



**PUTUSAN**

**Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan pada pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**H. Yiyib S. Efendi**, umur : 70 tahun, agama : Islam, pekerjaan : Wiraswasta berkedudukan di Jl. Baru Raya, Ciparay Hilir, RT. 001/011, Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai .....**PENGUGAT**;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **A. FATTCHUROHMAN, S.H., M.Hum, RN. SETYA BUDI NUGROHO, S.H., M.H., DELISMAR SIREGAR, S.H.** dan **IRFAN BUDIMAN, S.H.** Advokat dan Pengacara dari Kantor Hukum Budi - Fathur & Partners berkedudukan di Jalan Pualam Nomor 13, Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2020.

Lawan:

1. **Ade Ruchiyat**, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di Kp. Cileubak  
No. 125, RT. 003, RW. 014, Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuh kolot, Kabupaten Bandung.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat I**;  
Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **DANEL ALAMSYAH, S.H., M.H. dan HERRY WARDANA, S.H.** Advokat dari Kantor Advokat Danel Alamsyah, SH.M.H. & REKAN yang berdomisili di Jalan Merdeka Nomor 33 Lantai III Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2020;
2. **Notaris Hanny Diawati, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Sukamenak  
Komplek Ruko Permata Kopo No, 17 Kabupaten Bandung.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat II**;
3. **Kepala Desa Canguang Kulon**, bertempat tinggal di Komplek Cibogo Indah No. 42, Kabupaten Bandung.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat**;  
Pengadilan Negeri tersebut;  
Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tertanggal 16 Maret 2020 dan 30 Juni 2020 tentang Penunjukan

**Halaman 1 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor :  
54/Pdt.G/2020/PN Blb;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tentang Hari Sidang;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara gugatan tersebut;

Telah memanggil pihak-pihak yang berperkara;

Telah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan Saksi-Saksi  
serta pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16  
Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale  
Bandung dengan Register Nomor : **54/Pdt.G/2020/PN Blb** tertanggal **16 Maret  
2020** telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli  
Nomor : 216/ 2013 dibuat oleh Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung  
(PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013;
2. Bahwa Penggugat membeli tanah milik adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo,  
Kohir No. C. 1226, seluas 624 m<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh empat meter  
persegi), terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot,  
Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, dari Ahli waris A. Rukmana  
(Alm), selaku salah satu ahli waris Ain Bin Abia (Alm), dengan batas batas  
sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Jalan Komplek Cibogo Indah
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Ain bin Abia
  - Sebelah selatan : Tanah Milik Asep
  - Sebelah Barat : Jalan Komplek Cibogo Indah
3. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2003 dibuat Surat Pernyataan Penjualan  
Tanah, seluas : 140 m<sup>2</sup>, dari A. Rukmana (Alm) kepada Lilis  
Sulistianingsih dan Dede Rukanda, selaku Anak dan Menantu Penggugat;
4. Bahwa jauh sebelum tanah atas nama alm. Ain Bin Abia, seluas ± 971 m<sup>2</sup>,  
Persil 28.SIV, Blok Cibogo, Kohir C. 1226, pada tahun 1993 sewaktu A  
Rukmana masih hidup bersama Penggugat berjuang menyelesaikan Tanah  
tersebut yang diklaim (diakui) oleh Pihak Penghuni Perumahan Cibogo  
Indah sebagai Pasum Perumahan tersebut, sedangkan bukti tanah  
tersebut sudah dijual tidak pernah diterima ahli waris, **Penggugat**  
mengeluarkan tenaga, waktu, materi yang tidak sedikit sampai dengan  
akhirnya tanah tersebut kembali kepada yang punya haknya, yaitu ahli waris  
Ain bin Abia, sedangkan **Tergugat I** hanya duduk manis saja, terima sudah  
beres atau selesai;

**Halaman 2 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



5. Bahwa sampai A. Rukmana meninggal dunia sengketa dengan pihak Penghuni Perumahan Cibogo Indah masih diperjuangkan oleh Penggugat seorang diri, sampai selesai pada tahun 2012, maka dari itu kemudian dibuat kesepakatan pada tanggal 2 Juli 2012, surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Ahli waris Ain bin Abia, yaitu A. Rukmana, (Alm), Ade Ruchiyat, alias **Ade Atang (TERGUGAT I)**, NY. Ai dan ahli waris pengganti A. Rukmana yaitu : Ny. Esah, AA. Permana, Sri Kartika, Rukmawan, di mana masing masing pihak punya bagiannya, Bagian Ade Atang (Ade Ruchiyat) Tergugat I, seluas : 280 m2, Ny. Ai, seluas : 56 m2, H. Yiyib yang mengurus tanah tersebut diberikan jasa seluas : 196 m2, Dijual ke H. Dede Rukanda / Hj. Lilis S. seluas : 280 m2, sedangkan sisa dari seluas  $\pm$  971 M2, hak ahli waris Pengganti A. Rukman (Alm);
6. Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut di atas (point 5), diadakan musyawarah mufakat antara Penggugat, Tergugat I, Ny. Ai dan Ahli waris A. Rukmana alm di mana hasil mediasi atau musyawarah tersebut disepakati Bagian Tergugat I, hanya seluas : 280 m2, sedangkan sisa luas tanah tersebut menjadi hak milik Penggugat berdasarkan Akta Jual beli PPATS Camat Dayeuhkolot No. 316/2013, tanggal 22 Agustus 2013 sesuai minuta dan catatan buku tanah di Kecamatan Dayeuh Kolot , seluas 624 m2;
7. Bahwa bulan Maret 2019, Penggugat dikagetkan dengan adanya informasi tanah milik Penggugat dipagari oleh Tergugat I dan mengaku bahwa Tanah tersebut milik Tergugat I;
8. Bahwa Penggugat menanyakan kepada Tergugat I, maksud dan Tujuan pemagaran tanah tersebut, dijawab bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli No. 46 /2018 tertanggal 8 Juni 2018 dibuat Notaris Hanny Diawati, SH , sedangkan di dalamnya berisi Akta Akta Pembagian Hak Bersama;
9. Bahwa jelas pembuatan akta tersebut cacat hukum atau batal demi Hukum dikarenakan :
  1. Halaman Depan atau Judul Akta No. 46/2018, tertanggal 8 Juni 2018 adalah Akta Jual beli, sedangkan Isi dari Akta tersebut mengenai Pembagian Hak Bersama (APHB);
  2. Akta Notaris Hanny Diawati, No. 46/2018 menyebutkan Akta akta Pembagian hak bersama, jelas Batal demi Hukum karena menyebutkan Akta akta, berarti terdiri dari beberapa akta, lebih dari satu akta, sedangkan pada kenyataannya hanya satu akta dan tidak diizinkan dan atau tidak diperbolehkan dalam pembuatan akta autentik menyebutkan



akta akta lebih dari satu akta, hal ini menjadi rancu, tidak jelas dan kabur pengertiannya;

3. Bahwa dalam pembagian hak bersama tidak terdapat kelebihan nilai oleh salah satu pihak atau melepaskan haknya atas kelebihan nilai dan atau membayar kepada pihak lainnya, serta adanya tipu daya dalam pembuatan pembagian hak bersama, sedangkan dalam pembuatan pembagian hak bersama tersebut telah terjadi tipu daya, di mana ahli waris A. Rukmana bersama Ny. Ai , telah diiming imingi, tipu daya untuk menandatangani Surat Kuasa untuk mengurus objek tanah atas nama Ain bi Abia di lokasi yang berbeda, bukan objek tanah lokasi yang telah dijual kepada Penggugat;
10. Bahwa sungguh aneh bin ajaib, para ahli Waris A. Rukmana secara ekonomi bukan seseorang yang berkecukupan atau lebih secara materi, mana mungkin dengan begitu saja memberikan hak atas tanah kepada Tergugat I, tanpa diakali dengan cara tipu muslihat sehingga karena kepolosannya telah diperdaya oleh Tergugat I, sedangkan ahli waris A. Rukmana mengakui telah menjual haknya kepada Penggugat;
11. Bahwa Kepala Desa telah memberikan keterangan yang tidak benar di dalam pembuatan Akta akta No. 46/2018, sehingga terbitnya akta tersebut yang jelas jelas cacad Hukum yang berakibat Batal demi hukum;
12. Bahwa Penggugat telah menyampaikan Surat Pemblokiran Pembuatan Sertipikat atas tanah tersebut Ke Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang Kabupaten Bandung, pada Maret 2019;
13. Bahwa atas perbuatan Penyerobotan Tanah yang dilakukan Tergugat I, Penggugat telah melaporkan secara Pidana kepada Kepolisian Polres Kota Kabupaten Bandung pada bulan April 2019 yang sampai sekarang dalam Proses;
14. Bahwa Tergugat I mempunyai itikad buruk, untuk menunda laporan kepolisian, pada tanggal 13 Juni 2019 Tergugat I mengajukan Gugatan terhadap Penggugat dengan No. perkara 124/Pdt/G/2019/PN.Bib dan telah diputuskan pada tanggal 30 Juli 2019
15. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian materi mau Imaterial Penggugat, Yaitu Uang yang telah dikeluarkan Penggugat dari mulai Pengurusan Sengketa dengan Penghuni Perumahan Cibogo Indah, Pembelian tanah seharga Rp. 335.080.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta delapan puluh ribu rupiah) sesuai akta Jual Beli No. 316/2016; Biaya Setoran Pajak (SPH) Rp.



16.754.400,00 (Enam Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Ribu Empat Ratus Rupiah); Pembayaran BPHTB, sebesar Rp. 13.754.400,00 (Tiga belas juta tujuh ratus lima puluh empat ribu empat ratus rupiah), Biaya Pengukuran Tanah, Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan Pembuatan Biaya Notaris, yang kesemuanya  $\pm$  Rp. 450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ditambah harga tanah sekarang, serta Kerugian Immaterial yang harus ditanggung Penggugat;

16. Bahwa Pengkuat merasa tertekan, stress, dibohongi tidak bisa tidur, sehingga menimbulkan kerugian Immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000.00 (Dua Milyard Rupiah);

17. Bahwa Penggugat mengetahui atau setidaknya tidaknya dapat mengetahui perbuatan Tergugat I bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas telah memperkosa hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;

18. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat Tidak Cermat dan jeli sehingga menerbitkan Akta No. 64/2018, tanggal 8 Juni 2018 Akta Jual Beli ataukah Akta akta Pembagian Hak bersama??? tanpa adanya penelusuran terlebih dahulu dan Asas Kecermatan dalam Penerbitan Surat Keterangan, di mana asas Kecermatan merupakan salah satu asas Formal di dalam asas umum Pemerintahan yang baik, tidak dilaksanakan oleh Turut Tergugat;

19. Bahwa agar Tuntutan Penggugat terpenuhi tidak sia sia (Illusioneir), maka wajar bila harta milik Tergugat ditaruh Sita Jaminan (Consevoir beslaag), terutama yang menjadi Objek perkara, yaitu Tanah yang terletak di Blok Cibogo, Kohir C. 1226, atas nama Ain bin Abia, seluas + 971 m<sup>2</sup> ( Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi ), desa Cangkuan Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, dengan batas batas :

- Sebelah Utara : Jalan Komplek Cibogo Indah
- Sebelah Timur : Jalan Komplek Cibogo Indah
- Sebelah Selatan : Tanah Jumiran
- Sebelah Barat : Jalan Komplek Cibogo indah

20. Bahwa Putusan ini agar dilaksanakan Tergugat secara sukarela, adalah wajar apabila Tergugat dihukum uang Paksa (Dwangsong) sebesar Rp. 100.000.00 (Seratus Ribu) setiap Hari Tergugat lalai memenuhi isi Putusan, terhitung Sejak Putusan Diucapkan;

21. Bahwa Mengingat Gugatan Penggugat Cukup Kuat Dasar Hukum dan alasannya, **selaku Pembeli Yang baik dan dilindungi undang undang**, maka adalah wajar bila Putusan Perkara ini dinyatakan dapat

**Halaman 5 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**





dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya Verzet, Banding atau Kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

**Mohon majelis hakim yang Memeriksa Perkara ini untuk Menetapkan Sita Jaminan**, atas tanah yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Kohir No. C. 1226, an. Ain bin Abia, seluas + 971 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh satu meter), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Komplek Cibogo Indah
- Sebelah Timur : Jalan Komplek Cibogo Indah
- Sebelah Selatan : Jumiran
- Sebelah Barat : Jalan Komplek Cibogo Indah

Dan memerintahkan juru sita atau Pejabat Pengganti yang ditunjuk untuk Melaksanakan Penetapan Sita Jaminan Tersebut ;

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta No. 316/2013, tertanggal 22 Agustus 2013 yang dibuat PPATS Camat Dayeuhkolot sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Menyatakan Akta Notaris No. 46 / 2018, tertanggal 8 Juni 2018 yang dibuat Notaris HANNY DIAWATI,SH Cacat hukum dan Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan perbuatan penyerobotan tanah oleh Tergugat I, merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar Ganti Rugi Material sebesar Rp. 450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, secara tanggung renteng membayar ganti Rugi Immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya Perkara;

**SUBSIDAIR**

Dalam peradilan yang baik, bila hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya yang bernama Richard H. Sitindjak, Tergugat I hadir

**Halaman 6 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



kuasanya yang bernama Danel Alamsyah, S.H.,M.H. dan Herry Wardana, S.H.sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut, sebagaimana tersebut dalam Relaas Panggilan tanggal 24 Maret 2020, tanggal 7 April 2020 dan tanggal 15 April 2020 untuk hadir di persidangan ini, namun Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah menurut hukum ataupun tidak mengirimkan kuasanya untuk mewakili;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Bambang Ariyanto, S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat dibacakan di dalam persidangan dan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan mengenai gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat telah menanggapi gugatan Penggugat dengan surat jawaban tertanggal 3 Agustus 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. Kompetensi Absolut atau Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie Van Onbeveoheid* disebut juga *exceptio declinatoire* atau *incompetency*)**

Bahwa objek sengketa dalam dalil-dalil posita PENGUGAT adalah tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (eman ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, atas nama AIN Bin ABJA alias AIN Bin ABIA (alm), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Jalan Komplek Cibogo Indah;

Sebelah timur : tanah milik AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA;

Sebelah selatan : Tanah milik Asep;

Sebelah Barat : Jalan Komplek Cibogo Indah.

Berdasarkan fakta hukum objek tanah tersebut di atas sudah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04955 atas nama ADE RUCHIYAT (TERGUGAT I) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan



Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, seluas 991 M<sup>2</sup> (sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi).

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 04955 atas nama TERGUGAT I adalah bukti kepemilikan atas tanah yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, seluas 991 M<sup>2</sup> (sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi), hal ini dapat dilihat dalam **Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, berbunyi :

**Pasal 4 ayat (1)**

*"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."*

**Pasal 3 huruf a**

*"Pendaftaran tanah bertujuan :*

*untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan."*

Bahwa pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (**Vide Pasal 3 s/d Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah**), selanjutnya berdasarkan **Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 2 Tahun 2019 (PERMA No. 2 tahun 2019)** tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). Hal ini berkaitan pula dengan **kesimpulan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019** yang berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 2019** yang diberlakukan sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan.

Bahwa menurut **Ketua Kamar Tata Usaha Negara, Prof. Dr. Supandi, S.H., M.H.**, menjelaskan bahwa "**Perma Nomor 2 Tahun 2019** diterbitkan untuk menindaklanjuti diundangkannya **Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan**, yang salah satunya mengatur bahwa tindakan administrasi pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk

**Halaman 8 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**





melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.”

Dalam penjelasan umum Paragraf 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tersebut dijelaskan bahwa :*“Dalam rangka memberikan jaminan perlindungan kepada setiap warga masyarakat, maka Undang-undang ini memungkinkan Warga Masyarakat mengajukan keberatan dan banding terhadap Keputusan dan/atau Tindakan, kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang bersangkutan. warga masyarakat juga dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, karena Undang-Undang ini merupakan hukum materiil dari sistem Peradilan Tata Usaha Negara.”*

Bahwa berkenaan dengan hal tersebut di atas sudah sepatutnya berdasarkan hukum apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, **menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan/atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.**

2. **Error In Persona**

a. **Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*)**

Bahwa berdasarkan posita point 2 yang menyatakan *“PENGGUGAT membeli tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. C. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Cangkuang, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, dari ahli waris A. Rukmana (Alm), selaku salah satu ahli waris Ain Bin Abia (Alm)... dst...*

Bahwa tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. C. 1226 yang terletak di Desa Cangkuang, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat atas nama AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm), adapun ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 174/Pm.041.2/WRS/1992 yang dikeluarkan oleh SEKRETARIAT WILAYAH/DAERAH, PEMERINTAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BANDUNG, tertanggal 06 September 1992, dan telah diperbaharui oleh Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 18 April 2018 yang tercatat di Desa Cangkuang Kulon dengan Register No. 29/CGK/IV/2018 serta tercatat di Kecamatan Dayeuhkolot dengan Register No. 474.3/WRS.2/DYK/IV/2018, adapun ahli warisnya adalah :

**Halaman 9 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



ADE RUCHIYAT (Anak);  
AI LASMAYA (Anak);  
AA PERMANA (Cucu);  
SRI KARTIKA (Cucu);  
RUKMAWAN (Cucu);  
ASEP MAMAN (Cucu);  
ELIS SUMIATI (Cucu);  
AYI IIM (Cucu);  
AI NURHAYATI (Cucu);  
RATIH NURANI (Cucu);  
SAEFUL MULYANA (Cucu).

Menunjuk pada Surat Keterangan Waris tersebut di atas jika dikaitkan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti dari A. RUKMANA (alm) yang merupakan salah satu Ahli Waris dari AIN Bin ABJA alias AIN Bin ABIA (alm) selaku Penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli, seharusnya secara fakta hukum yang berhak untuk melakukan jual beli atas tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. C. 1226 adalah seluruh ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm), sehingga berdasarkan hal tersebut yang berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dengan terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 adalah seluruh ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) kepada ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A RUKMANA (Alm) serta PENGGUGAT, karena ahli waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) dirugikan baik secara materiil maupun immateriil, atas perbuatan dari ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti dari A Rukmana (Alm) yang sudah menjual objek *a quo* kepada PENGGUGAT.

Hal tersebut sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973**, menyatakan ***"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"***, atau bisa juga dikatakan tidak punya hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, serta berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 639**

**Halaman 10 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan *“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus nyatakan tidak dapat diterima”*.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas PENGGUGAT tidak memiliki *Persona Standi In Judicto* di depan Pengadilan atas perkara *a quo* maka gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima.

b. **Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat**

Bahwa objek *aquo* dalam dalil-dalil posita PENGGUGAT adalah tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, yang dibeli oleh PENGGUGAT dari ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A. Rukmana (Alm), yang merupakan salah satu ahli waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (Alm) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 yang dibuat di hadapan PPATS Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, selanjutnya atas objek *a quo* tersebut sudah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04955 atas nama TERGUGAT I (ADE RUCHIYAT), sehingga sangat jelas dan terang PENGGUGAT dirugikan secara materiil dan/atau immateriil atas perbuatan dari ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (Alm), yang merupakan salah satu ahli waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (Alm) bukan dirugikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan/atau TURUT TERGUGAT, maka sudah sepatutnya PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (Alm) yang sudah menjual objek *a quo* kepada PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah patutnya dan mendasar apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

c. **Exceptio plurium litis consortium**

Bahwa berdasarkan dalil posita PENGGUGAT pada Point 1 yang menyatakan *“PENGGUGAT memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :216/2013 dibuat oleh Camat Dayeuhkolot,*

**Halaman 11 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Kabupaten Bandung (PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013", sudah sepatutnya Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS) ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Berkenaan dengan Akta Jual Beli Nomor :216/2013 yang dibuat oleh Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti dari A Rukmana (Alm) yang merupakan salah satu Ahli Waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, apabila orang yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai PENGUGAT tidak lengkap dengan kata lain masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai PENGUGAT atau TERGUGAT, baru sengketa yang dipersoalkan di dalam perkara *a quo* dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Berkenaan dengan objek tanah dalam perkara *a quo* bahwasanya sudah ada Sertifikat Hak Milik Nomor: 04955 atas nama ADE RUCHIYAT (TERGUGAT I) diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, tanggal 08 november 2019, sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung yang telah menjadi ***Yurisprudensi No. 218 K/Sip/1994 Maret 1975*** yang menyatakan ***"Gugatan tidak dapat diterima oleh karena instansi yang telah mengeluarkan produk yang telah menimbulkan suatu hak tidak turut digugat dalam perkara ini."***

Selanjutnya berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sepantasnya dan berlandaskan atas hukum apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya dan/atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

3. **Exeption Obscur Libel**

Bahwa gugatan PENGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas

**Halaman 12 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



atau tegas (*duidelijk*), hal tersebut dapat terlihat dari dalil-dalil posita PENGGUGAT, sebagai berikut :

a. **Tentang tidak jelas dasar hukum gugatan**

Bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata(hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

1. *"Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;*
2. ***Gugatan tidak memiliki dasar hukum;***
3. *Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;*
4. *Gugatan mengandung cacat obscuur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif."*

Lebih lanjut **M. Yahya Harahap** juga menjelaskan bahwa *"menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan: Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard/NO).*

Bahwa berkenaan dengan gugatan PENGGUGAT sangat tidak jelas jika dikaitkan dengan pendapat **M. Yahya Harahap** hal tersebut dapat terlihat bahwasanya gugatan PENGGUGAT mengenai gugatan tanah sedangkan dalam Posita gugatan PENGGUGAT mencampur adukan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dapat diartikan gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum yang jelas.

b. **Tentang tidak jelasnya objek sengketa**

Bahwa objek sengketa dalam dalil-dalil posita PENGGUGAT adalah tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, atas nama AIN Bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm), dibeli oleh PENGGUGAT dari ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A RUKMANA (Alm) berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 216/2013 yang dibuat oleh Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013.

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak terbantahkan serta diakui secara tegas oleh PENGGUGAT atas objek *a quo*, adanya

**Halaman 13 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**





Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor : 46/2018 atas nama TERGUGAT I (ADE RUCHIYAT) yang ditandatangani seluruh ahli waris AIN Bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HANNY DIAWATI, S.H. pada hari Jum'at tanggal delapan bulan Juni dua ribu delapan belas (08-06-2018) adapun luas tanahnya adalah 971 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh satu meter persegi).

Menunjuk pada uraian tersebut di atas sangat jelas dan terang bahwa ada perbedaan luas objek dalam gugatan PENGUGAT, hal tersebut sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979** yang menyatakan

***"terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima."***

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya pada posita point 1 yang pada intinya menyatakan : *"bahwa PENGUGAT memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 216/2013 dibuat oleh Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013."* Bahwa dasar pengaturan tentang tanah dirumuskan dalam **Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**, berdasarkan **Pasal 20 ayat (1)** yang berbunyi : *"Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6."*

Selanjutnya berdasarkan **Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** ("PP Pendaftaran Tanah") yang berbunyi :

**Pasal 4 ayat (1)**

*"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."*

**Pasal 3 huruf a**

**Halaman 14 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



*"Pendaftaran tanah bertujuan :*

*untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan."*

Bahwa pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (**Vide Pasal 3 s/d Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah**).

Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan berkenaan dengan **Akta Jual Beli (AJB)** yaitu merupakan dokumen otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah terjalin kesepakatan transaksi jual beli, sehingga dapat diartikan bahwasanya Akta Jual Beli (AJB) bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas dan nyata antara Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Akta Jual Beli (AJB) itu berbeda, jadi Hak Milik atas sebidang tanah adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir C. 1226 seluas 624 M<sup>2</sup> terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, merupakan tanah milik dari TERGUGAT I berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 46/2018 yang dibuat di hadapan PPAT HANNY DIAWATI, S.H., selanjutnya Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 46/2018 tersebut didaftarkan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04955 atas nama TERGUGAT I.

***Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas dikaitkan dengan Akta Jual Beli Nomor : 316/2013 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Camat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013 menurut PENGUGAT merupakan bukti kepemilikan hak milik atas tanah...???***

3. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGUGAT pada point 2 intinya menyatakan "*Bahwa PENGUGAT membeli tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (eman ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, dari*



ahli waris A RUKMANA (Alm), selaku salah satu ahli waris Ain Bin Abia (Alm), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Jalan Komplek Cibogo Indah;  
Sebelah timur : tanah milik AIN bin ABIA  
Sebelah selatan : Tanah milik Asep;  
Sebelah Barat : Jalan Komplek Cibogo Indah.

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 474.4/103/CKG/II/2018 perihal status tanah yang terletak di Blok Tjiparaj Buku **C. No. 1226 atas nama Ain Bin Abja masih utuh dan belum tercatat ada peralihan Hak**, berdasarkan Surat Keterangan tersebut sangat jelas dan terang menderang bahwasanya objek perkara *a quo* masih merupakan budel waris yang belum dibagi.

Selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 174/Pm.041.2/WRS/ 1992 yang dikeluarkan oleh SEKRETARIAT WILAYAH / DAERAH, PEMERINTAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BANDUNG, tertanggal 6 September 1992, dan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 18 April 2018 yang tercatat di Desa Cangkuang Kulon dengan Register No. 29/CGK/IV/2018 serta tercatat di Kecamatan Dayeuhkolot dengan Register No. 474.3/WRS.2/DYK/IV/2018, ahli waris dari Ain Bin Abia adalah :

ADE RUCHIYAT (Anak);  
AI LESMAYA (Anak);  
AA PERMANA (Cucu);  
SRI KARTIKA (Cucu);  
RUKMAWAN (Cucu);  
ASEP MAMAN (Cucu);  
ELIS SUMIATI (Cucu);  
AYI IIM (Cucu);  
AI NURHAYATI (Cucu);  
RATIH NURANI (Cucu);  
SAEFUL MULYANA (Cucu).

Menunjuk pada Surat Keterangan Waris tersebut di atas jika dikaitkan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti dari A.RUKMANA (Alm) yang merupakan salah satu Ahli Waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) selaku Penjual dan

**Halaman 16 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



PENGUGAT selaku pembeli, seharusnya secara fakta hukum yang berhak untuk melakukan jual beli atas tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. C. 1226 adalah seluruh ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm).

Berdasarkan uraian tersebut di atas sangat jelas dan terang diakui serta tidak terbantahkan oleh PENGUGAT, bahwa PENGUGAT membeli objek *a quo* dari ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti A RUKMANA (Alm), sehingga Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 316/2013 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013 tidak memenuhi syarat formil dalam hukum jual beli serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek *a quo*.

4. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGUGAT pada point 3 intinya menyatakan: *"pada tanggal 23 Februari 2003 dibuat surat pernyataan penjualan tanah seluas : 140 M<sup>2</sup> dari A. RUKMANA (Alm) kepada LILIS SULISTIANINGSIH dan DEDE RUKANDA, selaku anak dan menantu PENGUGAT."*

**Bahwa dalil PENGUGAT terkesan mengada ada dan terlalu berlebihan karena sangat jelas serta tidak terbantahkan oleh PENGUGAT bahwasanya TERGUGAT I tidak mengetahui terkait surat pernyataan penjualan tanah seluas 140 M<sup>2</sup> tertanggal 23 Februari 2003 serta objek tanah yang mana ???**

5. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGUGAT pada point 4 intinya menyatakan: *"jauh sebelum tanah atas nama AIN Bin ABIA seluas ± 971 M<sup>2</sup> Peresil 28.SIV, Blok Cibogo, Kohir 1226, pada tahun 1993 sewaktu A RUKMANA masih hidup bersama PENGUGAT berjuang menyelesaikan tanah tersebut yang dikliem (diakui) oleh pihak penghuni Perumahan Cibogo Indah sebagai pasum perumahan tersebut, ... dst ...*

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 474.4/103/CKG/II/2018 yang dikeluarkan oleh Desa Cangkung Kulon tertanggal 04 Januari 2018, perihal tanah yang terletak di Blok Tjiparaj Buku C No. 1226 dengan luas 16410 M<sup>2</sup> atas nama AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm) masih utuh dan belum tercatat ada peralihan Hak.

Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya dan berdasarkan hukum serta diakui secara tegas oleh PENGUGAT tanah yang terletak di Blok Tjiparaj Buku C No. 1226 dengan luas 16410 M<sup>2</sup> atas nama AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm) menjadi hak dari ahli waris AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm).

**Halaman 17 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Bahwa berdasarkan uraian diatas terkait **PENGUGAT** memperjuangkan tanah tersebut patut dipertanyakan *legal standingnya* ??? karena sangat terang menderang bahwasanya **PENGUGAT** bukan merupakan ahli dari AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm), jika menunjuk pada Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 174/Pm.041.2/WRS/1992 yang dikeluarkan oleh SEKRETARIAT WILAYAH/DAERAH, PEMERINTAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BANDUNG, tertanggal 6 September 1992, dan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 18 April 2018 yang tercatat di Desa Cangkuang Kulon dengan Register No. : 29/CGK/IV/2018 serta tercatat di Kecamatan Dayeuhkolot dengan Register No. : 474.3/WRS.2/DYK/IV/2018.

6. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGUGAT point 5 dan 6 pada intinya menyatakan : "... dst... pada tahun 2012 dibuat kesepakatan pada **tanggal 2 Juli 2012, surat pernyataan yang ditandatangani oleh ahli waris AIN Bin ABIA, yaitu A. RUKMANA (alm), ADE RUCHIYAT alias ADE ATANG (TERGUGAT I), Ny. AI, dan ahli warus pengganti A. RUKMANA yaitu :Ny. ESAH, AA PERMANA, SRI KARTIKA, RUKMAWAN, dimana masing-masing pihak punya bagiannya... dst... sedangkan sisa luas tanah tersebut menjadi hak milik PENGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli PPATS Camat Dayeuhkolot Nomor : 316/2013, tanggal 22 Agustus 2013 sesuai Minuta dan Catatan Buku Tanah di Kecamatan Dayeuhkolot seluas 624 M<sup>2</sup>.**"

Bahwa, berkenaan dengan Surat Pernyataan tertanggal tanggal 2 Juli 2012 TERGUGAT I tidak mengetahui isi Surat Pernyataan tersebut dikarenakan pada saat itu PENGUGAT berjanji akan membantu dalam hal proses pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226 atas nama AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm), jadi atas nama Ahli Waris AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm), TERGUGAT I percaya kepada PENGUGAT, dikarenakan PENGUGAT merupakan mantan Kepala Desa cangkuang Kulon dari tahun 1980 sampai dengan tahun 1989, namun kepercayaan TERGUGAT I dimanfaatkan oleh PENGUGAT untuk kepentingan pribadi PENGUGAT seolah-olah tanah tersebut dijual oleh ESAH (Istri A. RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (Alm) kepada PENGUGAT, hal tersebut dapat dilihat pada Akta Jual Beli PPATS Camat Dayeuhkolot No. 316/2013, tanggal 22 Agustus 2013, jika di kaitkan dengan surat keterangan ahli waris AIN Bin ABIA, bahwa ESAH (Istri A. RUKMANA) bukan merupakan ahli waris dari AIN Bin ABIA alias AIN BIN

**Halaman 18 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**





ABJA (alm), selanjutnya berdasarkan Pasal 1859 KUH Perdata, yang berbunyi :*"Namun perdamaian dapat dibatalkan bila telah terjadi suatu kekeliruan mengenai orang yang bersangkutan atau pokok perselisihan. Perdamaian dapat dibatalkan dalam segala hal, bila telah dilakukan penipuan atau paksaan."*

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas dan tidak terbantahkan oleh PENGUGAT, Surat Pernyataan tertanggal tanggal 2 Juli 2012, tentang pembagian objek *a quo* atas nama AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm) yang ditandatangani oleh ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) hal mana bukan sebagai ahli waris dari AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm) selain dari itu hak bagi ahli waris pengganti A RUKMANA (alm) tidak secara tegas di sebutkan luasnya.

Bahwa, pada prinsipnya surat pernyataan tidak punya kekuatan pembuktian apapun dan bukan merupakan alat bukti yang sah, berdasarkan alat bukti yang sah dalam hukum perdata kecuali surat pernyataan tersebut diakui keberadaan, isi dan keasliannya oleh si pembuat di bawah sumpah di depan persidangan.

7. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGUGAT point 7, 8, 9, 10 dan 11 pada intinya menyatakan : *"...dst... tanah milik PENGUGAT dipagari oleh TERGUGAT I dan mengaku bahwa tanah tersebut milik TERGUGAT I berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor : 46/2018 dibuat oleh Notaris Hanny Diawati, S.H.... dst..."* selanjutnya pada point 9 menyatakan *"pembuatan akta tersebut cacat hukum dan batal demi hukum... dst..."*

Bahwa, benar TERGUGAT I melakukan pemagaran atas sebidang tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir C. 1226 terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, atas nama AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm) berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 46/2018 yang dibuat di hadapan PPAT Hanny Diawati, S.H., atas nama TERGUGAT I (ADE RUCHIYAT), hal yang mendasari dibuatkannya Akta Pembagian Hak Bersama adalah harta warisan yang belum dibagi adapun Ahli Waris dari AIN bin ABIA alias AIN bin ABJA (alm) adalah :

ADE RUCHIYAT (Anak);  
AI LESMAYA (Anak);  
AA PERMANA (Cucu);  
SRI KARTIKA (Cucu);  
RUKMAWAN (Cucu);

**Halaman 19 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



ASEP MAMAN (Cucu);  
ELIS SUMIATI (Cucu);  
AYI IIM (Cucu);  
AI NURHAYATI (Cucu);  
RATIH NURANI (Cucu);  
SAEFUL MULYANA (Cucu).

Bahwa ahli waris tersebut di atas menunjuk pada Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 174/Pm.041.2/WRS/ 1992 yang dikeluarkan oleh SEKRETARIAT WILAYAH/DAERAH, PEMERINTAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BANDUNG, tertanggal 6 September 1992, dan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 18 April 2018 yang tercatat di Desa Canguang Kulon dengan Register No. : 29/CGK/IV/2018 serta tercatat di Kecamatan Dayeuhkolot dengan Register No. : 474.3/WRS.2/DYK/IV/2018.

Bahwa Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 46/2018 yang dibuat dihadapan PPAT HANNY DIAWATI, S.H., sudah sesuai **Pasal 42 ayat (4) PP 24/1997**, yang berbunyi :

*"Jika penerima warisan lebih dari satu orang, dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu, dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian ahli waris tersebut."*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalil Posita PENGUGAT pada point 7, 8, 9, 10 dan 11 terlalu mengada-ada karena jelas Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor : 46/2018 dibuat oleh Notaris HANNY DIAWATI, S.H. atas nama TERGUGAT I sudah sesuai dengan Pasal 42 ayat (4) PP 24/1997 dan sah secara hukum.

8. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGUGAT point 12 pada intinya menyatakan : *"Penggugat telah menyampaikan Surat Pembelokiran Pembuatan Sertifikat atas tanah tersebut ke Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang Kabupaten Bandung, pada Maret 2019."*

Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1), 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13 dan 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional



Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, yang berbunyi :

**Pasal 3 ayat (1)**, berbunyi :

*"Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan."*

**Pasal 4**, berbunyi :

(1) *"Permohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh :*

- a. **Perorangan;**
- b. **Badan Hukum;**atau
- c. **Penegak Hukum.**

(2) *Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud."*

**Pasal 5**, berbunyi :

(1) **"Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b, wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran.**

(2) *Pemohon yang mempunyai hubungan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:*

- a. *Pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum;*
- b. *Para pihak dalam perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam perkawinan;*
- c. **Ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan;**
- d. *Pembuat perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan, berdasarkan kuasa;atau*
- e. *Bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak."*

**Pasal 6**, berbunyi :

*"Persyaratan pengajuan blokir oleh perorangan atau badan hukum, meliputi:*

- a. **Formulir permohonan, yang memuat pernyataan mengenai persetujuan bahwa pencatatan pemblokiran hapus apabila jangka waktunya berakhir;**
- b. **Fotokopi identitas pemohon atau kuasanya dan asli Surat Kuasa apabila dikuasakan;**

**Halaman 21 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



- c. **Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum;**
- d. **Keterangan mengenai nama pemegang hak, jenis hak, nomor, luas dan letak tanah yang dimohonkan blokir;**
- e. **Bukti setor penerimaan negara bukan pajak mengenai pencatatan blokir;**
- f. **Bukti hubungan hukum antara pemohon dengan tanah, seperti:**
  - 1) **Surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;**
  - 2) **Surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenaan dengan perceraian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengket harta bersama dalam perkawinan dan/atau**
  - 3) **Putusan Pengadilan berkenaan dengan utang piutang atau akta perjanjian perikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum.**
- g. **syarat lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."**

**Pasal 8, berbunyi :**

- (1) **"Pengajuan permohonan pencatatan pemblokiran disampaikan melalui loket Kantor Pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan.**
- (2) **Petugas loket melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan persyaratan.**
- (3) **Dalam hal persyaratan permohonan telah lengkap, petugas loket menyampaikan kepada pemohon bahwa persyaratan telah lengkap dan pemohon membayar biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**
- (4) **Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan biaya untuk melaksanakan pengkajian dan pencatatan.**
- (5) **Dalam hal setelah dilaksanakan pengkajian, permohonan tidak memenuhi syarat untuk dilakukan pencatatan, maka biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dikembalikan.**



(6) Petugas loket menerima berkas permohonan yang telah lengkap dilampiri dengan bukti pembayaran dan kepada pemohon diberikan bukti penerimaan berkas;

(7) Dalam hal persyaratan permohonan belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi."

**Pasal 9**, berbunyi :

(1) "Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilanjutkan dengan proses:

- a. Pengkajian; dan
- b. Pencatatan.

(2) Proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerjasejak surat permohonan diterima lengkap."

**Pasal 10**, berbunyi :

(1) "Berkas permohonan yang telah lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) disampaikan kepada pejabat yang mempunyai tugas di bidang sengketa, konflik dan perkara.

(2) Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menindaklanjuti permohonan dengan melakukan pengkajian.

(3) Pengkajian dilakukan dengan memperhatikan:

- a. Subyek/pihak yang mengajukan permohonan pencatatan blokir;
- b. Syarat dan alasan dapat dilakukannya pencatatan blokir;
- c. Jangka waktu blokir; dan
- d. Biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

(4) Permohonan pencatatan pemblokiran terhadap sebagian hak atas tanah yang telah terdaftar, hanya dapat dilakukan setelah letak tanah dan batas tanah yang dimohonkan pemblokiran diketahui.

(5) Hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat diterima atau ditolakny permohonan pencatatan dan disertai pertimbangan.

(6) Hasil pengkajian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan."

**Pasal 13**, berbunyi :





(1) ***“Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir.***

(2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan.

**Pasal 15, berbunyi :**

(1) ***“Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum, hapus apabila:***

- a. *Jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13;*
- b. *Pihak yang memohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir;*
- c. *Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir; atau*
- d. *Ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.*

(2) ***Dalam hal catatan blokir diperpanjang atas perintah pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) maka catatan blokir dapat dihapus apabila ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.***

(3) ***Permohonan penghapusan catatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.”***

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita dan dikaitkan dengan Surat Pemblokiran Pembuatan Sertifikat pada bulan Maret 2019 atas objek tanah *a quo*, **patut dipertanyakan Pemblokiran atas objek *a quo* oleh PENGGUGAT apakah sudah sesuai dengan proses pemblokiran yang diamanahkan oleh peraturan perundang-undangan???atau ketidak pahaman PENGGUGAT dalam hal pemblokiran sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum ???**

9. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGGUGAT point 13 pada intinya menyatakan : *“perbuatan penyerobotan tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT telah melaporkan secara pidana kepada Kepolisian Polres Kota Kabupaten Bandung pada bulan April 2019 yang sampai sekarang dalam proses.”*



Bahwa, yang benar PENGGUGAT mengajukan Surat Permohonan Perlindungan Hukum tanggal 02 April 2019 atas nama RICHARD HALOMAN SITINDJAK, S.H., hal tersebut berdasarkan surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Kota Bandung Nomor : B/133/I/RES.1.2./2020/Reskrim tertanggal 14 Januari 2020, perihal Permintaan Keterangan.

10. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGGUGAT point 14 pada intinya menyatakan : *"...dst... TERGUGAT I mengajukan gugatan kepada PENGGUGAT dengan No. Perkara 124/Pdt/G/2019/PN.Blb dan telah diputuskan pada tanggal 30 Juli 2019."*

Bahwa, yang benar TERGUGAT I mencabut Surat Gugatan Nomor : 124/PDT.G/2019/PN.Blb.pada tanggal 25 Juli 2019, berdasarkan Lembar Disposisi Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Negeri Bale Bandung, Jl. Jaksanaranata No. 01 Baleendah, Kabupaten Bandung.

11. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGGUGAT point 15, 16 dan 17 padaintinya menyatakan : *"bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT telah menimbulkan kerugian materil maupun immaterial PENGGUGAT...dst..."*

Bahwa, dalil PENGGUGAT mengada-ada dan tanpa dasar hukum yang jelas karena TERGUGAT I tidak mengetahui *legal standing* PENGGUGAT berkenaan dengan pengurusan sengketa dengan penghuni Perumahan Cibogo Indah atas objek *a quo* atas nama AIN bin ABIA alias AIN bin ABJA(alm) dan berkenaan dengan biaya-biaya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 TERGUGAT I tidak mengetahui, karena jual beli tersebut bukan PENGGUGAT dangan ahli waris dari AIN bin ABIA alias AIN bin ABJA (alm) akan tetapi Jual Beli tersebut dilakukan antara PENGGUGAT dengan ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti A RUKMANA (Alm), sehingga kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT bukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT.

12. Bahwa TERGUGAT I membantah dalil posita PENGGUGAT point 19 pada intinya menyatakan : *"bahwa agar tuntutan PENGGUGAT terpenuhi tidak sia-sia (illusioner), maka wajar bila harta milik TERGUGAT I ditaruh Sita Jaminan (Consevoir Beslaag)... dst..."*

**Bahwa mengenai Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) mengenai permintaan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) :**

- a. Pasal 227 HIR tidak terpenuhi, tidak ada urgensi yang begitu mendesak untuk mengabulkan Sita Jaminan tersebut.

**Halaman 25 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



- b. Pasal 180 HIR tidak terpenuhi.
- c. Tidak ada urgensi untuk menjatuhkan keputusan tersebut sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung tertanggal 1 April 1978 No. 3/1978**, maka diinstruksikan kepada seluruh Pengadilan agar berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta, karena akan sulit mengembalikan segala sesuatu dalam keadaan semula bilamana kemudian Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung berpendapat lain.

**DALAM REKONVENS**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi baik Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara mohon kiranya dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. C. 1226 yang terletak di Desa Cangkuang, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat atas nama AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm), adapun ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) berdasarkan Surat Keterangan Akhli Waris Nomor: 174/Pm.041.2/WRS/1992 yang dikeluarkan oleh SEKRETARIAT WILAYAH/DAERAH, PEMERINTAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BANDUNG, tertanggal 6 September 1992, dan telah diperbaharui oleh Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 18 April 2018 yang tercatat di Desa Cangkuang Kulon dengan Register No. 29/CGK/IV/2018 serta tercatat di Kecamatan Dayeuhkolot dengan Register No. 474.3/WRS.2/DYK/IV/2018, adapun ahli warisnya adalah :
  - ADE RUCHIYAT (Anak);
  - AI LESMAYA (Anak);
  - AA PERMANA (Cucu);
  - SRI KARTIKA (Cucu);
  - RUKMAWAN (Cucu);
  - ASEP MAMAN (Cucu);
  - ELIS SUMIATI (Cucu);
  - AYI IIM (Cucu);
  - AI NURHAYATI (Cucu);
  - RATIH NURANI (Cucu);
  - SAEFUL MULYANA (Cucu).
3. Bahwa, sekitar bulan Juni 2018 seluruh ahli waris AIN bin ABIA alias AIN bin ABJA (alm) sepakat berkenaan dengan tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226, terletak di Desa Cangkuang Kulon,  
**Halaman 26 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, untuk diberikan kepada PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK dan selanjutnya dibuatkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 46/2018 atas nama ADE RUCHIYAT (PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK) yang dibuat serta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HANNY DIAWATI, S.H. tertanggal 08 Juni 2018.

4. Bahwa, atas dasar Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor : 46/2018 yang dibuat serta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HANNY DIAWATI, S.H., tertanggal 08 Juni 2018, selanjutnya oleh PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK diajukan permohonan pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) terhadap objek *a quo* ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pada tanggal 08 November 2019 telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04955 atas nama ADE RUCHIYAT (PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK).
5. Bahwa, sebelum terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 04955 atas nama ADE RUCHIYAT (PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK) sekitar bulan Maret 2019, dengan dasar Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 46/2018 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HANNY DIAWATI, S.H. tertanggal 08 Juni 2018, PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK dibantu oleh anak-anak PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK, melakukan pemagaran atas objek *a quo*.
6. Bahwa, dengan dilakukannya pemagaran terhadap objek *a quo*, PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK menerima surat teguran/somasi dari Kuasa Hukum TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK yang bernama RICHARD H. SITINDJAK, S.H., tertanggal 21 Maret 2019, selanjutnya TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK, mengajukan Surat Permohonan Perlindungan Hukum tertanggal 02 April 2019 atas nama RICHARD HALOMAN SITINDJAK, S.H. kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Kota Bandung dengan alasan objek *a quo* adalah milik TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor :316/2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013 dengan luas tanah  $\pm$  624 M<sup>2</sup> atas nama H. YIYIB S. EFENDI yang dibeli dari ESAH (istri A. RUKMANA(alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (alm).
7. Bahwa tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No.1226, terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten

**Halaman 27 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Bandung, Provinsi Jawa Barat atas nama AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm), dibeli oleh TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dari ESAH (istri A. RUKMANA (alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (alm) sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris No. : 474.3/20/Wrs/Dyk/V/2008 tertanggal 09 Mei 2008, sepatutnya berdasarkan fakta hukum yang berhak untuk melakukan jual beli terhadap objek *a quo* adalah ahli waris dari AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm).

8. Bahwa berdasarkan point 7 (tujuh) di atas jual beli atas objek *a quo* antara TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dengan ESAH (istri A. RUKMANA (alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (alm) adalah jelas cacat hukum.
9. Bahwa, sebelum jual beli atas objek *a quo* antara TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dengan ESAH (istri A. RUKMANA (alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (alm), TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK pernah menjabat sebagai Kepala Desa Cangkuang Kulon dari tahun 1980 sampai dengan 1989, sehingga TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK sangat mengetahui objek *a quo* milik dari AIN Bin ABIA alias AIN Bin ABJA (alm) serta mengetahui seluruh para ahli waris AIN bin ABIA alias AIN bin ABJA (alm) berdasarkan Surat Kematian AIN bin ABIA alias AIN bin ABJA (alm) yang meninggal pada tanggal 03 September 1983.
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas pada point 9 (sembilan) dikaitkan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor :316/2013 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013, TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK merupakan pembeli yang tidak beritikad baik sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 4340.K/PDT/1986 tanggal 28 Juni 1988, yang pada intinya menyatakan :  
*"Bahwa dalam menentukan, apakah pihak Pembeli beritikad baik (good faith) ataupun beritikad buruk (bad faith) dalam transaksi jual-beli tanah, dapat memakai kriteria yaitu : Pembeli setelah membaca Surat Jual-Beli Tanah, kemudian menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual-beli ini, pihak pembeli seharusnya diharapkan meneliti masalah ini. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan, pada hal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini termasuk **Pembeli yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak akan dilindungi hukum.**"*

Halaman 28 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb





11. Bahwa, dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor :316/2013 antara TERGUGAT dR/PENGUGGAT dK dengan ESAH (istri A. RUKMANA (alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (alm) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013, PENGUGGAT dR/TERGUGAT I dK merasa dirugikan secara materiil yaitu tidak bisa menikmati dan menjual objek *quo* jika dikonvensasikan sebesar Rp. 2.973.000.000,- (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dengan perhitungan luas tanah berdasarkan SHM Nomor : 04955 adalah 991 M<sup>2</sup> (sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi)x Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter persegi.
12. Bahwa selain kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGGAT dR/TERGUGAT I dK, juga telah dirugikan secara immateriil oleh TERGUGAT dR/ PENGUGGAT dK, dengan adanya Surat Panggilan dari dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Kota Bandung Nomor : B/135/I/RES.1.2./2020/Reskrim tertanggal 14 Januari 2020 dan Gugatan Perdata Nomor :54/Pdt.G-e-Court/2020/PN.Blb tertanggal 16 Maret 2020 PENGUGGAT dR/TERGUGAT I dK, sehingga berdampak kepada nama baik PENGUGGAT dR/TERGUGAT I dK dimata masyarakat, dikarenakan semua masyarakat tahu dan PENGUGGAT dR/TERGUGAT I dK tidak bisa tidur hal itu tidak ternilai harganya, karena ini harus tuntutan sejumlah uang, maka apabila diuangkan kerugiannya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
13. Bahwa, PENGUGGAT dR/TERGUGAT I dK mempunyai sangka yang beralasan TERGUGAT dR/PENGUGGAT dK, akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang-barang miliknya, berupa Rumah TERGUGAT dR/ PENGUGGAT dK yang beralamat di Jalan Baru Raya, Ciparay Hilir, Rt. 001, Rw. 011, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservator beslag*).
14. Bahwa, mohon agar TERGUGAT dR/ PENGUGGAT dK dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepadaPENGUGGAT dR/TERGUGAT I dK sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan.

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**Halaman 29 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



**PRIMER**

**DALAM EKSEPSI**

Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.

**DALAM KONVENSI**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo* sesuai dengan hukum.

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor : 46/2018 atasnama PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK yang dibuat serta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HANNY DIAWATI, S.H., tanggal 08 Juni 2018.
3. Menyatakan TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 antara TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dengan ESAH (istri A. RUKMANA(alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (alm) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013.
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat secara hukum terhadap objek *a quo* atas Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 antara TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dengan ESAH (istri A. RUKMANA (alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (alm) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013.
5. Menghukum TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK sebesar Rp. sebesar Rp. 2.973.000.000,- (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dengan perhitungan luas tanah berdasarkan SHM Nomor : 04955 adalah 991 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus sembilan puluh satu meter persegi) X Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) permeter persegi.
6. Menghukum TERGUGAT dR/ PENGGUGAT dK untuk membayar immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK.

**Halaman 30 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan berupa Rumah TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK yang beralamat di Jalan Baru Raya, Ciparay Hilir, Rt. 001, Rw. 011, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung.
8. Menghukum TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan.

**SUBSIDAIR**

**Atau**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 24 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 31 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Replik dan Duplik sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I memuat eksepsi Tergugat I mengenai **Kompetensi Absolut atau Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie Van Onbeveoheid* disebut juga *exceptio declinatoire* atau *incompetency*)** dan telah dijatuhkan Putusan Sela oleh Majelis Hakim yang bunyi putusannya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah acara pembacaan putusan Sela, Penggugat telah mengganti kuasa yang semula diberikan kepada Richard H. Sitindjak, S.H. kemudian memberikan kuasa khusus kepada A. FATTCHUROCHMAN, S.H., M.Hum, RN SETYA BUDI NUGROHO, S.H.,M.H., DELISMAR SIREGAR, S.H.,M.H. dan IRFAN BUDIMAN, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus 21 September 2020;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 316/2013 tertanggal 22 Agustus 2013, diberi tanda P - 1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 46/2018 tertanggal 22 Agustus 2013, diberi tanda P - 2;
3. Fotocopy Surat dari Kepolisian Resort Bandung kepada H.Yiyib S Efendi tertanggal 30 April 2019 Nomor : B/1050/IV/RES1.2/2019/Reskrim, diberi tanda P - 3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas nama H.Yiyib S Efendi, diberi tanda P - 4;
5. Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor : 124/Pdt.G//2019 tertanggal 30 Juli 2019, diberi tanda P - 5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Susunan Ahli Waris Nomor : 374.3//20/WRS/DYK/V/2008 tertanggal 9 Mei 2008, diberi tanda P - 6 ;
7. Fotocopy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2016 atas nama H.Yiyib S Efendi, diberi tanda P - 7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Susunan Ahli Waris Nomor : 374.3//20/WRS.50/DYK/VII/2017 tertanggal 14 Juli 2017, diberi tanda P - 8;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat bukti tertulis tersebut, masing-masing telah dibubuhi materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan yang aslinya kecuali bukti P - 2 P - 4 dan P - 6 sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis tersebut, Penggugat telah pula mengajukan Saksi - Saksi pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. Saksi Aa Permana (tidak disumpah) :**

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I tetapi tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat dan ada hubungan keluarga dengan Tergugat I yaitu sebagai Paman tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Bahwa Saksi pernah menandatangani Akta Jual Beli penjualan tanah kepada Penggugat (dalam bukti P - 1) karena Saksi adalah ahli waris dari A. Rukmana;

Bahwa Saksi tidak pernah tanda tangan dalam bukti P-2 (Akta - Akta Pembagian Hak Bersama) seingat Saksi waktu itu sekitar Jam 19.00



WIB malam Sdr.Saeful anak dari Tergugat I datang ke rumah mau minta tanda tangan Surat Kuasa ke Desa;  
Bahwa Saksi tidak pernah tanda tangan Akta Jual Beli di Notaris;  
Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai AJB harta bersama;  
Bahwa Saksi adalah anak dari Sdr.Rukmana (Alm);  
Bahwa tanah obyek sengketa dulunya milik Ain Bin Abia orangtua dari bapak Saksi (kakek Saksi), Ain Bin Abia punya anak bernama A.Rukmana dan Ade Ruhayat (Tergugat I);  
Bahwa AJB obyek tanah sengketa dijual kepada atas nama Penggugat dari A. Rukmana (Alm), dan Saksi sudah ada perjanjian dengan Penggugat;  
Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Persil Nomor 248;  
Bahwa Saksi tidak tahu alas hak orang tua Saksi (A. Rukmana) mempunyai obyek tanah sengketa;  
Bahwa yang menjual tanah kepada Penggugat adalah orangtua Saksi;  
Bahwa Saksi lupa kapan jual beli tanah tersebut terjadi namun Saksi ingat kalau Saksi tanda tangan sekitar tahun 2013;

Atas keterangan Saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi Rukmawan (tidak disumpah) :**

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I tetapi tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat dan ada hubungan keluarga dengan Tergugat I yaitu sebagai Paman tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat;  
Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca bukti surat P - 1;  
Bahwa Saksi pernah menandatangani akta jual beli tanah sebagai ahli waris dari A. Rukmana kepada Penggugat;  
Bahwa Saksi belum pernah melihat atau membaca bukti surat P - 2;  
Bahwa dalam bukti P - 2 ada nama Saksi namun Saksi tidak pernah menandatangani bukti P - 2 tersebut atau datang ke Kantor Notaris untuk tanda tangan;  
Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T I - 6 berupa Surat Keterangan Ahli Waris;  
Bahwa Penggugat pernah menjabat sebagai Kepala Desa;  
Bahwa tanah obyek sengketa asalnya dari H. Ain Bin Abia (kakek Saksi), di mana ahli waris dari Ain Bin Abia ada 4 orang anak tanah tersebut beralih kepada A.Rukmana (Alm), Ade Ruchiyat (Tergugat I), Ny.Ai, dan





ahli waris Pengganti A.Rukmana (Alm) yaitu Ny. Esah, Aa Permana, Sri Kartika dan Rukmawan;

Bahwa Saksi lupa kapan orang tua Saksi meninggal;

Bahwa anak dari Ain Bin Abia adalah Ayah Saksi, A.Rukmana, Ai Lasmaya, Ade Ruchiyat dan Muhidi;

Atas keterangan Saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Permohonan Pencabutan Surat Gugatan Nomor : 124/Pdt.G//2019/PN Bale Bandung tertanggal 25 Juli 2019 , diberi tanda T.I - 1;
2. Fotocopy Tanda Terima Permohonan Pencabutan Surat Gugatan Nomor : 124/Pdt.G//2019/PN Bale Bandung tertanggal 25 Juli 2019 , diberi tanda T.I - 2;
3. Fotocopy Lembar Disposisi Permohonan Pencabutan Surat Gugatan Nomor : 124/Pdt.G//2019/PN Bale Bandung tertanggal 25 Juli 2019, diberi tanda T.I - 3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Nomor :199/7-32-04-300/III/2010 pada tanggal 04 Maret 2010, diberi tanda T.I - 4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 474.4/103/CKG/II/2018,pada tanggal 04 Januari 2018, diberi tanda T.I - 5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris yang teregister di Desa Cangkuang Kulon Nomor : 29/CGK/IV/2018 tertanggal 11 April 2018 , diberi tanda T.I - 6;
7. Fotocopy Buku C Desa atas nama Ain Bin Ahja No.1226 , diberi tanda T.I - 7;
8. Fotocopy Lembar Salinan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor : 46/2018 pada tanggal 8 Juni 2018 , diberi tanda T.I - 8;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2019 atas nama Ade Ruchiat, diberi tanda T.I - 9;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 04955 atas nama Ade Ruchiat, diberi tanda T.I - 10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Cangkuang Kulon pada tanggal 20 Juli 2020, diberi tanda T.I - 11;
12. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 316/2013 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, diberi tanda T.I- 12;

**Halaman 34 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



13. Fotocopy Surat Permintaan Keterangan B / 133 / I / Res1.2 / 2020 / Reskrim pada tanggal 14 Januari 2020, diberi tanda T.I - 13;

14. Fotocopy Surat Permintaan Keterangan B / 134 / I / Res1.2 / 2020 / Reskrim pada tanggal 14 Januari 2020, diberi tanda T.I- 14;

15. Fotocopy Surat Permintaan Keterangan B / 135 / I / Res1.2 / 2020 / Reskrim pada tanggal 14 Januari 2020, diberi tanda T.I - 15;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat bukti tertulis tersebut, masing-masing telah dibubuhi materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan yang aslinya kecuali bukti T.I - 1, T.I - 3, T.I - 4, T.I - 7 dan T.I - 12 sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis tersebut, Kuasa Tergugat I telah pula mengajukan Saksi - Saksi pada pokoknya memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

**1. Saksi Uhan Sutisna :**

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Bahwa Saksi mengetahui obyek tanah sengketa awalnya adalah milik Ain Bin Abia;

Bahwa Saksi tinggal di Desa Cangkuang Kulon di RW 17 Cibogo Indah;

Bahwa setahu Saksi Ain Bin Abia Abia sudah meninggal;

Bahwa Ain Bin Abia mempunyai anak 4 orang, yaitu A. Rukmana, Muhidi, Ade Ruchiyat dan Ai Lasmaya;

Bahwa anak dari Ain Bin Abia sudah ada yang meninggal yaitu A. Rukmana dan Muhidi;

Bahwa di tanah sengketa tersebut ada bangunan mesjid dan Kantor RW; Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena satu kampung, satu RW dan sering bertemu kalau ke Mesjid;

Bahwa Penggugat pernah menjabat sebagai Kepala Desa (Kades) tapi sudah lama sudah diganti 3 orang/periode;

Bahwa awalnya Penggugat menjabat sebagai Jurutulis, setelah itu jadi Kades satu periode selama 5 tahun;

Bahwa bangunan Mesjid dan Kantor RW masuk dalam obyek tanah sengketa;

Bahwa Saksi tidak tahu kalau obyek tanah sengketa sudah diperjualbelikan;

Bahwa Saksi tidak tahu AJB harta bersama tahun 2018;



Bahwa setahu Saksi obyek tanah sengketa milik Ain Bin Abia, akan tetapi Saksi tidak tahu surat-suratnya;

Bahwa setahu Saksi batas-batasnya jalan semua, mesjid dan kantor RW milik Ain Bin Abia;

Bahwa tanah milik Ai Bin Abia sudah dibagi kepada ahli waris tinggal Ade Ruchiyat (Tergugat I) yang belum dikasih;

Bahwa setahu Saksi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I adalah tanah di Cibogo Indah Rw.17 dengan luas  $\pm$  70 tumbak, 1 tumbak yaitu 14 meter;

Bahwa batas-batas obyek tanah sengketa :

- Sebelah Utara : Jalan komplek;
- Sebelah Timur : Jalan Raya;
- Sebelah Selatan : Jalan komplek;
- Sebelah Barat : Jalan komplek;

Bahwa obyek tanah sengketa berupa tanah kosong;

Bahwa Saksi lupa kapan komplek Cibogo Indah dibangun;

Bahwa Ain Bin Abia meninggal sekitar tahun 1980 an;

Bahwa obyek tanah sengketa dulu berupa sawah kemudian setelah Ai Bin Abia meninggal dibangun komplek Cibogo Indah;

Bahwa bentuk obyek tanah sengketa adalah persegi;

Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek tanah sengketa;

Bahwa obyek tanah sengketa sudah bersertifikat atas nama Ade Ruchiyat, tapi Saksi tidak tahu kapan dibuat sertifikatnya;

Bahwa Saksi tidak pernah mendengar atau tidak tahu obyek tanah sengketa itu sudah dijual atau belum;

Bahwa Penggugat tinggal di desa Cangkuang dan merupakan tetangga Saksi ;

Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara Penggugat dan Tergugat I setelah adanya permasalahan tanah ini;

Atas keterangan Saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## **2. Saksi Taswa Sutisna :**

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Bahwa Saksi tinggal di Kebon Kelapa dan sekarang tinggal di Jalan Sayuran;



Bahwa setahu Saksi Ain Bin Abia mempunyai tanah di Cibogo Indah dan menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa Ain Bin Abia mempunyai 4 (empat) orang anak yaitu A. Rukmana Muhidi, Ade Ruchiyat dan Ai Lasmaya;

Bahwa anak Ain Bin Abia yang sudah meninggal adalah A. Rukmana dan Idi Muhidi;

Bahwa obyek tanah sengketa berupa tanah kosong;

Bahwa obyek tanah sengketa dulu berupa sawah, kemudian dibangun komplek Cibogo Indah, Saksi sejak kecil tinggal di situ dan bekerja membantu Ain Bin Abia mengurus kerbau;

Bahwa setahu Saksi Penggugat pernah menjadi Lurah namun Saksi lupa tahun berapa dan sebelum jadi Lurah Penggugat adalah Jurutulis;

Bahwa Saksi pernah melihat bukti P - 1 dan P - 2;

Bahwa Saksi tahu batas batas tanah sengketa yaitu :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Kantor RW;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

Bahwa Saksi tidak tahu Akta Jual Beli tanah tersebut;

Bahwa Saksi tidak tahu masalah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa Ain Bin Abia meninggal tahun 1989;

Bahwa tanah yang disengketakan berupa tanah kosong dan sudah bersertifikat atas nama Ade Ruchiyat tahun 2018;

Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

Bahwa luas tanah sengketa ± 70 tumbak, 1 tumbak yaitu 14 meter;

Bahwa Saksi tidak mengetahui bangunan kantor RW dan Mesjid di tanah segketa tersebut milik siapa;

Atas keterangan Saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat pada objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek perkara yang hasilnya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang hari Jum'at, tanggal 16 Oktober 2020;



Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 23 November 2020 sedangkan Kuasa Tergugat I mengajukan kesimpulan tertanggal 30 November 2020;

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan menyatakan mohon putusan;

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

#### **TENTANG HUKUMNYA**

##### **DALAM PROVISI :**

**Mohon majelis hakim yang Memeriksa Perkara ini untuk Menetapkan Sita Jaminan**, atas tanah yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Kohir No. C. 1226, an. Ain bin Abia, seluas + 971 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh satu meter), dengan batas batas :

Sebelah Utara : Jalan Komplek Cibogo Indah;  
Sebelah Timur : Jalan Komplek Cibogo Indah;  
Sebelah Selatan : Jumiran;  
Sebelah Barat : Jalan Komplek Cibogo Indah;

Dan memerintahkan juru sita atau Pejabat Pengganti yang ditunjuk untuk Melaksanakan Penetapan Sita Jaminan Tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 bahwa tuntutan provisional (*provisioneleeleis*) merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh "tindakan sementara" bukan mengenai "materi pokok sengketa" (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam "putusan akhir" maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang "materi pokok perkara" maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari tuntutan provisi dari Penggugat ternyata tuntutan provisi Penggugat sudah mengenai pokok perkara maka gugatan provisi Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

##### **1. Error In Persona**

##### **a. Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*)**





Bahwa berdasarkan posita point 2 yang menyatakan “*PENGUGAT membeli tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. C. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Cangkuang, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, dari ahli waris A. Rukmana (Alm), selaku selaku salah satu ahli waris Ain Bin Abia (Alm)... dst...*”

Bahwa tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. C. 1226 yang terletak di Desa Cangkuang, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat atas nama AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm), adapun ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) berdasarkan Surat Keterangan Akhli Waris Nomor: 174/Pm.041.2/WRS/1992 yang dikeluarkan oleh SEKRETARIAT WILAYAH/DAERAH, PEMERINTAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BANDUNG, tertanggal 06 September 1992, dan telah diperbaharui oleh Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 18 April 2018 yang tercatat di Desa Cangkuang Kulon dengan Register No. 29/CGK/IV/2018 serta tercatat di Kecamatan Dayeuhkolot dengan Register No. 474.3/WRS.2/DYK/IV/2018, adapun ahli warisnya adalah :

ADE RUCHIYAT (Anak);  
AI LASMAYA (Anak);  
AA PERMANA (Cucu);  
SRI KARTIKA (Cucu);  
RUKMAWAN (Cucu);  
ASEP MAMAN (Cucu);  
ELIS SUMIATI (Cucu);  
AYI IIM (Cucu);  
AI NURHAYATI (Cucu);  
RATIH NURANI (Cucu);  
SAEFUL MULYANA (Cucu).

Menunjuk pada Surat Keterangan Waris tersebut di atas jika dikaitkan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti dari A. RUKMANA (alm) yang merupakan salah satu Ahli Waris dari AIN Bin ABJA alias AIN Bin ABIA (alm) selaku Penjual dan PENGUGAT selaku pembeli, seharusnya secara fakta hukum yang berhak untuk melakukan jual beli atas tanah adat, Persil 28/S.IV, Blok

**Halaman 39 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Cibogo, Kohir No. C. 1226 adalah seluruh ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm), sehingga berdasarkan hal tersebut yang berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dengan terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 adalah seluruh ahli waris dari AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) kepada ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A RUKMANA (Alm) serta PENGGUGAT, karena ahli waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) dirugikan baik secara materiil maupun immateriil, atas perbuatan dari ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti dari A Rukmana (Alm) yang sudah menjual objek *a quo* kepada PENGGUGAT.

Hal tersebut sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973**, menyatakan ***"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"***, atau bisa juga dikatakan tidak punya hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, serta berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977** yang menyatakan ***"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus nyatakan tidak dapat diterima"***.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas PENGGUGAT tidak memiliki ***Persona Standi In Judicto*** di depan Pengadilan atas perkara *a quo* maka gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**b. Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat**

Bahwa objek *aquo* dalam dalil-dalil posita PENGGUGAT adalah tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, yang dibeli oleh PENGGUGAT dari ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A. Rukmana (Alm), yang merupakan salah satu ahli waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (Alm) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 316/2013 yang dibuat di hadapan PPATS Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, selanjutnya atas objek *a quo* tersebut sudah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 04955 atas nama TERGUGAT I (ADE RUCHIYAT), sehingga sangat jelas dan terang PENGGUGAT dirugikan secara materiil dan/atau immateriil atas perbuatan dari ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli

**Halaman 40 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



waris pengganti A. RUKMANA (Alm), yang merupakan salah satu ahli waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (Alm) bukan dirugikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan/atau TURUT TERGUGAT, maka sudah sepatutnya PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A. RUKMANA (Alm) yang sudah menjual objek *a quo* kepada PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah patutnya dan mendasar apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *quo*, menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT **tidak dapat diterima**.

**c. Exceptio plurium litis consortium**

Bahwa berdasarkan dalil posita PENGGUGAT pada Point 1 yang menyatakan "*PENGGUGAT memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :216/2013 dibuat oleh Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013*", sudah sepatutnya Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS) ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Berkenaan dengan Akta Jual Beli Nomor :216/2013 yang dibuat oleh Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh ESAH (Istri A RUKMANA (Alm)) dan ahli waris pengganti dari A Rukmana (Alm) yang merupakan salah satu Ahli Waris AIN bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, apabila orang yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai PENGGUGAT tidak lengkap dengan kata lain masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai PENGGUGAT atau TERGUGAT, baru sengketa yang dipersoalkan di dalam perkara *a quo* dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Berkenaan dengan objek tanah dalam perkara *a quo* bahwasanya sudah ada Sertifikat Hak Milik Nomor: 04955 atas nama ADE RUCHIYAT (TERGUGAT I) diterbitkan oleh KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, tanggal 08 november 2019, sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**Halaman 41 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Bahwa berdasarkan Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung yang telah menjadi ***Yurisprudensi No. 218 K/Sip/1994 Maret 1975*** yang menyatakan ***“Gugatan tidak dapat diterima oleh karena instansi yang telah mengeluarkan produk yang telah menimbulkan suatu hak tidak turut digugat dalam perkara ini.***

Selanjutnya berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sepantasnya dan berlandaskan atas hukum apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan PENGGUAT untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

2. **Exeptio Obscur Libel**

Bahwa gugatan PENGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), hal tersebut dapat terlihat dari dalil-dalil posita PENGUGAT, sebagai berikut :

a. **Tentang tidak jelas dasar hukum gugatan**

Bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

1. *“Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;*
2. ***Gugatan tidak memiliki dasar hukum;***
3. *Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;*
4. *Gugatan mengandung cacat obscur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.”*

Lebih lanjut **M. Yahya Harahap** juga menjelaskan bahwa *“menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan: Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO).*

Bahwa berkenaan dengan gugatan PENGUGAT sangat tidak jelas jika dikaitkan dengan pendapat **M. Yahya Harahap** hal tersebut dapat terlihat bahwasanya gugatan PENGUGAT mengenai gugatan tanah sedangkan dalam Posita gugatan PENGUGAT mencampur

**Halaman 42 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Bلب**



adukan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dapat diartikan gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum yang jelas.

**b. Tentang tidak jelasnya objek sengketa**

Bahwa objek sengketa dalam dalil-dalil posita PENGGUGAT adalah tanah milik adat Persil 28/S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 1226, seluas 624 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, atas nama AIN Bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm), dibeli oleh PENGGUGAT dari ESAH (Istri A RUKMANA(Alm)) dan ahli waris pengganti A RUKMANA (Alm) berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 216/2013 yang dibuat oleh Camat Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (PPATS), tertanggal 22 Agustus 2013.

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak terbantahkan serta diakui secara tegas oleh PENGGUGAT atas objek *a quo*, adanya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor : 46/2018 atas nama TERGUGAT I (ADE RUCHIYAT) yang ditandatangani seluruh ahli waris AIN Bin ABJA alias AIN bin ABIA (alm) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HANNY DIAWATI, S.H. pada hari Jum'at tanggal delapan bulan juni dua ribu delapan belas (08-06-2018) adapun luas tanahnya adalah 971 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh satu meter persegi).

Menunjuk pada uraian tersebut di atas sangat jelas dan terang bahwa ada perbedaan luas objek dalam gugatan PENGGUGAT, hal tersebut sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979** yang menyatakan

***“terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.”***

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Kuasa Tergugat I, Penggugat dalam Repliknya menanggapi sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dan Turut Tergugat dianggap tetap pada gugatan semula dikarenakan baik Tergugat II maupun Turut Tergugat tidak pernah hadir di dalam persidangan dan sudah dianggap layak dan cukup dipanggil sesuai hukum acara perdata;

**Halaman 43 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**





Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I sebagai berikut :

**1. Error In Persona**

**a. Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*)**

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, PENGGUGAT tidak memiliki **Persona Standi In Judicto** di depan Pengadilan atas perkara *a quo* maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi point ini sudah memasuki ranah pembuktian sehingga sudah memasuki pokok perkara sehingga sudah selayaknya Eksepsi point ini untuk ditolak;

**b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat**

Menimbang, bahwa menurut Kuasa Tergugat I seharusnya Penggugat menggugat Esah (Istri A Rukmana(Alm)) dan ahli waris pengganti A. Rukmana (Alm), yang merupakan salah satu ahli waris Ain Bin Abja alias Ain Bin Abia (Alm) karena perbuatan Esah (Istri A Rukmana (Alm) dan ahli waris pengganti A. Rukmana (Alm) telah merugikan Penggugat dan bukan menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim adalah hak dari Penggugat untuk menentukan pihak yang akan digugat karena telah merugikan Penggugat dan hal ini memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga sudah memasuki pokok perkara sehingga eksepsi point ini sudah selayaknya untuk ditolak;

**c. Exceptio plurium litis consortium**

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita Penggugat bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 216/2013 dibuat oleh Camat Dayeuhkolot dan ditandatangani oleh Esah (Isteri A. Rukmana (Alm) dan ahli waris pengganti dari A Rukmana (Alm) yang merupakan salah satu ahli waris Ain Bin Abja Alias Ain Bin Abia (Alm) dan atas objek tanah dalam perkara *aquo* sudah ada Sertifikat Hak Milik Nomor 04955 atas nama Ade Ruchiyat (Tergugat I) yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sehingga Camat Dyaeuhkolot, Esah (isteri A. Rukmana (Alm) dan ahli waris pengganti dari A Rukmana (Alm) yang merupakan salah satu ahli waris Ain Bin Abja Alias Ain Bin Abia (Alm) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung harus ditarik sebagai pihak Tergugat;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan kurang pihak Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dari Esah (isteri A. Rukmana Alm) dan ahli waris pengganti dari A. Rukmana (Alm) yang merupakan salah satu ahli waris dari Ain Bin Abja Alias Ain Bin Abia (Alm) dan ternyata dalam gugatannya Penggugat tidak menjadikan Esah (isteri A. Rukmana Alm) dan ahli waris pengganti dari A. Rukmana (Alm) yang merupakan salah satu ahli waris dari Ain Bin Abja Alias Ain Bin Abia (Alm) sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat padahal Esah (isteri A. Rukmana Alm) dan ahli waris pengganti dari A. Rukmana (Alm) yang merupakan salah satu ahli waris dari Ain Bin Abja Alias Ain Bin Abia (Alm) adalah pihak yang menjual tanah sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 yang menyebutkan bahwa suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak ikut digugat maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Kuasa Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Ekspesi Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak dikabulkan maka ekspesi point selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Kuasa Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dikabulkan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara dalam perkara ini dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM REKONVENSI :**

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

**Halaman 45 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



Menimbang, bahwa segala pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim sebagaimana termuat dalam gugatan Konvensi sejauh tidak dinyatakan lain dengan tegas dianggap turut termasuk dalam pertimbangan dan pendapat dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ternyata gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut berkaitan erat dengan gugatan Konvensi dari Tergugat Rekonvensi mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi dan putusan yang dijatuhkan kepada gugatan Konvensi bersifat Negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat formil (dalam perkara *aquo* gugatan *plurium litis consortium*) maka putusan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi dengan demikian oleh karena putusan Konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan sendirinya menurut hukum putusan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena materi pokok gugatan Konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan Konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (hal ini berdasarkan Putusan MA RI Nomor 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah dan berdasarkan Pasal 181 HIR, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Musyawarah Majelis Hakim ;

Memperhatikan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam Rv, pasal-pasal dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;



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

**Dalam Provisi :**

Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

**Dalam Konvensi**

**Dalam Eksepsi :**

Mengabulkan Eksepsi dari Kuasa Tergugat I;

**Dalam Pokok Perkara :**

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**Dalam Rekonvensi :**

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

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.525.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, pada hari **KAMIS** tanggal **10 Desember 2020**, oleh **NURHAYATI NASUTION, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **ERYUSMAN, S.H.**, dan **IDI IL AMIN, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **4 Januari 2021**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **YENI P. NUR RIANI, Sm.Hk** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat.

**Hakim Anggota**

**Hakim Ketua Majelis**

**1. ERYUSMAN, S.H.**

**NURHAYATI NASUTION, S.H.,M.H.**

**2. IDI IL AMIN, S.H.,M.H.**

**Panitera Pengganti**

**YENI P NUR RIANI, Sm.Hk**

**Halaman 47 dari 48 halaman Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Blb**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya :

1. Biaya pendaftaran gugatan	: Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	: Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang	: Rp. 1.300.000,-
4. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp. 990.000,-
5. Biaya PNBP	: Rp. 60.000,-
6. Biaya sumpah	: Rp. 50.000,-
7. Redaksi	: Rp. 10.000,-
8. Materai	: Rp. 10.000,- +
Jumlah	: Rp. 2.525.000,-

(dua juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah)

#### Disclaimer

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