di luar sepengetahuan Penggugat, tiba-tiba telah muncul Akta Jual Beli (AJB) No. 21/2020 tanggal 04 Februari 2020 yang dihadapan Turut Tergugat I. Hal mana AJB tersebut pada pokoknya telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku Penjual dan Tergugat VI (anak dari Tergugat III dan Tergugat IV) selaku Pembeli, atas bidang tanah Hak Milik Persil No. 120 Blok Salem Kohir C. 1487 seluas ±

45.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

- Utara : tanah Jalan Genteng
- Timur : tanah Jalan Desa
- Selatan : tanah milik Ny. Fatimah
- Barat : tanah milik Bapak Una."

152. Bahwa AJB No. 21/2020 tersebut adalah bentuk rekayasa Penggugat untuk mengaburkan fakta bahwa Penggugat sebagai makelar dari Blok Salem telah bermain di dua kali yakni di satu sisi mewakili kepentingan Tergugat I dan Tergugat II dan di sisi yang lain menawarkan Blok Salem

kepada pihak lain untuk mengambil keuntungan secara pribadi, sebagaimana yang dilakukan Penggugat yang terbukti tidak mengembalikan uang muka (*down payment*) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada orang tua Tergugat VI (*in casu*: Tergugat III dan Tergugat IV).

153. Bahwa faktanya, Tergugat VI tidak pernah menandatangani AJB No. 21/2020 tanggal 04 Februari 2020 tersebut dikarenakan Tergugat VI tidak tahu-menahu mengenai proses jual-beli Blok Salem dan Tergugat VI hanya mengetahui bahwa Tergugat III (ayah kandung Tergugat VI) pernah ditawarkan untuk membeli Blok Salem oleh Penggugat.

154. Bahwa Tergugat VI juga tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan seandainya pun benar bahwa Blok Salem tersebut dijual kepada Tergugat VI, maka sudah barang tentu Tergugat VI akan terlebih dahulu berkomunikasi dan mengadakan negosiasi dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak penjual.

155. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sangat salah sasaran dan mengada-ngada, karena bagaimana mungkin Tergugat VI terlibat



dalam transaksi jual-beli Blok Salem, sementara penawaran penjualan Blok Salem tersebut tidak ditujukan kepada Tergugat VI, melainkan kepada Tergugat III.

156. Bahwa setelah gugatan *a quo* diajukan, Tergugat VI baru mengetahui dan memahami bahwa Penggugat memiliki itikad tidak baik untuk menguasai SHM No. 382/Desa Margaluyu yang telah dibeli oleh Tergugat IV (ibu kandung Tergugat VI) dari Dr. H. Aries Wiganda DSA.
157. Bahwa oleh karena itu, Tergugat VI meminta kepada Majelis Hakim yang mulia untuk mencermati, memeriksa, dan menilai gugatan Penggugat secara jernih dan objektif sebelum menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya, Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat.

## D.II. BAHWA TERGUGAT VI TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KEPADA PENGGUGAT

158. Bahwa pada halaman 11 angka 26 dari Gugatannya, Penggugat pada inti pokoknya menyatakan Penggugat menderita kerugian yang diakibatkan *misbruik van omstandigheden*, sehingga cukup alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat berupa hilangnya kepemilikan atas objek sebagaimana tercantum dalam SHM No. 382/Desa Margaluyu.
159. Bahwa Tergugat VI secara tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 11 angka 26, dari Gugatannya tersebut di atas, dikarenakan Tergugat VI tidak menjadi pihak dalam transaksi jual beli SHM No. 382/Desa Margaluyu.
160. Bahwa walaupun Tergugat VI merupakan anak kandung dari Tergugat III dan Tergugat IV, akan tetapi secara keperdataan dan berdasarkan asas kepribadian dalam perjanjian (*privity of contract principle*), maka perbuatan hukum jual-beli SHM No. 382/Desa Margaluyu hanya mengikat bagi para pihak, dalam hal ini Tergugat IV dan Dr. H. Aries Wiganda, DSA.
161. Bahwa hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1340 ayat (1) KUH. Perdata, yang dikutip sebagai berikut:

*“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.*

Halaman 89 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



162. Bahwa dikarenakan Tergugat VI tidak terikat dan bukan sebagai pihak dalam transaksi jual-beli SHM No. 382/Desa Margaluyu, maka tidak terbukti dalil penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dinyatakan penggugat halaman 11 angka 26 dari gugatannya, sehingga dalil perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat VI juga menjadi tidak terbukti. Oleh karenanya, sudah selayaknya dan sesuai hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata *a quo* melepaskan Tergugat III dari segala tanggung jawab atau pembebanan, dalam bentuk apapun juga, dalam Perkara Perdata *a quo* dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

a. BAHWA DIKARENAKAN TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAUPUN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT VI, MAKA TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIAL SERTA UANG PAKSA (*DWANGSOM*) HARUSLAH DITOLAK KARENA SANGATLAH TIDAK BERDASARKAN HUKUM

163. Bahwa Tergugat VI dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada halaman 11 angka 28, halaman 13 angka 35 dan halaman 13

angka 36 dari Gugatannya yang menuntut kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan serta kerugian imaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) kepada Tergugat VI secara tunai, sekaligus, dan seketika setelah putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap SERTA tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat VI lalai melaksanakan putusan *a quo*, karena dalil tersebut merupakan dalil yang sangat tidak berdasar sama sekali.

164. Bahwa biaya penelusuran asset atas nama Rd. Rohman Setiadijaya dan pengurusannya sebesar ± Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) bukanlah kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat VI dikarenakan Tergugat VI tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Rd. Rohman Setiadijaya (*vide* Halaman 2 Angka 2 Posita Gugatan) maupun dengan Penggugat.

165. Bahwa seandainya pun benar (*quod non*) dalil Penggugat pada halaman



5 angka 11 dari Gugatannya yang menyatakan telah melakukan pembelian rumah sebesar Rp. 450.000.000,- dari Tergugat V, maka bila Penggugat tidak mengetahui bahwa rumah yang dijual oleh Tergugat V ternyata merupakan milik orang lain (*in casu* Dr. H. Aries Wiganda, DSA sebagai penjual/pemilik sebelumnya), maka secara hukum berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata tuntutan Penggugat tersebut seharusnya ditujukan kepada Tergugat V dan bukan kepada Tergugat VI yang sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan Tergugat V.

166. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat VI telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maupun perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) kepada Penggugat, maka sudah selayaknya dan kiranya adil Majelis Hakim yang mulai juga menolak tuntutan kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) maupun tuntutan uang paksa (*dwangsom*) untuk seluruhnya.

167. Bahwa lagi pula, tuntutan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) yang dituntut oleh Penggugat pada halaman 29 angka 12 Posita Gugatan sangatlah tidak berdasar dan

kabur dikarenakan Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci kerugian immaterial tersebut (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588K/Sip/1983 tertanggal 28 Mei 1984 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 19K/Sip/1983 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980) dan juga dalam hukum Indonesia tentang kerugian immateriil dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) hanya terbatas pengaturannya dalam Pasal 1371 dan 1372 KUH Perdata.

168. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat VI telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maupun perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) kepada Penggugat, maka sudah selayaknya dan kiranya adil Majelis Hakim yang mulai juga menolak tuntutan kerugian materiil dan kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) maupun tuntutan uang paksa (*dwangsom*) untuk seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan oleh tersebut di atas, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut yang memeriksa perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai sebagaimana di bawah ini:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI seluruhnya,
  - a. Eksepsi Tergugat III:
    - Eksepsi *Obscuur Libel*;
    - Eksepsi *Error In Persona*.
  - b. Eksepsi Tergugat IV:
    - Eksepsi *Disqualificatoire Exceptie*;
    - Eksepsi *Plurium Litis Consortium*; dan
    - Eksepsi *Obscuur Libel*.
  - c. Eksepsi Tergugat VI:
    - Eksepsi *Obscuur Libel*;
    - Eksepsi *Error In Persona*.
2. Menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI tidak melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
3. Menyatakan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 154 tertanggal 20 Juli 2020 maupun dalam Akta Jual Beli No. 198/2020 tertanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Ebbu Setyabudi, SH., MK.n., Notaris/PPAT (Turut Tergugat III) adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan bahwa H. Lilis Cuminaningrat (Tergugat IV) sebagai pemilik yang sah atas objek Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang beralamat di Kp. Jongor, Rt. 03, Rw. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, di bawah ini:

Sebidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang terletak di:

- Propinsi : Jawa Barat

Halaman 92 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kabupaten : Garut
- Kecamatan : Leles
- Desa : Margaluyu

Setempat dikenal Blok Walungan, Luasnya 2.197 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sembilan puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur nomor 21/Margaluyu/2002, tanggal 17-12-2002 (tujuh belas Desember tahun dua ribu dua), tercatat atas nama H. Lilis Cuminaningrat.

6. Menyatakan pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu dari atas nama Dr. H. Aries Wiganda menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat oleh Kantor Pertanahan Garut (Turut Tergugat III) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.
7. Menyatakan tuntutan kerugian kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta Rupiah) dan serta kerugian imaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) terhadap Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI ditolak seluruhnya.
8. Menyatakan permohonan sita jaminan (*conservatori beslag*) yang diajukan Penggugat atas Sertipikat Hak Milik No. 382/Desa Margaluyu yang beralamat di Kp. Jongor, Rt. 03, Rw. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut ditolak seluruhnya.
9. Menyatakan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI lalai melaksanakan putusan *a quo* ditolak seluruhnya.
10. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## Jawaban Tergugat V:

1. Bahwa Tergugat V secara tegas menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dan menguntungkan Para Tergugat;
2. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada poin 21, hlm 8 yang meyatakan "Bahwa setelah penggugat mengetahui adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 21/2020 tanggal 04 Februari 2020, timbul keyakinan Penggugat bahwa

Halaman 93 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VII diduga telah terjadi pemufakatan jahat terhadap diri Penggugat ...dst", adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan pada kenyataannya Tergugat V tidak pernah mengetahui Inti dari permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, dan Tergugat VII, terlebih mengenai asal usul uang sejumlah Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang digunakan oleh Penggugat untuk membeli objek tanah dan bangunan terletak di Kp. Jongor, RT 03, RW 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, yang terpenting bagi Tergugat V yaitu telah menyelesaikan kewajibannya selaku Penjual dan melepaskan Hak atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Jongor, RT 03, RW 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut;

Bahwa sebagaimana apa yang dijelaskan oleh Tergugat V diatas, maka dalam hal ini seyogyanya Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Bahwa Tergugat V secara tegas menolak Gugatan Penggugat dalam Poin 23.1, hlm. 9 yang mendalilkan "1. Tergugat V telah menjual Kembali kepada pihak lain atas objek rumah yang telah dijual kepada Penggugat ...dst" , pada kenyataannya Tergugat V tidak pernah melakukan perbuatan penandatanganan untuk peralihan hak kembali atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Jongor, Rt. 03, Rw. 07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, kepada pihak manapun seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat pada Gugatannya;
4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, dan dalil gugatan yang lain bukan kewenangan Tergugat V untuk menjawab atau menanggapi karena pada pokok dalam Gugatan Penggugat adalah permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, dan Tergugat VII;
5. Bahwa berdasarkan Pokok perkara gugatan tersebut terlihat jelas bahwasannya dalil Gugatan Penggugat tidak berdasar dan hanya beralibi serta mengada-ada;

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban Tergugat V dalam Pokok Perkara;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan



Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## Jawaban Tergugat VII:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat VII pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, baik dalam posita maupun dalil dalam Petitumnya, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa sebelum Tergugat VII menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;
3. GUGATAN PENGGUGAT MELANGGAR KEWENANGAN ABSOLUT (*EXEPTIE DECLINATOIR* ATAU *ABSOLUTE COMPETENCY*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020 bukan merupakan kewenangan *absolut* dari Pengadilan Negeri melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN):

3.2. Bahwa didalam posita poin 24, poin 33 dan petitum poin 6 dan poin 7 gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020 pada intinya Penggugat mempermasalahkan proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 328 /Desa Margalayu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Lilis Cuminaningrat. Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Perbuatan Turut Tergugat III *in casu* Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Garut dalam melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.382/Desa Margaluyu yang semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat (*in casu* Tergugat IV) mengandung cacat administrasi dan/atau cacat hukum karena dilakukan dalam masa pemblokiran;

Bahwa karena sertifikat hak atas tanah dikeluarkan oleh badan yang tergolong sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka sertifikat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana kita ketahui Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang



Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Bahwa merujuk ketentuan Pasal 53 Ayat (1) dan Ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

Ayat (1)

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan /atau direhabilitasi”*

Ayat (2)

*“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :*

- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;*
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;*

Hal tersebut sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang menyatakan :

*“Perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Administrasi Pemerintahan”*

#### 4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020, Penggugat kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak-pihak yang tidak didudukkan sebagai pihak :

- 4.1. Bahwa terkait proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj.



Lilis Cuminaningrat merupakan bukti telah terjadinya peristiwa hukum pelepasan hak antara Dr. H. Aries Wiganda DSA terhadap Hj. Lilis Cuminaningrat;

- 4.2. Bahwa karena Penggugat memperlakukan proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat, dengan demikian Penggugat seharusnya mendudukan Dr. H. Aries Wiganda DSA sebagai pihak, karena jelas Dr. H. Aries Wiganda DSA merupakan sumber pengalihan hak/pemilik atas objek tanah sebagaimana SHM No 382/Desa Margaluyu sebelumnya yang sekarang berubah kepemilikan menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt/1983 yang menyatakan :

*“secara formil harus digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh Tergugat”;*

.Dengan demikian masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat atau dengan kata lain pihak yang ditarik dan didudukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat tidaklah lengkap (*ex juri terti*), yang berakibat sengketa yang dipersoalkan tidak akan dapat diselesaikan secara tuntas karena ada kekurangan pihak dalam gugatan atau gugatan yang tidak lengkap. Oleh karenanya konstruksi gugatan Penggugat mengandung cacat formil *plurium litis consortium*, yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1078 K/Sip/1972, yang dengan tegas-tegas menyatakan sebagai berikut :

*“gugatan yang tidak lengkap atau tidak sempurna dinyatakan tidak dapat diterima/ (Niet Ontvankelijke Verklaard).”*

5. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK TERTENTU (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 04 September 2020, terdapat beberapa ketidakjelasan atau kekaburan dalam gugatan Penggugat :

TIDAK DISEBUTKAN JELAS LETAK/BATAS-BATAS OBJEK SENGKETA

- 5.1 Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat



Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu namun dalam gugatannya tersebut Penggugat tidak menjelaskan dan merinci secara jelas batas-batas terkait SHM No. 382/Desa Margaluyu tersebut;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :

*"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa gugatan tidak dapat diterima"*

Berdasarkan hal tersebut, maka sebagai konsekuensi hukumnya, gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### ADANYA KETIDAK JELASAN DALAM MERINCI KERUGIAN

5.2 Bahwa terkait posita poin 28 dan petitum poin 9 gugatan Penggugat yang intinya menerangkan Penggugat telah menderita kerugian ± Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai biaya penelusuran aset Rd. ROHMAN SETIADIJAYA dan pengurusannya, akan tetapi Penggugat tidak merinci secara jelas kerugian tersebut, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R. I. No. 177 K/Sip/1971 tanggal 21 Juni 1971 dan No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menegaskan :

*"Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak"*

#### ADANYA KETIDAKJELASAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM MASING-MASING PARA PIHAK

5.3 Bahwa terkait posita dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tetapi tidak menerangkan secara jelas perbuatan apa saja yang dilakukan masing-masing Para Tergugat yang dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Penggugat hanya menduga adanya pemufakatan jahat yang dilakukan Para Tergugat, sehingga dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat kabur, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### ADANYA PENGGABUNGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN TINDAKAN ADMINISTRASI NEGARA

5.4 Bahwa apabila kita kaji lebih dalam terhadap gugatan Penggugat,



Penggugat mendalilkan secara tumpang tindih dan mencampur adukan tindakan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata dan tindakan administrasi Negara yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Garut (*in casu* Turut Tergugat III) dalam proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. Aries Wiganda DSA menjadi atas nama Hj. Lilis Cuminaningrat yang termasuk dalam tindakan Administrasi Negara yang produknya adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), Sehingga kongsruksi gugatan Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan atau dengan kata lain gugatan *enduidelijke en bepaalde conclusie* (dianggap tidak jelas dan tidak tertentu), sehingga dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur Libel*).

Dengan demikian mohon agar Majelis Hakim menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan menyatakan : GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*);

DALAM POKOK PERKARA:

16. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;
17. Bahwa Tergugat VII menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat VII;
18. Bahwa Tergugat VII tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan/ditujukan dengan diri Tergugat VII;
19. Bahwa benar terkait posita Gugatan Penggugat poin 13 yang mendalilkan pada intinya Tergugat VII menawarkan diri menjadi mediator dalam hal jual beli tanah kebun Blok salem antara Penggugat dan Tergugat III;
20. Bahwa benar Tergugat VII bersama Penggugat, Sdri. Nonok Katmilah (istri Penggugat), Sdr. Idar datang menemui Tergugat I dan Tergugat II di kediamannya di Jakarta untuk melaporkan perkembangan jual beli tanah kebun Blok Salem, sesampainya di kediaman Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat II menanyakan kepada Penggugat mengenai uang Penjualan objek tanah tersebut, Penggugat pun menjawab dan memohon maaf kepada Tergugat I dan Tergugat II karena uang hasil penjualan objek tanah



kebun yang terletak di Blok Salem tersebut sudah Penggugat belikan Rumah Villa yang terletak di kampung Jongor RT.03 RW.07 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382, sontak Tergugat II marah kepada Penggugat dan akan akan melaporkan kejadian ini kepada pihak kepolisian, namun pada saat itu Tergugat VII mencoba meleraikan untuk diselesaikan secara kekeluargaan sehingga dibuatlah surat pernyataan yang ditandatangani Penggugat tertanggal 13 Februari 2020 yang pada pokoknya menyatakan Rumah Villa yang terletak di kampung Jongor RT.03 RW.07 Desa Margaluyu Kecamatan Leles Kabupaten Garut sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 adalah milik Tergugat I dan Tergugat II;

21. Bahwa benar Tergugat VII datang ke rumah Penggugat meminta Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 dan akan Tergugat VII serahkan Kepada Tergugat I dan Tergugat II, mengingat Penggugat telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang ditandatangani Penggugat, kemudian Penggugat melalui anak kandung Penggugat yang bernama Sdri. Noneng Siti Rohmah memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 disertai dengan dibuatkannya Surat Penyerahan kemudian Tergugat VII menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 kepada Tergugat I dan Tergugat II;

22. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat poin 21 yang menyatakan antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII diduga telah terjadi pemufakatan jahat terhadap diri Penggugat hanyalah dalil yang

hanya berdasarkan asumsi saja, sehingga dalil tersebut haruslah dikesampingkan;

23. Bahwa mengenai apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 25, poin 26, dan poin 27 dalam gugatannya akan Tergugat VII tanggapi sebagai berikut:

8.1 Bahwa *Misbruik Van Omstandigheden* / penyalahgunaan keadaanlazimnya sering ditemukan dalam hukum kontrak atau perjanjian, keadaan Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian.Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak



ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian;

8.2 Bahwa penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektif. Lebih lanjut menurut Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut :

- 1 Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis;
- 2 Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
- 3 Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
- 4 Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan;
- 5 salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami isteri, dokter pasien, pendeta jemaat;
- 6 Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.

8.3 Bahwa dengan demikian Tergugat VII tidak dapat dikualifikasikan telah melakukan *Misbruik Van Omstandigheden*/ penyalahgunaan keadaan terkait Tergugat VII yang datang ke rumah Penggugat meminta Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 dan akan Tergugat VII serahkan Kepada Tergugat I dan Tergugat II, mengingat Penggugat telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 13 Februari 2020 yang ditandatangani Penggugat, kemudian Penggugat melalui anak kandung Penggugat yang bernama Sdri. Noneng Siti Rohmah memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 disertai dengan dibuatkannya Surat Penyerahan yang kemudian Tergugat VII menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 382 kepada Tergugat I dan Tergugat II; Sehingga apabila Penggugat mendalilkan *Misbruik Van Omstandigheden* / penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat VII dimana penggugat menderita kerugian haruslah di



tolak sehingga dalil Penggugat yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*neit ontvankelijk verklaard*);

24. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat pada poin 28 dan poin 29 yang intinya atas Perbuatan Para Tergugat, Penggugat menderita kerugian materiil dan kerugian immaterial akan Tergugat VII tanggapi sebagai berikut:

9.1 Bahwa Tergugat VII menolak apa yang di dalilkan oleh Penggugat terkait kerugian materiil, karena Penggugat tidak menjelaskan secara jelas terkait perbuatan Tergugat VII yang mana yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

9.2 Bahwa mengenai kerugian immaterial disebutkan dalam Yurisprudensinya Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya sebagai berikut :

*"berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian. luka berat dan penghinaan";*

Apabila kita hubungkan dengan perkara a quo, maka jelas dapat disimpulkan bahwa perkara a quo bukan terkait *perkara kematian. luka berat dan penghinaan*. Oleh karenanya, terhadap dalil-dalil dari Penggugat yang demikian sangat tidak mempunyai dasar hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongegrond*) dan harus di tolak;

25. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat pada poin 30 yang pada intinya Penggugat memohon kepada Cq. Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal ini Terggugat VII merupakan dalil yang hanya berdasarkan asumsi Penggugat saja tanpa dijelaskan secara terinci perbuatan mana yang dilakukan masing-masing Para Penggugat yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalil tersebut haruslah ditolak;

26. Bahwa terkait posita gugatan Penggugat pada poin 36 yang pada intinya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan putusan akan Tergugat VII tanggapi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Pasal 606 RV, tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikabulkan terhadap tuntutan pembayaran uang, sebagaimana ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI didalam Putusan No. 98K/Sip/1972 tanggal 05 Agustus 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

*"dwangsom hanya bisa diadakan mengenai perbuatan yang bukan merupakan perbuatan pembayaran"*.

Kemudian ditegaskan kembali dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.79 K/Sip/1972 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :

*"bahwa berdasar ketentuan pasal 606a RV, sesuatu tuntutan dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang"*.

Serta Putusan Mahkamah Agung No.793K/SIP/1972 Tanggal 26 Februari 1973 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :

*"Dalam putusan tersebut mahkamah agung mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang"*

Apabila kita hubungkan dengan perkara *a quo*, jelas pada poin 28 dan poin 29 petitum dalam gugatan Penggugat menuntut terkait pembayaran sejumlah uang dalam bentuk kerugian materiil dan kerugian immateriil, maka berdasarkan ketentuan diatas terkait dalil Penggugat pada poin 16 gugatannya sangat tidak mempunyai dasar hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongegrond*) dan harus di tolak;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah dikemukakan serta diuraikan oleh Tergugat VII tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat VII memohon agar kiranya YTH. MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI DALAM PERKARA PERDATA INI, untuk kiranya berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat VII untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

- 3 Menolak Gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;
- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U:

Halaman 103 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila YTH. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini berpendapat lain, maka :

SUBSIDAIR:

Memberikan Putusan yang adil dan seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana dalam peradilan perdata yang baik dan benar (*Ex Aequo Et Bono*);

## Jawaban Turut Tergugat II:

Dalam Pokok Perkara pada point ke 25 ( Dua puluh Lima ) atas dalil - dalil yang di kemukakan oleh penggugat bahwa telah terjadi permufakatan jahat yang menarik Turut Tergugat II ke dalam gugatannya tidaklah benar.

Kami sebagai Turut Tergugat II dalam Perkara tersebut di atas, terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan berdasarkan:

1. Undang undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, dan
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

Pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumendokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja.

Keempat, penyerahan sertifikat;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dalil dalam Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VII pada pokoknya adalah mengenai kompetensi absolut yaitu Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 104 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VII;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 25 November 2020;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Garut telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.455.000,00 (tiga juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Garut tanggal 31 Maret 2021 Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan surat pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh MAHDI, S.H., M.H Panitera Pengadilan Negeri Garut yang menerangkan bahwa NANA SURYANA / Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13 April 2021 telah mengajukan permohonan banding, terhadap putusan Pengadilan Negeri

Garut tanggal 31 Maret 2021 Nomor 14/Pdt.G/2020//PN Grt, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut, kepada:

- Firman Syaeful Rohman, S.H., M.H. Kuasa Hukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II pada tanggal 19 April 2021;
- Arjana Bagaskara Solichin, S.H. Kuasa Hukum Terbanding III, IV dan VI semula Tergugat III, IV dan VII pada tanggal 19 April 2021;
- Franky Agus Setyodiono, S.H. Kuasa Hukum Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 April 2021;
- Endang Mulyana / Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 19 April 2021;
- Rachmat Saleh, S.H. Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 April 2021;

Halaman 105 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah membaca memori banding Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 April 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal tidak terlampir selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut, kepada Para Terbanding semula Tergugat Relaas pemberitahuan tidak terlampir;

Menimbang, atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, dengan suratnya tertanggal 21 Mei 2021 Kuasa Hukum Terbanding I dan II semula Tegugat I dan II telah mengajukan Kontra Memori Banding dan Arjana Bagaskara Solichin, S.H Kuasa Hukum Terbanding III, IV dan VI semula Tergugat III, IV dan VI mengajukan kontra memori banding dengan suratnya tertanggal 31 Mei 2021 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Garut, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah disampaikan secara patut dan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut, kepada Para Pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage), yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Garut, bahwa telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing kepada:

- Firman Syaeful Rohman, S.H., M.H. Kuasa Hukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II pada tanggal 28 April 2021;
- Arjana Bagaskara Solichin, S.H. Kuasa Hukum Terbanding III, IV dan VI semula Tergugat III, IV dan VII pada tanggal 28 April 2021;
- Franky Agus Setyo Diono, S.H. Kuasa Hukum Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 28 April 2021;
- Endang Mulyana / Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 28 April 2021;
- Rachmat Saleh, S.H. Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 April 2021;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Halaman 106 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 14 April 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A. TERKAIT HUKUM ACARA**

**1. Dokumen elektronik yang diajukan Tergugat harus dinyatakan TIDAK SAH**

Bahwa perkara Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt dilaksanakan secara e-court/elitigasi yang mana pelaksanaannya harus sejalan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik (Perma 1/2019);

Bahwa dalam pelaksanaan pemeriksaan perkara melalui e-court/e-litigasi menggunakan hukum acara yang berlaku umum kecuali hal-hal yang diatur

secara khusus melalui Perma 1/2019;

Bahwa **Majelis Hakim** dalam pemeriksaan perkara Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt **telah melanggar Pasal 22 ayat (1) huruf a Perma 1/2019**, yang berbunyi:

**Pasal 22**

(1) Persidangan secara elektronik dengan acara penyampaian gugatan, jawaban, replik, duplik dan kesimpulan, dilakukan dengan prosedur:

*a. para pihak wajib menyampaikan dokumen elektronik **paling lambat pada hari dan jam sidang sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.***

Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama, Sistem Informasi Pengadilan (dalam hal ini e-court) **tidak dapat** menerima dokumen

elektronik yang diajukan para pihak melebihi hari dan jam sidang sesuai dengan jadwal yang ditetapkan, sehingga apabila para pihak tidak mengajukan dokumen elektronik sebelum hari dan jam sidang sesuai dengan jadwal yang ditetapkan, maka haruslah dianggap tidak menggunakan haknya. Hal mana sejalan dengan Pasal 22 ayat (4) Perma 1/2019, "**Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah berdasarkan penilaian Hakim/ Hakim Ketua, dianggap tidak menggunakan haknya**";



Bahwa pada kenyataannya, Majelis Hakim telah melakukan “rekayasa” pada aplikasi e-court yang dibuktikan dengan diterimanya dokumen elektronik berupa jawaban yang diajukan oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI sebagaimana tangkapan layar (*screenshot*) berikut:

Bahwa dari gambar *screenshot*, tampak bahwa Acara Persidangan **Jawaban dari Tergugat** ditetapkan pada hari **Rabu, 18 November 2020** pukul **15:20 WIB**, padahal pada sidang sebelumnya telah ditetapkan sidang acara jawaban dilakukan pada hari **Rabu, 18 November 2020** pukul **11.00 WIB**.

Namun Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI mengajukan upload jawaban melebihi hari dan jam sidang yang ditetapkan, yakni pada hari **Rabu, 18 November 2020** pukul **15:21 WIB**, padahal aplikasi e-court tidak dapat menerima upload dokumen elektronik tersebut. Sehingga kenyataan e-court yang menerima upload dokumen elektronik jawaban dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dan verifikasi yang dilakukan Majelis Hakim tersebut merupakan suatu “rekayasa” yang dilakukan Majelis Hakim untuk tidak menggugurkan hak pihak tersebut untuk mengajukan jawaban, padahal Pasal 22 ayat (4) Perma 1/2019 secara tegas menyatakan “**Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik harus dinyatakan TIDAK SAH.**

**elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah berdasarkan penilaian Hakim/ Hakim Ketua, dianggap tidak menggunakan haknya”;**

Bahwa walaupun kami tidak dapat menampilkan gambar *screenshot* pada aplikasi e-court terkait penundaan sidang hari **Rabu, 18 November 2020** pukul **11.00 WIB**, namun hal tersebut dapat kami tegaskan dan buktikan sebagaimana **Berita Acara Sidang Lanjutan ke-5 tanggal 18 November 2020** (didapat pada saat melakukan *inzaage*), hal mana dalam berita acara tersebut dinyatakan pada pokoknya **sidang dilaksanakan pada pukul 11.00 WIB**, namun ternyata isi dari berita acara tersebut telah bertentangan dengan keadaan sebenarnya karena Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban melebihi waktu sidang yang ditentukan, yakni hari **Rabu, 18 November 2020** pukul **11.00 WIB**;

Bahwa dengan demikian, dokumen elektronik berupa **jawaban** dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut haruslah dianggap **TIDAK SAH** dan **tidak dapat dipertimbangkan dan harus dikesampingkan**;



Bahwa begitu pun pada agenda penyampaian Duplik, sebagaimana *screenshot*

berikut:

Bahwa dari gambar *screenshot*, tampak bahwa Acara Persidangan **Duplik dari Tergugat** ditetapkan pada hari **Rabu, 02 Desember 2020** pukul **11:30 WIB**, padahal pada sidang sebelumnya telah ditetapkan sidang acara jawaban dilakukan pada hari **Rabu, 02 Desember 2020** pukul **11.00 WIB**.

Namun Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI mengajukan upload duplik melebihi hari dan jam sidang yang ditetapkan, yakni pada hari **Rabu, 02 Desember 2020** pukul **15:54 WIB**, padahal aplikasi *e-court* tidak dapat menerima upload dokumen elektronik tersebut;

**Dokumen elektronik harus dinyatakan TIDAK SAH.**

Bahwa **meskipun terdapat catatan persidangan** yang diajukan kuasa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI yang pada pokoknya menyampaikan tidak dapat mengajukan dokumen karena tidak ada tombol upload. Hal ini terjadi karena sudah **melebihi tanggal dan jam sidang yang ditentukan**, sehingga **aplikasi e-court secara otomatis menonaktifkan fitur tombol upload dokumen**;

Bahwa sehingga kenyataan *e-court* yang menerima upload dokumen Elektronik **duplik** dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dan verifikasi yang dilakukan Majelis Hakim tersebut merupakan suatu "rekayasa" yang dilakukan Majelis Hakim untuk tidak menggugurkan hak pihak tersebut untuk mengajukan duplik, padahal Pasal 22 ayat (4) Perma 1/2019 secara tegas menyatakan "**Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah berdasarkan penilaian Hakim/ Hakim Ketua, dianggap tidak menggunakan haknya**";

Bahwa walaupun kami tidak dapat menampilkan gambar *screenshot* pada aplikasi *e-court* terkait penundaan sidang hari **Rabu, 02 Desember 2020** pukul **11.00 WIB**, namun hal tersebut dapat kami tegaskan dan **buktikan** sebagaimana **Berita Acara Sidang Lanjutan ke-6 tanggal 25 November 2020** dan **Berita Acara Sidang Lanjutan ke-7 tanggal 02 Desember 2020** (didapat pada saat melakukan *inzaage*), hal mana dalam berita acara tersebut dinyatakan pada pokoknya pada persidangan tanggal 25 November 2020 telah menunda kepersidangan berikutnya yaitu hari **Rabu, tanggal 02 Desember 2020** pukul **11.00 WIB**, dan pada sidang hari Rabu, tanggal 02 Desember 2020 tersebut



telah ditegaskan bahwa sidang dilaksanakan pada pukul 11.00 WIB, namun ternyata isi dari berita acara tersebut telah bertentangan dengan keadaan sebenarnya karena Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik melebihi waktu sidang yang ditentukan, yakni hari **Rabu, 02 Desember 2020 pukul 11.00 WIB**;

Bahwa dengan demikian, dokumen elektronik berupa duplik dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI haruslah dianggap **TIDAK SAH** dan **tidak dapat dipertimbangkan** dan **harus dikesampingkan**;

Bahwa kemudian, begitu pun pada agenda penyampaian Bukti Surat, sebagaimana screenshot berikut:

Bahwa dari gambar screenshot di atas, tampak bahwa Acara Persidangan **Bukti Surat** ditetapkan pada hari **Rabu, 30 Desember 2020** pukul **13:30 WIB**. Namun Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI mengajukan upload bukti surat melebihi hari dan jam sidang yang ditetapkan, yakni pada hari **Rabu, 30 Desember 2020** pukul **15:41 WIB**, padahal aplikasi *e-court* tidak dapat menerima upload dokumen elektronik tersebut;

Bahwa **meskipun terdapat catatan persidangan** yang diajukan kuasa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI yang pada pokoknya menyampaikan tidak dapat **Dokumen elektronik harus dinyatakan TIDAK SAH**.

mengajukan dokumen karena tidak ada tombol upload. Hal ini terjadi karena sudah **melebihi tanggal dan jam sidang yang ditentukan**, sehingga **aplikasi e-court secara otomatis menonaktifkan fitur tombol upload dokumen**; Bahwa sehingga kenyataan e-court yang menerima upload dokumen elektronik bukti surat dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dan verifikasi yang dilakukan Majelis Hakim tersebut merupakan suatu "rekayasa" yang dilakukan Majelis Hakim untuk tidak menggugurkan hak pihak tersebut untuk mengajukan bukti surat, padahal Pasal 22 ayat (4) Perma 1/2019 secara tegas menyatakan "**Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah berdasarkan penilaian Hakim / Hakim Ketua, dianggap tidak menggunakan haknya**";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, dokumen elektronik berupa **bukti surat** dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI haruslah dianggap **TIDAK SAH** dan **tidak dapat dipertimbangkan** dan **harus dikesampingkan**;

Bahwa selanjutnya pada agenda penyampaian Kesimpulan, sebagaimana *screenshot* berikut:

Bahwa dari gambar *screenshot* di atas, tampak bahwa Acara Persidangan **Kesimpulan** ditetapkan pada hari **Rabu, 24 Maret 2021** pukul **10:00 WIB**.

Namun hingga pada hari dan jam sidang tersebut, pihak yang menyampaikan kesimpulan hanyalah Penggugat dan Tergugat V;

Bahwa kemudian, penjadwalan sidang agenda kesimpulan pada aplikasi e-court **berubah** menjadi hari **Rabu, 24 Maret 2021** pukul **14:00 WIB**, sehingga akhirnya Turut Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI berhasil menyampaikan kesimpulan pada aplikasi e-court;

Bahwa dengan bukti *screenshot* di atas, telah nyata Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dan juga Turut Tergugat II dengan "bantuan Majelis Hakim" yang melakukan **perubahan jam sidang**, akhirnya dapat mengajukan kesimpulan, padahal hal tersebut dilakukan setelah melebihi hari dan jam sidang yang ditetapkan, yakni pada hari **Rabu, 24 Maret 2021** pukul **10:00 WIB**;

Bahwa dapat **kami tegaskan dan buktikan** sebagaimana **Berita Acara Sidang Lanjutan ke-21 tanggal 24 Maret 2021** (didapat pada saat melakukan *inzaage*), hal mana dalam berita acara tersebut dinyatakan pada pokoknya sidang hari Rabu, tanggal 24 Maret 2021 tersebut telah **ditegaskan bahwa siding dilaksanakan pada pukul 10.00 WIB**, namun ternyata isi dari berita acara tersebut telah bertentangan dengan keadaan sebenarnya karena Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik melebihi waktu sidang yang ditentukan, yakni hari **Rabu, 02 Desember 2020** pukul **10.00 WIB**;

Bahwa **seharusnya** kesimpulan yang diajukan kuasa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dan juga Turut Tergugat II tidak dapat diupload pada e-court karena sudah **melebihi tanggal dan jam sidang yang ditentukan**, sehingga **aplikasi e-court secara otomatis menonaktifkan fitur tombol upload dokumen**;

Bahwa sehingga kenyataan e-court yang menerima upload dokumen elektronik kesimpulan dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dan juga Turut Tergugat II tersebut merupakan suatu "rekayasa" yang dilakukan Majelis Hakim untuk tidak menggugurkan hak pihak tersebut

Halaman 111 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



untuk mengajukan kesimpulan, padahal Pasal 22 ayat (4) Perma 1/2019 secara tegas menyatakan "**Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah** berdasarkan penilaian Hakim/ Hakim Ketua, dianggap **tidak menggunakan haknya**";

Bahwa dengan demikian, dokumen elektronik berupa **kesimpulan** dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dan juga Turut Tergugat II haruslah dianggap **TIDAK SAH** dan **tidak dapat dipertimbangkan** dan **harus dikesampingkan**;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dokumen yang harus dinyatakan **TIDAK SAH** dan **tidak dapat dipertimbangkan** dan **harus dikesampingkan**, antara lain:

- 1) eksepsi dan jawaban dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI; 2) eksepsi dan jawaban dari Turut Tergugat II;
- 3) duplik dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI;
- 4) bukti surat dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI;
- 5) kesimpulan dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI;
- 6) kesimpulan dari Turut Tergugat II;

Bahwa sejalan dengan pelanggaran hukum acara dan "rekayasa" oleh Majelis Hakim sebagaimana dijelaskan di atas yang berakibat pada **tidak sahnya dokumen/bukti surat yang disampaikan oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI**, maka Majelis Hakim telah keliru dan salah dengan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI, yaitu bukti T.III/T.IV/T.VI-3 berupa SHM Nomor 382/Desa Margaluyu, karena senyatanya alat bukti tersebut harus dinyatakan **TIDAK SAH** dan **tidak dapat dipertimbangkan** dan **harus dikesampingkan**. Pertimbangan mana terdapat pada putusan tanggal 31 Maret 2021 Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt pada halaman 104 sebagai berikut:

*"Bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat angka 22 serta dengan menghubungkan dengan **bukti T.III/T.IV/T.VI-3** berupa SHM Nomor 382/Desa Margaluyu yang telah disesuaikan dengan aslinya, SHM Nomor 382/Desa Margaluyu telah dibaliknamakan atas nama Tergugat V Lilis Cuminaningrat berdasarkan AJB Nomor 198/2020 antara Dokter Haji Aries Wiganda, DSA selaku Penjual dengan Lilis Cuminaningrat selaku Pembeli;"*

## B. TERKAIT HUKUM ACARA DAN KODE ETIK



2. Pemeriksaan Bukti dan Saksi dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dilakukan tanpa kehadiran Penggugat dan/atau Kuasa Penggugat Bahwa pada hari Rabu tanggal 24 Februari 2021, Majelis Hakim telah melangsungkan persidangan dengan agenda Pembuktian dari Tergugat dan Pemeriksaan Saksi dari Tergugat dengan tanpa dihadiri oleh Penggugat dan/atau Kuasa Penggugat. Padahal Kuasa Penggugat telah menyampaikan surat Nomor 0232/PEKAT.IB.PROV.JBR/II/2021 tanggal 23 Maret 2021 hal permohonan penundaan persidangan perkara Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt pada pokoknya Kuasa Penggugat tidak dapat menghadiri persidangan dan memohon untuk persidangan ditunda. Namun surat tersebut tidak ditanggapi oleh Majelis Hakim, dan Majelis Hakim tetap melangsungkan persidangan dimaksud tanpa kehadiran

Penggugat dan/atau Kuasa Penggugat;

Bahwa hal tersebut sangat merugikan Penggugat karena “sebohong apapun” kesaksian dari saksi yang dihadirkan tidak akan ada yang membantahnya, dan hal tersebut menghambat kepentingan pembuktian yang telah disampaikan oleh Penggugat di persidangan;

Bahwa sikap Majelis Hakim tersebut dinilai telah bertentangan dengan Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Ketua Komisi Yudisial Republik Indonesia Nomor 047/KMA/SKB/IV/2009 dan Nomor 02/SKB/P.KY/IV/2009 tanggal 8 April 2009 tentang Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim;

### C. TERKAIT PERTIMBANGAN HUKUM

Bahwa terkait pertimbangan pada putusan halaman 104 dan 105 berikut:

- *Bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat meminta agar AJB Nomor 198/2020 antara Dokter Haji Aries Wiganda, DSA selaku Penjual dengan Lilis Cuminaningrat selaku Pembeli, dinyatakan tidak sah maka Majelis Hakim berpendapat bahwa baik pihak penjual maupun pembeli yang termuat dalam AJB Nomor 198/2020 harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;*
  - *Bahwa selain itu, oleh karena petitum gugatan penggugat angka meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas SHM No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dokter Haji Aries Wiganda, DSA, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya Dokter Haji Aries Wiganda, DSA yang menjadisumber peralihan hak atas SHM No. 382/Desa Margaluyu diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;*
- Bahwa pertimbangan tersebut **keliru**, karena Majelis Hakim **tidak**



**komprehensif** mengkaji substansi gugatan dan memaknai fakta persidangan.

- Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada keadaan Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana SHM No. 382/Desa Margaluyu dari Hj. Ratna M.S. (*in casu* Tergugat V) dengan cara-cara sebagai berikut:

1) Penggugat melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening milik Tergugat V (*in casu* Tergugat V) pada Bank Mandiri kepada rekening Nomor 13000 – 1660 - 7999 atas nama Hj. Ratna M.S. (**vide bukti P-8**);

2) Atas pembelian kemudian disikapi Tergugat V dan Penggugat dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

(a) Tergugat V membuat Kuitansi tanggal 21 Oktober 2019 (**vide bukti P-9.b**);

(b) Tergugat V menyerahkan Kuitansi tanggal 8 Mei 2004 (**vide bukti P-9.a**) yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat V yang berasal dari pembelian kepada Dokter Haji Aries Wiganda, DSA;

(c) Tergugat V menyerahkan SHM No. 382/Desa Margaluyu yang masih tercatat atas nama Dokter Haji Aries Wiganda, DSA, kepada Penggugat (**vide bukti P-7**);

(d) Penggugat mendokumentasikan proses jual beli tersebut (**vide bukti P-9.c**);

- Bahwa oleh karena tiba-tiba Penggugat mengetahui adanya AJB Nomor 198/2020 yang mengakibatkan berubahnya SHM No. 382/Desa Margaluyu yang tercatat atas nama Dokter Haji Aries Wiganda, DSA menjadi atas nama Lilis Cuminaningrat, maka Penggugat menuntut agar AJB Nomor 198/2020 dinyatakan tidak sah.

Hal ini didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1) Bahwa tuntutan pembatalan tersebut didasarkan pada bukti Penggugat yang telah membeli objek gugatan dari Tergugat V sebagaimana alat bukti yang telah dijelaskan di atas (**vide bukti P-7, P-8, P-9.a, P-9.b, dan P-9.c**);

2) Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* **tidak mempermasalahkan** agar SHM No. 382/Desa Margaluyu yang tercatat atas nama Dokter Haji Aries Wiganda, DSA untuk dibaliknamakan ke atas nama Nana Suryana (*in casu* Penggugat), sehingga Penggugat tidak berkepentingan menarik Dokter Haji Aries Wiganda, DSA (*yang menurut Majelis Hakim sebagai*



*sumber peralihan hak atas SHM No. 382/Desa Margaluyu*) sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

- 3) Bahwa tuntutan Penggugat untuk dinyatakan sebagai pemilik objek gugatan tersebut **hanyalah untuk mengembalikan kepada keadaan semula**, yakni Penggugat sebagai pemilik objek gugatan berdasarkan alat bukti yang telah dijelaskan di atas (**vide bukti P-7, P-8, P-9.a, P-9.b, dan P-9.c**);

Bahwa terkait pertimbangan pada putusan halaman 105 berikut:

- *Bahwa terhadap dalil replik Penggugat yang menyatakan bahwa Dokter Haji Aries Wiganda, DSA tidak perlu ditarik sebagai pihak dengan alasan bahwa Penggugat memiliki hak untuk menarik siapa saja yang menjadi pihak dalam gugatannya yang dianggap merugikan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil tersebut tidak berlaku universal melainkan bersifat/berlaku kasuistis. Dalam perkara a quo, oleh karena sengketa kepemilikan atas objek perkara SHM No. 382/Desa Margaluyu antara Penggugat dengan Tergugat IV bersumber dari alas hak pihak yang sama yaitu semula tercatat atas nama Dokter Haji Aries Wiganda, DSA, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Dokter Haji Aries Wiganda, DSA memiliki hubungan hukum secara langsung dengan objek perkara dan dengan Penggugat serta Tergugat IV, sehingga harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;*
- *Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII beralasan hukum untuk dikabulkan;*

Bahwa pertimbangan tersebut **keliru**, karena Majelis Hakim **tidak komprehensif** mengkaji substansi gugatan dan memaknai fakta persidangan.

- Bahwa mengutip pendapat **Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH** dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat;



- Bahwa termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantulkannya dalam surat gugatan;
- Bahwa tentang apakah ada keharusan bagi Penggugat untuk menarik pihak ketiga dalam suatu perkara, tergantung pada sifat dan spesifikasi perkaranya, ada perkara yang harus menarik pihak ketiga, tetapi ada juga **perkara yang tidak perlu menarik pihak ketiga, bila pada eksekusi dalam pelaksanaannya tidak berpengaruh;**
- Bahwa untuk perkara *a quo*, Penggugat tidak mempunyai kewajiban untuk menarik pihak yang telah menjual tanah kepada Tergugat IV yaitu Dr. H. ARIES WIGANDA DSA sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena pihak ketiga yang disebut sebagai penjual tanah kepada Tergugat IV bukanlah pihak yang harus ditarik sebagai pihak karena pihak dimaksud **bukan subjek hukum yang menguasai objek perkara**, terlebih lagi jual beli tersebut merupakan sebuah skenario pemufakatan jahat, karena sesungguhnya Dr. H. ARIES WIGANDA DSA telah melepaskan hak tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 382/Desa Margaluyu tersebut kepada Tergugat V;
- Bahwa **ada keharusan bagi Penggugat menarik pihak ketiga**, apabila Pihak ketiga tersebut adalah **pihak yang nyata menguasai objek perkara** sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 188K/Pdt/1984** tanggal 17 Oktober 1985 dinyatakan “*Pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh, tidak perlu digugat, ...dst*”;
- Bahwa selanjutnya, berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1826 K/Pdt/1984** tanggal 21 November 1985 dinyatakan “*tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan, gugatan cukup diajukan kepada orang yang secara **feitelijk** atau **orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa, ...dst**”;*

Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan keharusan Penggugat menarik Dr. H. ARIES WIGANDA DSA sebagai pihak dalam perkara adalah **tidak bersifat mutlak;**

Halaman | 17

### III. PERMOHONAN



Berdasarkan uraian di atas, Penggugat memohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Garut tanggal 31 Maret 2021 Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt yang dimohonkan banding tersebut;

#### **MENGADILI SENDIRI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah jual beli tanah dan rumah sebagaimana tercantum pada SHM No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA antara Tergugat V dengan Penggugat sebagaimana kwitansi tanggal 21 Oktober 2019;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah tanah dan rumah sebagaimana tercantum pada SHM No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA tersebut;
5. Menyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 198 / 2020 tanggal 23 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II beserta segala turunannya;
6. Menyatakan tidak sah, cacat administrasi dan/atau cacat hukum proses balik nama atas SHM No. 382/Desa Margaluyu semula atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA menjadi atas nama Hj. LILIS CUMINANINGRAT (*in casu* Tergugat IV), atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk mengembalikan pencatatan atas tanah SHM No. 382/Desa Margaluyu ke pencatatan semula, yaitu tercatat atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah seluas 2197 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang berdiri bangunan di atasnya sebagaimana SHM 382/Desa Margaluyu atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA, yang terletak di Kp. Jongor, RT.03 RW.07, Desa Margaluyu, Kecamatan Leles, Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garut, dengan batas-batas sebagaimana ditunjukkan pada SHM 382/Desa Margaluyu atas nama Dr. H. ARIES WIGANDA DSA tersebut;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat:

1) Kerugian Materiil senilai Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah),

terdiri dari:

- Biaya penelusuran asset atas nama Rd. ROHMAN SETIADIJAYA dan pengurusannya senilai ± Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Pembelian rumah sebagaimana SHM 382/Desa Margaluyu senilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

2) Kerugian Immateriil senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

secara tunai, sekaligus dan seketika setelah putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;

11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

## ATAU

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II mengajukan kontra memori banding tanggal 21 Mei 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## PETITUM

Berdasarkan kontra memori banding yang diajukan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II dengan ini meminta agar Majelis Hakim Banding menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Pemanding untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Garut tanggal 31 Maret 2021 Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt;
3. Membebankan biaya perkara ini kepada Pemanding semula Penggugat;  
Atau

Apabila Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Terbanding III, IV dan VI semula Tergugat III, IV dan VI mengajukan kontra memori banding tanggal 31 Mei 2021 sebagai berikut:

## 1) TERKAIT HUKUM ACARA DAN KODE ETIK

1. Bahwa, pemanding mendalilkan dokumen – dokumen berupa jawaban, Duplik, Alat bukti Surat, dan kesimpulan yang diupload oleh Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding VI, tidak berdasarkan jam yang telah ditentukan dalam agenda sidang sebelumnya sehingga dinilai oleh Pemanding Majelis Hakim Tingkat Pertama telah bertentangan dengan Pasal 22 ayat 1;  
Perma No. 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding VI berpendapat penerapan jam pada pasal 22 ayat 1 pada perma tersebut tidak bersifat imperatif terlihat dalam pasal 22 ayat 4 Perma No. 1 tahun 2019 yang menyebutkan *“Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah berdasarkan penilaian Hakim/ Hakim Ketua, dianggap tidak menggunakan haknya”* artinya penyampaian dokumen elektronik tersebut bisa saja tidak sesuai jadwal (dalam hal ini jam nya) sepanjang Hakim/Hakim Ketua dapat menerima alasan dari pengirim dokumen sehingga dokumen elektronik tersebut dapat diterima meskipun tidak sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan;
2. Bahwa, disamping itu penyebab gugatan Pemanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sehingga memohonkan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung, tidak hanya karena Jawaban, Duplik, Alat bukti surat dan Kesimpulan dari Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding VI, melainkan Majelis Hakim pada Tingkat Pertama pun, mempertimbangkan pula Jawaban, Duplik, Alat bukti surat dan Kesimpulan dari Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding VII;
3. Bahwa, permasalahan pemeriksaan saksi pada tanggal 24 februari 2021 tanpa dihadiri oleh Pemanding yang menurut Pemanding merupakan

Halaman 119 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



pelanggaran kode etik, hal tersebut merupakan kewenangan komisi yudisial sebagai mahkamah etik bagi hakim di Indonesia, maka sangat tidak beralasan hukum apabila hal ini diajukan sebagai alasan mengajukan banding, disamping itu acara persidangan pada tanggal 24 februari 2021 adalah jadwal yang disepakati Bersama – sama maka alasan tidak hadirnya Pembanding ataupun kuasanya tidak dapat diterima meskipun telah memberikan surat nomor 0232/PEKAT.IB.PROV.JBR/II/2021 tertanggal 23 Maret 2021 karena bisa saja kuasa pembanding memberikan substitusi kepada advokat lain untuk melakukan persidangan;

4. Bahwa, oleh karena alasan permohonan banding tentang hukum acara dan kode etik yang didalilkan oleh Pembanding sangat mengada – ngada, dan tidak beralasan hukum, mohon kepada Majelis Hakim pada tingkat banding agar tidak dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

## 2) TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

1. Bahwa, pada pokoknya Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding VI, sependapat terhadap seluruh Pertimbangan dan keputusan dalam Putusan Perkara A quo pada Tingkat Pertama;
2. Bahwa, segala yang telah didalilkan dalam Jawaban, Duplik, seluruh Alat Bukti serta kesimpulan yang telah diajukan dalam pemeriksaan tingkat pertama, mohon digunakan dan digunakan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Kontra Memori Banding ini;
3. Bahwa, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding sependapat terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada hlm 104 dan 105, yaitu :
  - *Bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat meminta agar AJB Nomor 198/2020 antara Dokter Haji Aries Wiganda, DSA selaku Penjual dengan Lilis Cuminaningrat selaku Pembeli, dinyatakan tidak sah maka Majelis Hakim berpendapat bahwa baik pihak penjual maupun pembeli yang termuat dalam AJB Nomor 198/2020 harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;*
  - *Bahwa selain itu, oleh karena petitum gugatan penggugat angka 4 meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas SHM No. 382/Desa Margaluyu tercatat atas nama Dokter Haji Aries Wiganda, DSA, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya Dokter Haji Aries Wiganda, DSA yang menjadi sumber peralihan hak atas SHM No. 382/Desa Margaluyu diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Pertimbangan tersebut telah sesuai dengan aturan perundang – undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, syarat sah peralihan hak atas tanah telah diatur secara baku dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan “*peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”, maka dalil yang diterangkan oleh Pembanding dalam memori banding nya yang menyatakan telah membeli tanah kepada Tergugat V dengan bukti berupa kuitansi pembelian serta bukti – bukti lainnya tidak menyebabkan peralihan hak atas tanah tersebut berpindah secara sah sesuai hukum, sebaliknya peralihan hak atas tanah dari Dokter Haji Aries Wiganda, DSA selaku Penjual dengan Terbanding IV selaku Pembeli sah secara hukum dibuktikan adanya AJB Nomor 198/2020.

Bahwa, oleh karena Pembanding dalam gugatan a quo menuntut AJB Nomor 198/2020 dinyatakan tidak sah, maka Majelis Hakim pada tingkat pertama sudah tepat dalam pertimbangan hukum nya menyatakan Dokter Haji Aries Wiganda, DSA harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, agar dapat menjelaskan dan membuktikan Riwayat tanah yang dimaksud hingga sampai ketangan Terbanding IV;

4. Bahwa, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding sependapat terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada hlm 105, yaitu :

- *Bahwa terhadap dalil replik Penggugat yang menyatakan bahwa Dokter Haji Aries Wiganda, DSA tidak perlu ditarik sebagai pihak dengan alasan bahwa Penggugat memiliki hak untuk menarik siapa saja yang menjadi pihak dalam gugatannya yang dianggap merugikan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil tersebut tidak berlaku universal melainkan bersifat / berlaku kasuistis. Dalam perkara a quo, oleh karena sengketa kepemilikan atas objek perkara SHM No. 382/Desa Margaluyu antara Penggugat dengan Tergugat IV bersumber dari alas hak pihak yang sama yaitu semula tercatat atas nama Dokter Haji Aries Wiganda, DSA, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Dokter Haji Aries Wiganda, DSA memiliki hubungan hukum secara langsung dengan objek perkara dan dengan Penggugat serta Tergugat IV, sehingga harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII beralasan hukum untuk dikabulkan; Bahwa, sebelum tanah yang beralas hak SHM No. 382/Desa Margaluyu yang dalam perkara a quo merupakan objek sengketa beralih kepemilikan haknya kepada Terbanding IV, menurut hukum Dokter Haji Aries Wiganda, DSA adalah pemilik sah dari objek sengketa tersebut, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim tingkat pertama memberikan pertimbangan hukum Dokter Haji Aries Wiganda, DSA harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa, Dokter Haji Aries Wiganda, DSA bukanlah pihak ketiga dalam pusaran transaksi objek sengketa melainkan orang yang punya hubungan hukum langsung dengan objek sengketa terbukti peralihan hak antara Dokter Haji Aries Wiganda, DSA dengan Terbanding IV telah disahkan dengan AJB Nomor 198/2020 tidak dengan Terbanding V apalagi dengan Pembanding, maka dalil Pembanding yang menyatakan Dokter Haji Aries Wiganda, DSA adalah pihak ketiga yang tidak harus dijadikan pihak dalam perkara ini karena dirasa tidak merugikan Pembanding tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 November 1985; 5. Bahwa, oleh karena alasan permohonan banding tentang Pertimbangan Hukum yang didalilkan oleh Pembanding sangat mengada – ngada, dan tidak beralasan hukum, mohon kepada Majelis Hakim pada tingkat banding agar tidak dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam kontra memori banding ini, Terbanding III. Terbanding IV dan Terbanding VI dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## Mengadili

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding semula Penggugat Tersebut untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Garut No : 14/Pdt.G/2020/PN Grt tanggal 31 Maret 2021;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding;

Halaman 122 dari 122 halaman Putusan Nomor 284/PDT/2021/PT BDG



**ATAU**

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Garut tanggal 31 Maret 2021 Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, serta membaca pula Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding I, II, III, IV. dan VI semula Tergugat I, II, III, IV dan VI, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan - pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Garut, Nomor 14/Pdt.G/2020/ PN.Grt, tanggal 31 Maret 2021, dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat peraturan hukum dari perundang - undangan yang berlaku;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Garut, Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Grt, tanggal 31 Maret 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Kamis** tanggal **8 Juli 2021** oleh kami Jesayas Tarigan, **S.H. M.Hum.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Maman Mohamad Ambari, S.H., M.H.** dan **Jonny Sitohang, S.H., M.H.** masing -masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Kamis** Tanggal **22 Juli 2021** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **SRI YUDITIANI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Maman Mohamad Ambari, S.H., M.H.

Jesayas Tarigan, S.H. M.Hum.

Ttd

Jonny Sitohang, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Sri Yuditiani, S.H.

Rincian biaya perkara :

- |    |                             |                      |
|----|-----------------------------|----------------------|
| 1. | Biaya Meterai .....         | Rp. 10.000,-         |
| 2. | Biaya Redaksi Putusan ..... | Rp. 10.000,-         |
| 3. | Biaya Proses lainnya .....  | <u>Rp. 130.000,-</u> |
|    | Jumlah                      | Rp. 150.000,-        |

(Seratus lima puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia