



PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Skb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukabumi yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **OMA PRIATNA**, beralamat di Kp. Cisujen RT. 03. RW.05 Desa Cisujen, Kecamatan Takokak, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. **TEDDY SUTANDI**, beralamat di Kp. Cisujen RT. 03. RW.05 Desa Cisujen, Kecamatan Takokak, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
3. **ANDRI RAHMAN S, Ahli waris dari SUMARTI**, beralamat di Kp. Cisujen RT. 03. RW.05 Desa Cisujen, Kecamatan Takokak, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;
4. **ADE SURYATI**, beralamat di Kp. Cisujen RT. 03. RW.05 Desa Cisujen, Kecamatan Takokak, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;
5. **WIWIN SUMARNI**, beralamat di Kp. Cisarua Girang RT. 02, RW. 01, Desa Warnasari, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi selanjutnya disebut sebagai Penggugat V;
6. **ASEP SUTENDI**, beralamat jl. Samsi RT. 01 RW 16, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI;

dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama :

1. **PADLILAH, S.H., M.H.**
2. **RACHMAT ISKANDAR, S.H.**
3. **HADITYA YUDA NEGARA HERDIANA, S.H.**
4. **DEDIH KUSWANDI, S.H.**

Para *Advokat*/ penasehat Hukum pada kantor Hukum Padlilah, S.H., M.H., & Rekan yang beralamat di Genteng Puri Residence B-5 Pabuaran, Warudoyong, Kota Sukabumi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1. **PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Tbk. Cabang Sukabumi**, Jalan Pabuaran Nomor 5 Nyomplong, Warudoyong, Kota Sukabumi selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **GALIH NUGRAHA, Kepala Gudang (Karyawan) PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Tbk. Cabang Sukabumi**, jl. Pabuaran No. 5 Nyomplong, Warudoyong, Kota Sukabumi selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**; dalam hal ini (Tergugat I dan Tergugat II) diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama :

1. **CAHYA HIDAYAT, S.H.**
2. **SURYADI UTOMO, S.H.**

Para *Advokat*/ dan Konsultan Hukum pada "Kantor Hukum Cahya Hidayat, S.H., & Rekan beralamat kantor di jalan Pesantren Nomor 192 C Kota Cimahi, Jawa Barat 40514, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Desember 2022;

3. **MUHAMMAD GAMAL ABDUL QHODIR**, beralamat jl. Samsi No. 3 RT.001, RW. 016, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **Hj. DADAH NOOR SAADAH** beralamat jl. Samsi No. 3 RT.001, RW. 016, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama :

1. **ANGGA PERWIRA SUKMAWINATA, S.H.**
2. **Hj. DADAH NOOR SAADAH, S.H.**

Para *Advokat* yang tergabung pada Kantor Advokat Perwira, beralamat Kantor Perum Gracias Baru, Blok A14, Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Desember 2022;

5. **LUCIANA TIRTAMAN, S.H., Notaris** beralamat di jalan Siliwangi No. 54, Kota Sukabumi 43112, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
6. **GUNAWAN, S.H., Notaris**, beralamat di jalan Raya Ngaweng No. 33 Sukaraja Sukabumi 43192, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
7. **BADAN PERTANAHAN KOTA SUKABUMI**, beralamat di jalan Siliwangi No. 54, Kota Sukabumi 43112, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama :

1. **EDI WARDOYO, S.H.**
2. **SUGENG, S.H.**
3. **BINTORO ADHITYO, S.H.**
4. **ERICKO AKBAR R, S.H.**

Para Pegawai pada Kantor badan Pertanahan Kota Sukabumi, jalan Siliwangi Nomor 127, Kota Sukabumi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 914/SKU- MP.02/ XII/ 2022 tanggal 12 Desember 2022;

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Pengadilan Negeri tersebut,

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Skb, tanggal 29 November 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Setelah membaca Surat Penetapan Majelis Hakim Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Skb., tanggal 29 November 2022 tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca surat-surat Perkara;

Setelah mendengar pihak - pihak yang berperkara;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 29 November 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 29 November 2022 dibawah Register Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Skb., telah mengemukakan hal- hal selengkapnya sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar diajukannya gugatan, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai surat kematian NO. 474.2/83/XI/2014 telah meninggal H.Hari Sopandi, laki-laki, umur 89 tahun, beralamat di Jl Samsi No. 3 RT.01 RW.06 Kelurahan Cisarua Kec Cikole Kota Sukabumi;
2. Bahwa H. Hari Sopandi semasa hidupnya meninggalkan para ahli waris dan harta peninggalan berupa: Tanah dan Bangunan sesuai SHM No. 19 atas nama H Hari Sopandi, Tanah dan Bangunan sesuai SHM No. 14 atas nama Muhammad Gamal Abdul Qhadir, Tanah dan Bangunan sesuai SHM No. 842 atas nama Muhammad Gamal Abdul Qhadir;
3. Bahwa sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2. balik nama sertifikat ke atas nama Tergugat III dan No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. balik nama sertifikat ke atas nama Tergugat III dilakukan dihadapan Turut Tergugat I;
4. Bahwa semua sertifikat Hak Milik Tersebut diatas dikuasai, dipegang sepenuhnya oleh Tergugat IV;
5. Bahwa sesuai surat pernyataan bersama dalam pembagian harta waris yang dibuat para ahli waris tanggal 17 November 2014 para ahli waris bersepakat bahwa Tanah dan Bangunan sesuai sertifikat hak milik diatas adalah merupakan obyek waris yang belum dibagikan kepada para ahli waris;

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



6. Bahwa sesuai surat pernyataan bersama bermaterai cukup yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tanggal 27 November 2014 telah dilegalisasi dibawah No. 2736/L/XII/2014 pada pokonya menerangkan bahwa Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik tersebut diatas merupakan obyek waris yang belum dibagikan;
7. Bahwa atas sertifikat SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 atas nama Muhamad Gamal Abdul Qhadir berdasarkan kesepakatan bersama telah dilakukan perjanjian sewa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat III dengan perantara Tergugat II setiap 3 tahun sekali perjanjian sewa nya diperbaharui, pada awalnya perjanjian sewa menyewa dilakukan dengan meminta persetujuan Para Penggugat, dimana dari hasil uang sewanya dibagikan kepada Para Penggugat sesuai kesepakatan bersama;
8. Bahwa terhadap adanya kesepakatan surat pernyataan bersama dari para ahli waris tentang SH No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. yang menerangkan bahwa obyek tersebut merupakan obyek waris telah diketahui oleh pula Tergugat I dan Tergugat II dibuktikan pada saat akan dilakukan perjanjian sewa menyewa periode tahun 2019 s/d 2022 Para Tergugat meminta surat persetujuan dari Para Penggugat;
9. Bahwa dari hasil uang sewa tersebut dilakukan pembagian kepada Para Ahli waris termasuk Para Penggugat yang dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama;
10. Bahwa terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. yang dilakukan perjanjian sewa menyewa oleh Para Tergugat mohon disebut OBYEK SENGKETA ;
11. Bahwa Pada 17 Oktober 2022 Para Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat II yang pada pokok isi suratnya menerangkan memohon kepada Tergugat I dan Tergugat II supaya jangan dulu melakukan pembayaran sewa gudang SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 dikarenakan masih ada persoalan internal keluarga;
12. Bahwa atas surat tanggal 17 Oktober 2022 yang dikirimkan Para Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II tidak mendapatkan jawaban;
 13. Bahwa Pada tanggal 21 Oktober 2022 Para Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat II yang pada pokok isi suratnya menerangkan memohon kepada Tergugat I dan Tergugat II supaya menunda pendaftaran perjanjian sewa gudang SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 dikarenakan masih ada persoalan internal keluarga;
 14. Bahwa atas surat tanggal 21 Oktober 2022 yang dikirimkan kepada Tergugat I melalui Perantara Tergugat II tidak mendapatkan jawaban;
 15. Bahwa pada tanggal pada tanggal 04 November 2022 telah dikirimkan somasi oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat I yang isinya pada pokoknya menerangkan supaya mengosongkan tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. karena tidak dilakukan pembaharuan perjanjian sewa;
 16. Bahwa sesuai surat No. 14.11.ADMF22 perihal tanggapan atas somasi yang pada pokoknya menerangkan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III dengan perantara Tergugat II telah dilakukan perjanjian sewa menyewa No.8 tanggal 28 Oktober 2022 dan pembayaran sewanya sudah diselesaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat III;
 17. Bahwa perjanjian sewa menyewa No.8 tanggal 28 Oktober 2022 dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III dilakukan hanya atas persetujuan Tergugat IV dan tidak dimintakan persetujuan dari Para Penggugat, padahal sesuai surat kesepakatan bersama Obyek Tersebut merupakan milik bersama dengan Para Penggugat, dan dalam Perjanjian sebelumnya pun Para Tergugat meminta persetujuan dari Para Penggugat;
 18. Bahwa Para Penggugat adalah anak dari Alm. H Hari Sopandi Bin Toemidi sesuai Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 593/33/02.1005/IX/2014 yang dikeluarkan oleh Lurah Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, sesuai surat pernyataan ahli waris bermaterai tanggal 16 September 2014, sesuai surat pernyataan bersama dalam pembagian harta waris bermaterai tanggal 17 November 2014, sesuai surat pernyataan bersama bermaterai telah

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilegalisasi oleh Turut Tergugat Turut Tergugat II tanggal 27 November 2022 adalah pemilik Tanah dan Bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 terletak di Desa Cisarua Blok Gang Uben Kec Cikole Kota Sukabumi yang disewa oleh Tergugat I dari Tergugat II dengan perantaraan Tergugat II;

19. Bahwa dikarenakan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. tidak dilakukan dengan persetujuan dari Para Penggugat maka cukup beralasan bahwa Para Penggugat menyebutkan atas pelaksanaan sewa menyewa tersebut tidak sah secara hukum;
20. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ARREST HOGE RAAD Tanggal 31 Januari 1919. Para Tergugat telah membuat perjanjian sewa menyewa tanpa persetujuan Para Penggugat;
21. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang telah melakukan perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 sangat merugikan kepentingan Para Penggugat;
22. Bahwa, dalam Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
Dalam Pasal 1365 KUHPerdata diatas mengatur pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum baik karena berbuat (positif=culpa in committendo) atau karena tidak berbuat (pasif=culpa in ommittendo);
Bahwa, kerugian yang diderita Para Penggugat adalah kerugian baik secara materiil maupun immateriil karena OBYEK SENGKETA yang seharusnya bisa dikuasai dan dimanfaatkan oleh Para Penggugat dan juga kerugian pikiran, tenaga dan biaya yang harus dikeluarkan sehubungan dengan adanya proses hukum yang harus dijalani oleh Para Penggugat;
23. Bahwa, kerugian MATERIIL yang diderita oleh Para Penggugat akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang melakukan perjanjian sewa menyewa dengan tanpa hak berakibat Para Penggugat menderita kerugian senilai Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan harus mengeluarkan biaya perkara (panjar gugatan) dan Jasa Advokat dalam perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
24. Bahwa, kerugian IMMATERIIL yang diderita oleh Para Penggugat akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menguasai obyek sengketa dengan tanpa hak adalah tidak bisa dinilai dengan uang karena Para Penggugat tidak bisa menikmati obyek sengketa. Untuk kerugian IMMATERIIL ini Para Penggugat menilai setidaknya-tidaknya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
25. Bahwa untuk menjamin tidak dialihkannya obyek sengketa maka Para Penggugat memohon kepada majlis hakim Pengadilan Negeri Sukabumi memerintahkan kepada Turut Tergugat III supaya melakukan blokir atas SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2;
26. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia maka dimohon diletakan sita jaminan atas Obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah memiliki hak yang sah atas OBYEK SENGGKETA yaitu tanah sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 yang merupakan peninggalan dari H. Hari Sopandi;
3. Menyatakan tidak sah perjanjian sewa menyewa No.8 tertanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III atas persetujuan Tergugat IV;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang merugikan Para Penggugat;

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau memperoleh hak dari Para Tergugat atau yang menguasai untuk mengosongkan dan menyerahkan OBYEK SENKETA Kepada Para Penggugat yaitu tanah sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan tanah dan bangunan sesuai SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2.;
6. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian materiil Kepada Para Penggugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian IMMATERIIL Para Penggugat yang tidak bisa menikmati tanah beserta bangunan obyek sengketa sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng;
8. Meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 ;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk melakukan blokir atas SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Upaya Banding, Kasasi dan Verzet;
11. Memerintahkan Para Turut Tergugat agar Tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Biaya Perkara a-quo secara tanggung renteng.

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, untuk para Penggugat hadir kuasanya yaitu **PADLILLAH, S.H., M.H., dkk** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum Padlilah, S.H., M.H., & Rekan yang beralamat di Genteng Puri Residence B-5 Pabuaran, Warudoyong, Kota Sukabumi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 November 2022, sedangkan Tergugat datang menghadap kepersidangan adalah kuasa

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya yang bernama **IVAN FAISAL, S.H., M.M., dkk**, Para *Advokat/* Penasehat Hukum yang tergabung pada Kantor Hukum LAM & Rekan, yang beralamat kantor di jalan Nyomplong No. 32, Kota Sukabumi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2022;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak baik dengan menggunakan Mediator sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016 dengan menunjuk **Sdr. RAHMAWATI, S.H., M.H.**, salah seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi sebagai Mediator, maupun dengan cara Majelis sendiri seperti yang diatur dalam Pasal 130 ayat (1) HIR, namun kedua upaya tersebut tidak berhasil, kemudian pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan, yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.;

Menimbang, bahwa atas surat Gugatan Penggugat tersebut, kuasa hukum Tergugat mengajukan jawaban tertulis pada persidangan secara elektronik (e-litigasi) pada tanggal 06 Februari 2023 yang mengajukan hal-hal sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I & TERGUGAT II;

A. DALAM EKSEPSI :

1. **Bahwa Pengadilan Negeri Kelas I B Sukabumi secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, melainkan yang berwenang memeriksa dan mengadilinya adalah Pengadilan Agama Sukabumi, dasar dan alasan hukumnya adalah :**

1.1. bahwa gugatan **Para Penggugat** ini telah keliru diajukan kepada Pengadilan Negeri Kelas I B Sukabumi, karena setelah **Tergugat I dan Tergugat II** membaca dan mempelajari secara saksama ternyata gugatan **Para Penggugat** dalam perkara ini adalah **mengenai gugatan harta peninggalan/ warisan H. Hari Sopandi dan mengenai Ahli waris H. Hari Sopandi (Posita angka 2), mengenai waris (Posita angka 5, 6, 8, Petitum angka 2)**, gugatan yang demikian itu adalah menjadi kewenangan dari peradilan dalam lingkungan Peradilan agama, bukan lingkungan Peradilan umum. Sebab yang dipersengketakan dalam perkara ini adalah mengenai harta peninggalan/warisan, dan masuk kedalam kategori bidang waris;

1.2. bahwa menurut Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49, menyatakan: **“Peradilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang” :**

- a. perkawinan;
- b. waris;

Halaman 9 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



- c. wasiat;
- d. hibah;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah, dan
- i. ekonomi syari'ah.

Selanjutnya dalam penjelasannya Huruf b, menyatakan:

Yang dimaksud dengan “**waris**” adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris.

Bahwa berdasarkan kepada dasar dan alasan hukum sebagaimana yang **Tergugat I** dan **Tergugat II** uraikan tersebut diatas **Tergugat I** dan **Tergugat II** mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kelas I B Sukabumi menyatakan tidak berwenang secara *absolut* untuk mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini;

2. **Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), dasar dan alasan hukumnya adalah :**

- 2.1. bahwa pada positanya angka 16, **Para Penggugat** mengemukakan Bahwa sesuai surat No. 14.11.ADMF22 perihal tanggapan atas somasi yang pada pokoknya menerangkan **bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III dengan perantaraan Tergugat II telah dilakukan perjanjian sewa menyewa No. 8 tanggal 28 Oktober 2022 dan pembayaran sewanya sudah diselesaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, kemudian pada positanya angka 19, **Para Penggugat** mengemukakan **Bahwa dikarenakan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. tidak dilakukan dengan persetujuan dari Para Penggugat maka cukup beralasan bahwa Para Penggugat menyebutkan atas pelaksanaan sewa menyewa tersebut tidak sah secara hukum, selanjutnya pada positanya angka 20, **Para Penggugat** mengemukakan yang pada pokoknya **Bahwa perbuatan yang******

Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, lalu dalam petitumnya angka 3, Para Penggugat meminta Menyatakan tidak sah perjanjian sewa menyewa No. 8 tertanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III atas persetujuan Tergugat IV serta dalam petitumnya angka 4 Para Penggugat meminta Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;

2.2. bahwa perjanjian sewa menyewa No. 8 tertanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III tersebut yang dimintakan untuk dinyatakan tidak sah dan sebagai perbuatan melawan hukum adalah merupakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan FABER, Sarjana Hukum selaku Notaris di Kota Sukabumi, dengan demikian jelas dalam perkara ini Notaris FABER, Sarjana Hukum harus ditarik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya ditarik sebagai pihak Turut Tergugat;

2.3. bahwa selain itu pula oleh karena yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai soal adanya hubungan hukum sewa menyewa yang telah dilakukan terhadap Obyek Sengketa dalam perkara ini berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, namun sebagai pihak Penyewa yang digugat dalam perkara ini hanya Tergugat I dan Tergugat II padahal yang menyewa terhadap obyek sengketa tersebut dari Tergugat III bukan hanya Tergugat I (PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk., Cabang Sukabumi) saja, melainkan ada yang lainnya, yaitu Notaris FABER, S.H., Bapak Gery, Bapak Budi, Ibu Tuting, dan Ibu Hj Heti, maka orang-orang/pihak-pihak penyewa yang lainnya itu harus ditarik juga sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan kepada dasar dan alasan hukum sebagaimana yang Tergugat I dan Tergugat II uraikan tersebut diatas dengan tidak ditariknya Notaris FABER, Sarjana Hukum selaku Pejabat Notaris yang telah membuat dan menerbitkan surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 8 tersebut sebagai pihak dalam perkara ini oleh Para Penggugat, begitu pula dengan tidak ditariknya pihak penyewa-penyewa yang lainnya yaitu Notaris FABER, S.H., Bapak Gery, Bapak



Budi, Ibu Tuting, dan Ibu Hj Heti sebagai pihak dalam perkara ini oleh Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat harus **dikualifikasikan** sebagai gugatan yang kurang pihak, karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), hal mana selaras pula dengan :

a. Doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Rajawali Press, tahun 2005, hlm. 112:

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai **Penggugat** atau yang ditarik sebagai **Tergugat**:

- tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai **Penggugat** atau ditarik **Tergugat**;
- oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor:186/R/Pdt/1984 *juncto* Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 96/1982 tanggal 5 Maret 1983 yang menyatakan "**bahwa karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium***";

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 454/1982 tanggal 9 Juni 1983 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 6/1982 tanggal 25 Agustus 1982 yang menyatakan "**bahwa *judex factie* salah menerapkan tata tertib beracara yang tidak menyertakan pihak yang memiliki relevansi namun tidak ditarik menjadi pihak di dalam suatu perkara**".

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 yang menyatakan "**bahwa dengan tidak menarik pihak ketiga yang memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan Penggugat maka mengandung cacat *plurium litis consortium***"

3. **Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini, masih terlalu dini/belum saatnya untuk diajukan (*prematur*), dasar dan alasan hukumnya adalah :**

3.1. bahwa pada posisinya angka 5, Para Penggugat mengemukakan Bahwa sesuai surat pernyataan bersama dalam pembagian harta waris yang dibuat para ahli waris tanggal 17 November 2014 para ahli waris



bersepakat bahwa Tanah dan Bangunan sesuai sertifikat hak milik diatas adalah merupakan **obyek waris yang belum dibagikan kepada para ahli waris**, kemudian pada positanya angka 6, Para Penggugat mengemukakan Bahwa sesuai surat pernyataan bersama bermaterai cukup yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tanggal 27 November 2014 telah dilegalisasi dibawah No. 2736/L/XII/2014 pada pokoknya menerangkan bahwa Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik tersebut diatas **merupakan obyek yang belum dibagikan**;

3.2. bahwa dari adanya dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan :

- bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan harta peninggalan/harta pusaka/harta warisan dari H. Hari Sopandi, Alm;
- bahwa terhadap harta peninggalan/harta pusaka/harta warisan dari H. Hari Sopandi, Alm tersebut belum dilakukan pembagian dan/atau pemecahan/pemisahan diantara **Para Penggugat** dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV**;
- bahwa pembagian harta peninggalan/harta pusaka/harta warisan dari H. Hari Sopandi, Alm tersebut harus dilakukan oleh dan diantara **Para Penggugat** dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV** di hadapan Pengadilan Agama Sukabumi dalam bentuk penetapan pembagian waris, sehingga memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum;
- bahwa terhadap obyek sengketa tersebut sebelum diajukan gugatan terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** dalam perkara ini ke Pengadilan Negeri Klas I B Sukabumi, harus dilakukan pembagian waris dan/atau pemecahan/pemisahan terlebih dahulu oleh **Para Penggugat** dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV**, sehingga ada kepastian hukum serta memiliki kekuatan hukum;
- bahwa surat pernyataan Bersama tanggal 17 November 2014 dan surat pernyataan bersama tanggal 27 November 2014 tersebut pada dasarnya adalah merupakan **partij akta** jadi tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**;

3.3. bahwa berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku *in casu* Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *Jo* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal 32 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pada pokoknya : **"Sertifikat adalah tanda bukti pemilikan tanah yang sah**



dan/atau merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

Bahwa berdasarkan kepada dasar dan alasan hukum sebagaimana yang **Tergugat I** dan **Tergugat II** uraikan tersebut diatas oleh karena sampai dengan saat diajukannya gugatan ini oleh **Para Penggugat** ke Pengadilan Negeri Klas I B Sukabumi, terhadap obyek sengketa tersebut belum diadakan pembagian dan/atau pemecahan/pemisahan secara hukum oleh **Para Penggugat** dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV** dan faktanya sekarang ini obyek sengketa tersebut sebagaimana tercatat dalam SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 tercatat atas nama pemegang hak yakni **Tergugat III** Muhamad Gamal Abdul Qhadir, maka dengan demikian menurut hukum **Para Penggugat** belum bisa dinyatakan sebagai pihak yang memiliki hak/sebagai pemilik atas obyek sengketa tersebut, sehingga gugatan **Para Penggugat** khususnya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** harus dinyatakan belum saatnya untuk diajukan (*prematur*) karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

4. **Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan/atau *rechtstitel* sebagai Para Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini, dasar alasan hukumnya adalah :**

4.1. bahwa sebagaimana yang **Para Penggugat** kemukakan pada Posita gugatannya angka 16, 19 dimana **Para Penggugat** mengajukan gugatan khususnya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** dalam perkara ini adalah mengenai keberadaan dan/atau mengenai keabsahan sewa menyewa yang terjadi antara **Tergugat I** dengan **Tergugat III** atas **OBJEK SENGKETA** berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris FABER, S.H., tertanggal 28 Oktober 2022 No. 8;

Halaman 14 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



4.2. bahwa yang menjadi obyek sewa menyewa antara **Tergugat I** dengan **Tergugat III** yang oleh **Para Penggugat** dijadikan **OBJEK SENGKETA** dalam perkara ini menurut hukum adalah sebagai milik dari **Tergugat III**, hal mana sebagaimana ternyata dan terbukti dari SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2;

- seandainya benar **quad non Para Penggugat** merasa turut memiliki hak atas obyek sengketa tersebut bersama sama dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV** berdasarkan adanya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 593/33/02.1005/IX/2014, tanggal 16 September 2014, surat pernyataan bersama dalam pembagian harta waris yang dibuat para ahli waris tanggal 17 November 2014 dan surat pernyataan bersama bermaterai cukup yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tanggal 27 November 2014 telah dilegalisasi dibawah No. 2736/L/XII/2014. Namun sepanjang terhadap obyek sengketa tersebut belum diadakan pembagian / pemecahan / pemisahan secara hukum diantara **Para Penggugat** dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV**, maka **Para Penggugat** menurut hukum belum bisa dinyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa tersebut, maka karenanya dengan sendirinya **Para Penggugat** secara **Yuridis Formal** tidak mempunyai kapasitas/**rechtstitel** sebagai **Para Penggugat** untuk mengajukan gugatan/tuntutan khususnya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** seperti halnya dalam perkara ini, maka gugatan **Para Penggugat** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

4.3. bahwa berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku **in casu** Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal 32 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pada pokoknya : "**Sertifikat adalah tanda bukti pemilikan tanah yang sah dan/atau merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan**";



4.4. bahwa selain itu pula oleh karena terhadap obyek sewa menyewa tersebut, **Tergugat I** telah mendapat jaminan dari **Tergugat III** sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 7 ayat (1), (3), (4), (6) perjanjian sewa menyewa tanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 8 yang dibuat antara **Tergugat I** dengan **Tergugat III** oleh dan dihadapan **FABER, S.H.**, selaku Notaris di Kota Sukabumi, yang pada pokoknya menyatakan :

"**Tergugat III** merupakan Pemilik yang sah atas obyek sewa tersebut";

"**Tergugat I** dapat menikmati obyek sewa dengan aman, bebas dari gangguan atau tuntutan dari siapapun yang menyatakan mempunyai hak atas obyek sewa"; "**Tergugat I** tidak akan mendapat gangguan dan tuntutan apapun dari siapapun yang menyatakan mempunyai hak atau turut berhak atas obyek sewa, obyek sewa tidak berada dalam keadaan sengketa maupun gugatan dengan pihak manapun dan bebas dari segala sitaan"

hal mana ditegaskan kembali oleh **Tergugat III** dalam surat pernyataannya masing-masing tertanggal 09 Agustus 2022 dan tanggal 08 November 2022, yang pada pokoknya menyatakan : "**bilamana dikemudian hari terdapat pemmasalahan yang timbul terhadap obyek sewa tersebut seluruhnya akan menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Tergugat III dan tidak akan melibatkan Tergugat I**";

4.5. bahwa dengan telah adanya jaminan dari **Tergugat III** seperti tersebut diatas, maka bilamana **Para Penggugat** akan memperlmasalahkan terkait mengenai soal obyek sewa tersebut yang dalam perkara ini dijadikan obyek sengketa, maka **Para Penggugat** hanya dapat memperlmasalahkannya dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV**. **Para Penggugat** tidak dapat melibatkan dan/atau menarik pihak **Tergugat I** dalam perkara ini, dengan demikian **Para Penggugat** harus *dikualifikasikan* tidak mempunyai kapasitas/ *rechtstitel* sebagai **Para Penggugat** untuk mengajukan gugatan/tuntutan khususnya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** seperti halnya dalam perkara ini, maka gugatan **Para Penggugat** khususnya terhadap **Tergugat I** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

5. **Bahwa gugatan Para Penggugat error in persona dan berlebihan, dasar dan alasan hukumnya adalah :**

5.1. bahwa gugatan **Para Penggugat** dalam perkara ini keliru dengan telah mencantumkan nama Galih Nugraha dalam jabatannya sebagai Kepala



Gudang (Karyawan) PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk., Cabang Sukabumi dan menariknya sebagai pihak **Tergugat II** karena Galih Nugraha bukan Subyek hukum yang mempunyai kewenangan mewakili PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk., Cabang Sukabumi untuk bertindak ke Pengadilan;

5.2. bahwa padahal dari esensi gugatan **Para Penggugat** dalam perkara ini, jelas pada dasarnya tuntutan ditujukan terhadap PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk. Cabang Sukabumi sebagai Badan Hukum (**Recht Persoon**) dan menurut hukum adalah Subyek Hukum, dimana subyek hukum berdasarkan ketentuan Hukum Acara yang berlaku **in casu** Hukum Acara Perdata adalah sebagai **Persona Standi in Judicio**, dengan demikian yang harus ditarik sebagai pihak oleh **Para Penggugat** dalam perkara ini adalah PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk., Cabang Sukabumi dan **Para Penggugat** dalam perkara ini telah menarik pula PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk. Cabang Sukabumi sebagai pihak **Tergugat I**, sehingga **Para Penggugat** tidak perlu lagi untuk menarik Galih Nugraha dalam perkara ini dengan menempatkannya sebagai pihak **Tergugat II**;

5.3. bahwa dengan **Para Penggugat** telah menarik pula Galih Nugraha dalam jabatannya sebagai Kepala Gudang (Karyawan) PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk., Cabang Sukabumi padahal Galih Nugraha bukan kepala Gudang melainkan sebagai *Warehouse Officer Operations Regional / Pengawas / Pengelola gudang* dan menempatkannya sebagai pihak **Tergugat II** dalam perkara ini jelas sebagai gugatan yang keliru karena kepala gudang sewaktu-waktu dapat berganti dan kepala gudang tidak perwujudan, tidak *representasi* dari perseroan, jadi menggugat cabang tetap harus ditujukan kepada badan usahanya, bukan kepada pejabat dari badan usaha seperti dalam gugatan perkara ini, ditujukan pula kepada Galih Nugraha (Kepala gudang). Dalam hal yang dituntut, digugat badan hukum, pembayaran kewajiban diambil dari kekayaan Badan Hukum. Berbeda dengan bila digugat pengurus badan hukum, eksekusi tidak dapat dilakukan karena pengurus tidak punya kekayaan, yang ada adalah kekayaan badan hukum;

5.4. bahwa penyebutan nama personil pengurus untuk tujuan gugatan terhadap badan hukum/ PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk., Cabang Sukabumi seperti halnya terhadap **Tergugat II** dalam perkara ini adalah keliru dan tidak tepat, oleh karenanya gugatan **Para**



Penggugat harus **dikualifikasikan** sebagai gugatan yang **error in persona** dan/atau setidaknya sebagai gugatan yang berlebihan; bahwa berdasarkan kepada dasar dan alasan hukum sebagaimana yang **Tergugat I** dan **Tergugat II** uraikan tersebut diatas, dengan adanya fakta pada surat gugatan **Para Penggugat** dalam perkara ini yang telah mengikut sertakan Galih Nugraha dalam jabatannya sebagai *Warehouse Officer Operations Regional/Pengawas/Pengelola Gudang (Karyawan) PT. Adira Dinamika Multi Finance, Tbk., Cabang Sukabumi* dan menempatkannya sebagai pihak **Tergugat II**, maka gugatan **Para Penggugat** harus **dikualifikasikan** sebagai gugatan yang **error in persona** dan berlebihan, sehingga karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) atau setidaknya Galih Nugraha harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;_

6. **Bahwa gugatan Para Penggugat error in objecto, dasar dan alasan hukumnya adalah :**

6.1. bahwa hal mana secara **Eksplisit** dapat dilihat dan dibaca secara jelas dari dalil-dalil yang dikemukakan dan diuraikan **Para Penggugat** pada Posita gugatannya angka 7, 8, 10, 11, 13, 15, 18, 19, 21, dimana dari dalil-dalilnya **Para Penggugat** tersebut **Tergugat I** dikatakan seakan-akan telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan **Tergugat III** terhadap obyek sengketa dalam perkara ini berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. Padahal **Tergugat I** hanya menyewa dari **Tergugat III** satu bidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas kurang lebih 340 M2, sebagaimana tercatat dalam SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, hal mana sebagaimana ternyata dan terbukti dari perjanjian sewa menyewa tertanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 8 yang dibuat oleh dan dihadapan FABER, S.H. selaku Notaris di Kota Sukabumi;

6.2. bahwa dengan adanya fakta **Para Penggugat** dalam gugatannya menyebutkan **Tergugat I** telah melakukan sewa menyewa dengan **Tergugat III** atas kedua obyek sengketa dalam perkara ini berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi



Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. Padahal faktanya **Tergugat I** hanya menyewa satu bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tercatat dalam SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, maka gugatan **Para Penggugat** harus **dikualifikasikan** sebagai gugatan yang **error in objecto**, sehingga karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

7. **Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*), dasar dan alasan hukumnya adalah :**

7.1. bahwa didalam posita gugatannya pada angka 5, **Para Penggugat** mengemukakan bahwa sesuai surat pernyataan bersama dalam pembagian harta waris yang dibuat para ahli waris tanggal 17 November 2014 para ahli waris bersepakat bahwa **Tanah dan Bangunan sesuai sertifikat hak milik diatas adalah merupakan obyek waris yang belum dibagikan kepada para ahli waris;**

7.2. bahwa kemudian didalam posita gugatannya pada angka 6, **Para Penggugat** mengemukakan bahwa sesuai surat pernyataan bersama bermaterai cukup yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tanggal 27 November 2014 telah dilegalisasi dibawah No. 2736/L/XII/2014 pada pokoknya menerangkan bahwa **Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik tersebut diatas merupakan obyek waris yang belum dibagikan;**

7.3. bahwa selanjutnya didalam posita gugatannya pada angka 17, **Para Penggugat** mengemukakan bahwa perjanjian sewa menyewa No. 8 tanggal 28 Oktober 2022 dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III dilakukan hanya atas persetujuan Tergugat IV dan tidak dimintakan persetujuan dari Para Penggugat, padahal sesuai surat kesepakatan bersama **Obyek Tersebut merupakan milik bersama dengan Para Penggugat**, dan dalam perjanjian sebelumnya pun Para Tergugat meminta persetujuan dari Para Penggugat;

7.4. bahwa lalu didalam posita gugatannya pada angka 19, **Para Penggugat** mengemukakan bahwa dikarenakan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2. tidak dilakukan dengan persetujuan dari **Para Penggugat** maka cukup



beralasan bahwa **Para Penggugat** menyebutkan atas pelaksanaan sewa menyewa tersebut tidak sah secara hukum;

Bahwa dari adanya dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan :

- bahwa terhadap OBYEK SENGKETA tersebut selain dari **Para Penggugat** masih ada pihak lain yang berhak dalam hal ini adalah **Tergugat III dan Tergugat IV**;
- bahwa didalam petitumnya (petitum angka 2), **Para Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah perjanjian sewa menyewa No. 8 tertanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III atas persetujuan Tergugat IV dan pada petitum angka 4, **Para Penggugat** memohon kepada Majelis hakim untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
- bahwa kemudian didalam petitumnya (petitum angka 5), **Para Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau memperoleh hak dari Para Tergugat atau yang menguasai untuk mengosongkan dan menyerahkan OBYEK SENGKETA Kepada Para Penggugat yaitu tanah seluas SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan tanah dan bangunan sesuai SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2;

bahwa berdasarkan adanya fakta dan uraian tersebut diatas jelas bahwa gugatan **Para Penggugat** antara Posita dengan Petitum tidak saling mendukung satu sama lainnya, malahan antara Posita dengan Petitum saling bertentangan (bertolak belakang) karena didalam positanya **Para Penggugat** menerangkan bahwa **Oyek Sengketa dalam perkara ini merupakan obyek waris yang belum dibagikan kepada para ahli waris**, dengan demikian berarti terhadap obyek sengketa tersebut selain dari **Para Penggugat** masih ada pihak lain yang berhak dalam hal ini adalah **Tergugat III dan Tergugat IV** akan tetapi didalam salah satu petitumnya **Para Penggugat** meminta agar obyek sengketa tersebut dikosongkan dan diserahkan kepada Para Penggugat, padahal obyek sengketa tersebut berdasarkan dalil-dalil dari **Para Penggugat** sendiri statusnya adalah masih merupakan harta warisan/obyek sengketa yang belum dibagi diantara **Para Penggugat**

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV**, sehingga apabila Penjanjian sewa menyewa antara **Tergugat I** dengan **Tergugat III** tersebut dinyatakan tidak Sah, maka tidak ada dasar (alas) untuk menyatakan obyek sengketa tersebut diatas merupakan milik **Para Penggugat** dan harus dikosongkan dan diserahkan oleh **Para Tergugat** kepada **Para Penggugat** sebab didalamnya ada hak **Tergugat III** dan **Tergugat IV**;

7.5. bahwa selain itu didalam positanya, **Para Penggugat** dalam perkara ini telah mencampur adukan beberapa permasalahan hukum yang berbeda satu sama lainnya, dengan lain perkataan saling berdiri sendiri-sendiri, dimana **Para Penggugat** telah mencampuradukan gugatan mengenai harta peninggalan/warisan H. Hari Sopandi dan mengenai Ahli waris H. Hari Sopandi (Posita angka 2), gugatan Hak milik, (Posita angka 3, 17), gugatan waris (Posita angka 5, 6, 8, 18), gugatan sewa menyewa (Posita angka 7, 8, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 21, 24), gugatan pembagian uang sewa (Posita angka 7, 9), gugatan pengosongan tanah (Posita angka 15), gugatan pemblokiran Sertifikat (Posita angka 26), dan gugatan perbuatan melawan hukum (Posita angka 20), sehingga tidak jelas permasalahan hukum yang mana yang menjadi dasar gugatan **Para Penggugat** dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan **Para Penggugat** tersebut harus **dikualifikasikan** sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Bahwa, berdasarkan kepada dasar dan alasan hukum sebagaimana yang **Tergugat I** dan **Tergugat II** uraikan tersebut diatas, telah terbukti gugatan **Para Penggugat** sekarang ini adalah sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan **Para Penggugat** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Ketentuan ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Jo. Yurisprudensi Jawa Barat, antara lain:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 447 K/Sip/1976, tanggal 20 Oktober 1976, menyatakan:
“Gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara, karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima“.
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, menyatakan:
“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan kurang jelas“.
3. Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, menyatakan :



“Suatu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, bila kejadian hukum atau posita tidak sesuai dengan petitum” (P.T. Bandung tanggal 16 Juni 1970, No. 37/1970/Perd/PTB);

“Tuntutan/gugatan yang belum lengkap yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)”, (PT. Bandung, tanggal 27 Oktober 1970, No. 167/1970/Perd/PTB).

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 29 April 1986, antara lain menyatakan : “Penggabungan campur aduk, bertentangan dengan tertib beracara”.

B. **TENTANG EKSEPSI :**

1. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** sekarang dan untuk kemudian menolak setiap perubahan atas gugatan yang hendak dilakukan oleh **Para Penggugat**, sepanjang perubahan itu memerlukan persetujuan dari **Tergugat I** dan **Tergugat II**;
2. bahwa karena salah satu dari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** dalam perkara sekarang ini adalah menyangkut tentang eksepsi mengenai **absolute competentie**, oleh karena itu eksepsi tersebut menurut Pasal 134 H.I.R. dapat diputuskan oleh Pengadilan/Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini sebelum memeriksa pokok perkara.

Bahwa berlandaskan kepada hal-hal yang telah diuraikan oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** diatas, maka sebelum memutuskan pokok perkara, **Tergugat I** dan **Tergugat II** mohon agar Pengadilan Negeri Kelas IB Sukabumi/Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya terlebih dahulu untuk menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi tentang **kompetensi absolute** dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Kelas I B Sukabumi tidak berwenang secara **absolute** untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum **Para Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

C. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dan diuraikan oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** pada bagian “**Dalam Eksepsi**“ tersebut diatas, mohon hendaknya dianggap telah tercantum selengkapnya pada bagian “**Dalam Pokok Perkara ini** ”;
2. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menyatakan menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil serta argumentasi **Para Penggugat** dalam



gugatannya, kecuali apa yang akan diakui oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** dengan tegas kebenarannya;

3. bahwa dasar gugatan **Para Penggugat** dalam perkara *a quo* adalah berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (PMH), sehingga yang menjadi pokok perselisihan dalam perkara *a quo* yang harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya oleh **Para Penggugat** ialah :

- **adanya perbuatan melawan hukum yang dimaksud** -;

4. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas terhadap apa yang didalilkan **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 7, 8 dan 9, yang pada pokoknya mendalilkan :

- bahwa terhadap Tanah SHM No. 14/Cisarua dan SHM No. 842/Cisarua berdasarkan kesepakatan bersama telah dilakukan perjanjian sewa antara **Tergugat I** dan **Tergugat III** dengan perantara **Tergugat II** dan setiap 3 tahun sekali perjanjian sewa diperbaharui dengan meminta persetujuan **Para Penggugat**;

- bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah mengetahui obyek sewa tersebut merupakan obyek waris dibuktikan pada saat akan dilakukan perjanjian sewa menyewa periode tahun 2019 s/d 2022 **Para Tergugat** meminta surat persetujuan dari **Para Penggugat**;

- bahwa dari hasil uang sewa tersebut dilakukan pembagian kepada ahli waris termasuk **Para Penggugat**;

karena dalil-dalil **Para Penggugat** tersebut tidak benar, melainkan yang benar bahwa **Tergugat I** tidak pernah menyewa kedua bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan SHM No. 14/Cisarua dan SHM No. 842/Cisarua dari **Tergugat III** sebagaimana **Para Penggugat** dalilkan dalam gugatannya, namun **Tergugat I** hanya menyewa dari **Tergugat III** atas satu bidang tanah seluas 660 M2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas kurang lebih 340 M2 sebagaimana yang tercatat dalam SHM No. 842/ Cisarua dengan harga sewa sebesar Rp. 300.000,000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk masa sewa selama 3 tahun terhitung mulai tanggal 03-10-2022 sampai dengan tanggal 03-10-2025, hal mana sebagaimana ternyata dan terbukti dari perjanjian sewa menyewa tanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 08 yang dibuat oleh dan dihadapan **FABER, Sarjana Hukum** selaku Notaris di Kota Sukabumi;

bahwa dalam proses terjadinya sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan SHM No. 842/Cisarua antara **Tergugat I** dengan **Tergugat III** tersebut, **Tergugat II** tidak pernah memperantarainya karena **Tergugat II** tidak memiliki kewenangan untuk itu, namun dalam kapasitasnya selaku

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengawas/pengelola gudang (bukan Kepala gudang sebagaimana yang dikatakan **Para Penggugat**) yang setiap saat berada di lokasi gudang, **Tergugat II** hanya sebatas menerima, mengumpulkan dan menginventarisasi data-data/dokumen-dokumen yang berhubungan dengan obyek sewa tersebut;

bahwa sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan tersebut telah berlangsung lama yaitu sejak tanggal 03 Oktober 2007 ketika orang Tua/Ayah dari **Tergugat III** yang bernama **H. Hari Sopandi Bin Toemidi** masih hidup dan selama itu tidak pernah ada permasalahan apapun dan **Tergugat I** tidak pernah mendapat gangguan berupa apapun dari pihak lain terkait dengan adanya sewa menyewa tersebut;

bahwa setiap kali **Tergugat I** mengadakan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang sekarang oleh **Para Penggugat** dijadikan OBYEK SENGKETA dalam perkara ini baik ketika orang Tua/Ayah **Tergugat III H. Hari Sopandi Bin Toemidi** masih hidup maupun setelah meninggal dunia dan kepemilikan obyek sewa menyewa tersebut secara hukum telah beralih kepada **Tergugat III**, Muhamad Gamal Abdul Qhadir, **Para Tergugat**, khususnya **Tergugat I** tidak pernah meminta persetujuan dari dan kepada **Para Penggugat**;

bahwa sepengetahuan **Tergugat I** obyek sewa menyewa tersebut yang sekarang oleh **Para Penggugat** dijadikan OBYEK SENGKETA dalam perkara ini menurut hukum adalah milik/kepunyaan dari **Tergugat III**, hal mana sudah tidak terbantahkan lagi kebenarannya karena berdasarkan SHM No. 842/Cisarua yang Foto Copynya diberikan oleh **Tergugat III** kepada **Tergugat I** sudah sangat jelas dan gamblang tanah tersebut tercatat atas nama pemegang hak **Tergugat III** Muhamad Gamal Abdul Qhadir yang ditegaskan kembali oleh **Tergugat III** dalam surat pernyataannya masing-masing tertanggal 09 Agustus 2022 dan tanggal 08 November 2022, yang pada pokoknya menyatakan : " bahwa tanah tersebut adalah hak milik mutlak dari dari **Tergugat III**";

bahwa berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku *in casu* Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal 32 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pada pokoknya : "Sertifikat adalah tanda bukti pemilikan tanah yang sah dan/atau merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb

Disclaimer

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



sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

bahwa setiap kali **Tergugat I** mengadakan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan yang ada di atasnya tersebut baik ketika dengan orang Tua/Ayah **Tergugat III** maupun setelah dengan **Tergugat III**, **Tergugat I** selalu melakukan pembayaran uang sewa secara langsung kepada pemiliknya yang sah menurut hukum seperti halnya untuk pembayaran sewa sekarang ini **Tergugat I** melakukan pembayaran uang sewa langsung kepada **Tergugat III** jadi **Tergugat I** tidak pernah tahu menahu adanya pembagian uang hasil sewa dari tanah tersebut antara **Tergugat III** dengan **Para Penggugat** sebagaimana yang **Para Penggugat** dalilkan dalam gugatannya;

- seandainya benar **quad non** pernah ada terjadi pembagian uang sewa dari tanah tersebut antara **Tergugat III** dengan **Para Penggugat** sebagaimana yang didalilkan **Para Penggugat** dalam gugatannya, hal itu terjadi diluar sepengetahuan dari **Tergugat I** dan sudah bukan menjadi urusan dari **Tergugat I**;

5. bahwa benar apa yang didalilkan **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 11, 12, 13 dan 14, sehubungan dengan adanya sewa menyewa tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang dilakukan oleh **Tergugat I** dengan **Tergugat III**, **Tergugat I** telah merima surat-surat dari **Para Penggugat** yang pada intinya **Para Penggugat** meminta supaya jangan dulu melakukan pembayaran sewa dan supaya menunda penandatanganan perjanjian sewa dikarenakan masih ada **persoalan Internal keluarga**. Atas surat-surat yang dikirimkan **Para Penggugat** tersebut benar **Tergugat I** tidak memberikan jawaban/tanggapan apapun karena **Tergugat I** menganggap dan merasa dengan **Para Penggugat** tidak memiliki kepentingan hukum apapun terkait dengan adanya sewa menyewa atas tanah tersebut, karenanya tidak terdapat alasan yang cukup bagi **Tergugat I** untuk menanggukhan penandatanganan perjanjian sewa menyewa tersebut maupun menunda pembayaran sewa dengan dan kepada **Tergugat III** seperti yang diinginkan **Para Penggugat**;

- seandainya benar **quad non** apa yang didalilkan **Para Penggugat** dalam gugatannya bahwa antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat III** dan **Tergugat IV** masih ada persoalan Internal keluarga yang belum clear, hal mana bukan menjadi urusan dari **Tergugat I** dan tidak semestinya untuk menarik-narik dan/atau mensangkut pautkan persoalan Internal keluarga **Para Penggugat** dengan kepentingan



Tergugat I, karenanya tidak beralasan bagi **Tergugat I** untuk menunda pembayaran sewa apalagi menanggukhan penandatanganan perjanjian sewa menyewa tersebut dengan **Tergugat III**;

6. bahwa benar apa yang didalilkan **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 15 dan 16, dimana terkait dengan tanah berikut bangunan tersebut yang disewa **Tergugat I** dari **Tergugat III**, **Tergugat I** telah menerima somasi tertanggal 04 November 2022 dari **Para Penggugat** melalui kuasa hukumnya yang menjadi kuasa hukumnya pula dalam perkara ini yang pada pokoknya meminta agar **Tergugat I** mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dengan alasan karena tidak dilakukan pembaharuan perjanjian sewa. Atas somasi tersebut benar **Tergugat I** telah memberi tanggapan dengan surat No. 14.11.ADMF22 yang memberitahukan bahwa **Tergugat I** telah melangsungkan sewa menyewa atas tanah berikut bangunan SHM No. 842/Cisarua dengan **Tergugat III** berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 08 yang dibuat oleh dan dihadapan **FABER, Sarjana Hukum** selaku Notaris di Kota Sukabumi dan uang sewanya telah dibayarkan seluruhnya kepada **Tergugat III** sebagai pemilik dari tanah tersebut yang sah menurut hukum, sehingga **Tergugat I** tidak memiliki kewajiban hukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, karenanya tuntutan **Para Penggugat** pada petitum angka 5 harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Pengadilan;
7. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 17, yang pada pokoknya mendalilkan perjanjian sewa menyewa No. 8 tanggal 28 Oktober 2022 oleh **Tergugat I** dengan **Tergugat III** dilakukan hanya atas persetujuan **Tergugat IV** tidak dimintakan persetujuan **Para Penggugat** padahal sesuai surat kesepakatan bersama obyek tersebut merupakan milik bersama dengan **Para Penggugat**, dan dalam perjanjian sebelumnya pun **Para Tergugat** meminta persetujuan dari **Para Penggugat**;
karena dalil tersebut keliru dan tidak benar sama sekali melainkan yang tepat dan benar bahwa dalam melakukan sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan SHM No. 842/Cisarua baik pada saat dengan **H. Hari Sopandi Bin Toemidi** maupun setelah dengan **Tergugat III** sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa tanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 08 yang dibuat oleh dan dihadapan **FABER, S.H.**, selaku Notaris di Kota Sukabumi, **Para Tergugat** khususnya **Tergugat I** tidak pernah merasa telah meminta persetujuan dari **Para Penggugat** mengingat sebagai pemilik

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



dari tanah tersebut yang Sah menurut hukum adalah **Tergugat III**, karenanya **Tergugat I** tidak perlu dan/atau wajib harus meminta persetujuan dari **Para Penggugat**;

- seandainya benar **quad non** sebagaimana yang didalilkan **Para Penggugat** sesuai surat kesepakatan bersama obyek sengketa tersebut merupakan milik bersama dengan **Para Penggugat**, namun demikian menurut hukum obyek sengketa tersebut belum bisa dinyatakan sebagai milik **Para Penggugat** karena surat kesepakatan bersama yang didalilkan **Para Penggugat** bukan sebagai tanda bukti pemilikan atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku **in casu** UU No. 5 tahun 1960 Jo PP No. 24 tahun 1997, melainkan hanyalah sebagai **Partij Akta** dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat khususnya terhadap **Tergugat I**;

8. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas dalil **Para Penggugat** dalam positanya pada angka 18, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa **Para Penggugat** adalah anak dari Alm H. Hari Sopandi Bin Toemidi sesuai surat Ahli waris No. 593/33/02.1005/IX/2014 yang dikeluarkan Lurah Cisarua, Kec. Cikole Kota Sukabumi, sesuai surat pernyataan ahli waris tgl 16 September 2014, sesuai surat pernyataan bersama tgl 17 November 2014, sesuai surat pernyataan bersama tanggal 27 November 2014 adalah Pemilik Tanah dan Bangunan sesuai SHM No. 14/Cisarua tahun 1996 seluas 707 M2 dan SHM No. 842/Cisarua;

karena dalil tersebut tidak benar, melainkan yang benar bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak tahu menahu **Para Penggugat** sebagai anak dari Alm H. Hari Sopandi Bin Toemidi, karena **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak pernah mengetahui adanya suatu penetapan Pengadilan yang menyatakan **Para Penggugat** sebagai ahli waris dari Alm H. Hari Sopandi Bin Toemidi; bahwa sebagaimana yang tercatat dalam SHM No. 842/Cisarua tanah berikut bangunan yang disewa oleh **Tergugat I** dari **Tergugat III** adalah milik/kepunyaan dari **Tergugat III** Muhamad Gamal Abdul Qhadir;

bahwa demikian dengan merujuk kepada Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

"Sertifikat adalah tanda bukti pemilikan tanah yang sah dan/atau merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut



sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

9. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 19, yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa dikarenakan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14/Cisarua dan SHM No. 842/Cisarua tidak dilakukan dengan persetujuan **Para Penggugat**, maka sewa menyewa tersebut tidak sah secara hukum. Karena dalil tersebut sebagai dalil yang keliru dan tidak benar, melainkan yang tepat dan benar bahwa perjanjian sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 842/Cisarua yang dilakukan antara **Tergugat I** dengan **Tergugat III** sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa tanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 08 yang dibuat oleh dan dihadapan **FABER, S.H.** selaku Notaris di Kota Sukabumi adalah sebagai perjanjian yang Sah menurut hukum karena **Tergugat I** telah menyewa tanah berikut bangunan tersebut dari Pemiliknya yang Sah menurut hukum yaitu **Tergugat III** Muhamad Gamal Abdul Qhadir dan perjanjian sewa menyewa tanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 08 tersebut dibuat telah memenuhi ketentuan hukum sebagaimana yang dipersyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga merupakan Perjanjian yang Sah serta mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang bagi kedua belah pihak d.h.i. **Tergugat I** dan **Tergugat III** (Pasal 1388 KUHPerdata), dan **Tergugat I** sebagai penyewa yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum, sehingga tidak memiliki alasan hukum bilamana Perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah karenanya apa yang didalilkan **Para Penggugat** pada posita gugatannya angka 19, dan petitum angka 3 harus ditolak atau setidak-tidaknya dikesampingkan oleh Pengadilan;
10. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 20, yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **Para Tergugat** adalah perbuatan melawan hukum. Karena dalil tersebut adalah sebagai dalil yang menyesatkan dan tidak benar, melainkan yang benar justru perbuatan sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan SHM No. 842/Cisarua yang dilakukan oleh **Tergugat I** dengan **Tergugat III** sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa tanggal 28 Oktober 2022 Nomor : 08 yang dibuat oleh dan dihadapan **FABER, S.H.** selaku Notaris di Kota Sukabumi tersebut tidak melanggar hukum dan/atau bertentangan dengan hukum sebab hubungan hukum tersebut sebagai perbuatan hukum yang

Halaman 28 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang ditetapkan pada Buku III KUHPerdara mengenai perikatan terlebih lagi Perjanjian tersebut dibuat telah memenuhi ketentuan hukum sebagaimana yang dipersyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga karenanya sesuai pula ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya; bahwa selain itu pula karena faktanya yang sudah tidak terbantahkan lagi kebenarannya sebagai pemilik yang Sah menurut hukum dari tanah berikut bangunan yang disewa **Tergugat I** tersebut adalah **Tergugat III** sehingga untuk perjanjian sewa menyewa tersebut menurut hukum tidak diperlukan adanya persetujuan dari **Para Penggugat**, karenanya tidak melanggar hukum/tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan **Tergugat I** harus **dikualifikasikan** sebagai penyewa yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum, sehingga apa yang didalilkan **Para Penggugat** pada posita gugatannya angka 20, dan petitum angka 4 harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Pengadilan; bahwa suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdara harus memenuhi 4 unsur sebagai berikut :

1. **Perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum;**
2. **Harus ada kesalahan;**
3. **Harus ada kerugian yang ditimbulkan;**
4. **Adanya hubungan kausalitet antara perbuatan dan kerugian.**

bahwa pengertian bertentangan dengan hukum sebagaimana dianut dalam Yurisprudensi tetap serta menjadi Doktrin ilmu hukum diartikan secara luas yang meliputi 4 kategori :

1. **Bertentangan dengan kewajiban hak sipelaku sendiri menurut Undang-Undang;**
2. **Bertentangan atau melanggar hak orang lain menurut Undang-Undang;**
3. **Bertentangan dengan tata susila yang baik;**
4. **Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup masyarakat atau harta benda orang lain.**

bahwa dari hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, jika dihubungkan perbuatan **Para Tergugat** khususnya **Tergugat I** yang telah mengadakan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 28 Oktober 2022



Nomor : 8 yang dibuat oleh dan dihadapan **FABER, S.H.**, selaku Notaris di Kota Sukabumi dengan Pihak yang dinyatakan dan/atau tercantum sebagai pemegang hak dalam SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 yaitu **Tergugat III** Muhamad Gamal Abdul Qhadir, maka perbuatan dan tindakan **Para Tergugat** khususnya **Tergugat I** tidak dapat dikatakan dan/atau **dikualifikasikan** sebagai perbuatan melawan hukum, karena hal itu diperbolehkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku **in casu** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga, Tentang Perikatan **Junctis** Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 **Jo** Pasal 32 PP RI No. 24 tahun 1997, dengan demikian gugatan **Para Penggugat** terbukti telah terjawab ketidak benarannya oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II**, maka beralasan hukum apabila Pengadilan menolak seluruh gugatan **Para Penggugat** dan menghukum **Para Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

11. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 21 dan 22, yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **Para Tergugat** yang telah melakukan perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan SHM No. 14/Cisarua dan SHM No. 842/Cisarua sangat merugikan kepentingan **Para Penggugat** dan mewajibkan **Para Tergugat** membayar ganti kerugian kepada **Para Penggugat** karena dalil tersebut sangat tidak beralasan dan tidak benar, melainkan yang benar, bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan yang dilakukan **Para Tergugat** khususnya **Tergugat I** dengan membuat perjanjian sewa menyewa terhadap tanah berikut bangunan tersebut sudah Sah menurut hukum dan uang sewanya oleh **Tergugat I** telah dibayarkan seluruhnya kepada **Tergugat III** Muhamad Gamal Abdul Qhadir yang menurut hukum dinyatakan sebagai pemilik yang Sah dari obyek sewa tersebut, sehingga sangat tidak beralasan bila dikatakan sangat merugikan kepentingan **Para Penggugat**, dan tidak ada dasar serta sangat berlebihan bilamana **Para Tergugat** khususnya **Tergugat I** dituntut untuk membayar ganti kerugian kepada **Para Penggugat**, sebab menurut hukum **Tergugat I** tidak memiliki kewajiban hukum untuk membayar ganti kerugian kepada **Para Penggugat**, maka apa yang didalilkan **Para Penggugat** pada posita gugatannya angka 21, 22, dan petitum angka 6 dan 7 harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Pengadilan;
12. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 23, yang pada pokoknya

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



mendalikankan, bahwa **Para Penggugat** telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil karena **Para Penggugat** tidak bisa menguasai dan memanfaatkan obyek sengketa juga kerugian pikiran, tenaga dan biaya yang harus dikeluarkan dengan adanya proses hukum yang harus dijalani oleh **Para Penggugat** karena dalil tersebut tidak benar, melainkan yang benar bahwa oleh karena yang menjadi dasar/alas hak penguasaan terhadap tanah berikutan bangunan SHM No. 842/Cisarua oleh **Tergugat I** adalah Sewa dan semua kewajiban **Tergugat I** yang berhubungan dengan sewa menyewa tersebut telah dipenuhi seluruhnya oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat III** sebagai pemilik yang Sah dari obyek sewa tersebut, sehingga dalam hal ini tidak ada merugikan pihak lain termasuk kepada **Para Penggugat**. Adapun kalau **Para Penggugat** merasa dirugikan karena dengan adanya proses hukum dalam perkara ini, hal itu adalah menjadi risiko yang harus ditanggung oleh **Para Penggugat** sendiri sebagai konsekuensi bagi **Para Penggugat** yang telah membawa permasalahan ini kepada Pengadilan;

13. bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak tegas dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 24, 25 yang pada pokoknya mendalikankan, bahwa akibat tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh **Para Tergugat**, **Para Penggugat** telah menderita kerugian materiil sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sejumlah 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) karena dalil tersebut tidak beralasan dan tidak benar, melainkan yang benar bahwa oleh karena dalam melakukan hubungan hukum sewa menyewa terhadap tanah berikutan bangunan tersebut antara **Tergugat I** dengan **Tergugat III** Muhamad Gamal Abdul Qhadir sudah Sah menurut hukum, sehingga sangat tidak beralasan bilamana dari adanya perikatan hukum tersebut **Para Penggugat** telah menderita kerugian, maka apa yang didalihkan **Para Penggugat** pada posita gugatannya angka 24, 25, dan petitum angka 6 dan 7 harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Pengadilan; bahwa selain itu pula tuntutan ganti rugi yang diajukan **Para Penggugat** tidak dijelaskan secara terperinci dalam posita, oleh karena itu petitum tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 31 Mei 1980 No. 550K/Sip/1979, yang menyatakan :

“Petitum tentang ganti rugi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan perincian mengenai hal itu dalam posita”.
(bandingkan dengan Pasal 1246 dan selanjutnya KUHPerdara);

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



bahwa terlebih lagi dari dalil gugatan **Para Penggugat**, secara Eksplisit tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh **Para Penggugat** adalah ganti rugi sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum, untuk lebih jelasnya kiranya tidak berlebihan bilamana **Tergugat I** dan **Tergugat II** kutip beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain sebagai berikut :

- **Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 26 Januari 1972 registrasi Nomor: 1157 K/Sip/1971 :**

“Ganti kerugian materiil berdasarkan pasal 1365 B.W. meliputi :

- a) Kerugian yang diderita (geleden verlies);
- b) Kehilangan keuntungan (gederfde winst);

- **Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Desember 1971 registrasi Nomor: 598 K/Sip/1971 :**

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh **Penggugat** tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh **Penggugat** harus ditolak oleh **Pengadilan**”.

14. bahwa mengenai dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 27 yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa terhadap obyek sengketa dalam perkara ini tanah dan bangunan SHM No. 14/Cisarua dan SHM No. 842/Cisarua **Para Penggugat** memohon untuk dilakukan sita jaminan, mohon hendaknya ditolak oleh **Pengadilan**, karena gugatan **Para Penggugat** tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang *in casu* Pasal 227 H.I.R. yang bersifat *imperatif*, lagi pula bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Perihal : Sitaan Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh **Para Penggugat** tersebut, dan petitum angka 8 harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh **Pengadilan**;

15. bahwa gugatan **Para Penggugat** dalam perkara ini tidak didasarkan pada bukti-bukti yang cukup kuat sesuai dengan ketentuan pasal 180 H.I.R., lagipula permohonan **Para Penggugat** agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan Verzet, adalah bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 tahun 1978 tanggal 1 April 1978 yuncto Nomor 06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, Perihal : *Uitvoerbaar bij voorraad*. maka petitum angka 10 harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh **Pengadilan**;

Berdasarkan kepada segala sesuatu yang terurai tersebut diatas, maka **Tergugat I** dan **Tergugat II** mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



perkara ini, berkenan kiranya menjatuhkan putusan yang menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **Para Penggugat** khususnya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan mengeluarkan Galih Nugraha sebagai Pihak (**Pihak Tergugat II**) dari perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan **Tergugat I** sebagai penyewa yang beritikad baik;
2. Menolak gugatan **Para Penggugat** khususnya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan **Para Penggugat** khususnya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum **Para Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

JAWABAN TERGUGAT III & TERGUGAT IV;

DALAM KOMPENSI;

I. TENTANG EKSEPSI:

Bahwa Tergugat III DK dan Tergugat IV DK menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat DK, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III DK dan Tergugat IV DK.

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT;

Perkara ini adalah Perkara Waris (Gugatan/Penetapan Ahli Waris) dan Perkara Hibah (Pembatalan Hibah), oleh karena:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi Tidak Berwenang mengadili Perkara *a quo*, karena perkara tersebut bukanlah Perkara Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat, tetapi merupakan Perkara Waris, Hibah dan Wasiat yang seharusnya adalah kewenangan Pengadilan Agama Sukabumi;
2. Bahwa merujuk pada Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan hukum kewarisan adalah "*Hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing*";



3. Bahwasannya dalil perkara tersebut adalah Perkara Waris di Pengadilan Agama Sukabumi, karena;
 - 3.1. Bahwa Semua Pihak, baik Para Penggugat dan Tergugat III dan IV adalah beragama Islam;
 - 3.2. Bahwa Tergugat III (Muhamad Gamal Abdul Qhadir) adalah anak kandung dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi, maka bukan hanya Para Penggugat saja yang berstatus sebagai Ahli Waris dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi, tetapi Muhamad Gamal Abdul Qhadir juga sebagai Ahli Waris dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi;
 - 3.3. Bahwa Tergugat IV (Hj. Dadah Noor Saadah) adalah Istri Sah dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi yang secara hukum sebagai Ahli Waris, maka bukan hanya Para Penggugat saja yang berstatus sebagai Ahli Waris dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi, tetapi Hj. Dadah Noor Saadah juga sebagai Ahli Waris dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi;
 - 3.4. Bahwa masing-masing pihak mengakui antara Para Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV masih mempunyai hubungan persaudaraan yang erat, dimana Para Penggugat dengan Tergugat III merupakan keturunan langsung Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi;
 - 3.5. Bahwa selain itu, terhadap objek tanah yang bersertipikat hak milik SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, atau yang menjadi objek sengketa, baik Para Penggugat maupun Tergugat III dan Tergugat IV sama-sama mengakui bahwa tanah objek sengketa tersebut sebelumnya merupakan harta milik dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi;
4. Bahwa dengan demikian Tergugat III dan Tergugat IV yang merupakan Ahli Waris dari Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi, berhak berada di atas tanah dan bangunan permanen tersebut yang bersertifikat hak milik SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, dimana kedua objek tersebut masing-masing tercatat atas nama Muhamad Gamal Abdul Qhadir;

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terdapat Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49 antara Almarhum H. Hari Sopandi Bin Toemidi sebagai Pihak Pertama (yang menghibahkan) kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir sebagai Pihak Kedua (yang menerima hibah);
6. Bahwa atas dasar Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49 inilah, SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, terjadi peralihan nama semula dari H. Hari Sopandi Bin Toemidi kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir;
7. Bahwa terdapat pula Surat Wasiat yang dibuat oleh H. Hari Sopandi Bin Toemidi terkait dengan Objek SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, yang pada pokoknya memberikan objek tersebut kepada istri (Tergugat IV) dan anak (Tergugat III) yang di tandatangani pada tanggal 31 Mei 2009;
8. Bahwa perkara ini bukanlah perkara Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, tetapi lebih tepatnya adalah Perkara Pembatalan Hibah yang seharusnya adalah kewenangan Pengadilan Agama Sukabumi;
9. Bahwa berdasarkan Akta Hibah tanggal 14 Januari 2008, Nomor 10/2008, H. Hari Sopandi Bin Toemidi secara serta merta memberikan/menghibahkan tanah dan bangunan bersertipikat hak milik SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 Kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir, dan telah berdasarkan ketentuan yang berlaku;
10. Bahwa dengan adanya Akta Hibah tersebut, jelas bahwasannya perkara ini adalah bertujuan untuk membatalkan hibah dari H. Hari Sopandi Bin Toemidi kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir;
11. Bahwa dengan apa yang diuraikan di atas tentang eksepsi absolut Kewenangan Pengadilan Negeri khusus tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) setelah terbitnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, pada prinsipnya menganut “**Asas Personalitas**”

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Keislaman” yang merupakan pedoman umum dalam menentukan kewenangan lingkungan Peradilan Agama. Asas ini merupakan asas pemberlakuan Hukum Islam terhadap orang (*person*) yang beragama Islam. Asas ini menggariskan bahwa **“terhadap orang Islam berlaku Hukum Islam, dan jika terjadi sengketa haruslah diselesaikan menurut Hukum Islam melalui Peradilan Agama”**. Asas tersebut secara otomatis telah menghapus hak opsi dalam perkara waris. Selain menghapus hak opsi, juga menghapus secara “khusus” Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan **“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”**. Akan tetapi, ini tidak dapat diterapkan dalam perkara gugat waris, wasiat dan hibah yang mengandung Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dikarenakan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama adalah *lexspecialis* dari ketentuan umum mengenai Peradilan Umum yang berwenang mengadili sengketa perbuatan melawan hukum menyatakan:

Pasal 49

Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. perkawinan;
- b. **waris**;
- c. **wasiat**;
- d. **hibah**;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. ekonomi syari'ah

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA;

Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam Perkara Nomor 41/PDT.G/2022/PN. SKB, adalah mengandung cacat *error in persona* yang disebut juga *exceptio in persona*. Karena gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan Surat Kuasa Khusus. Dimana dalam gugatannya Para Penggugat pada halaman 2 menyebutkan “Para

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Penggugat Semuanya adalah Ahli Waris dari Alm. H. Hari Sopandi Bin Toemidi sesuai Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 593 / 33 / 02.1005 / IX / 2014 yang dikeluarkan oleh Lurah Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi". Namun jika melihat Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 593/33/02.1005/IX/2014, tidak terdapat nama Penggugat III (Andri Rahman S). Surat Kuasa Khusus demikian yang dibuat oleh orang yang tidak berwenang (*Unauthorized Person*), atau bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat III tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo*. Jika pun Penggugat III akan mengklaim sebagai Ahli Waris dari Almarhumah Sumarti, perlu diperhatikan ketentuan Pasal 847 KUHPerdara "*Tak seorang pun boleh menggantikan orang yang masih hidup*". Karena faktanya, pada saat Alm. H. Hari Sopandi Bin Toemidi meninggal, Sumarti telah memperoleh bagian waris dari Objek yang berada di Cisujen, Cianjur dan Sumarti tidak menggugat bagian yang seharusnya menjadi miliknya, karena orang yang masih hidup saat warisan terbuka (pada saat pewaris/ H. Hari Sopandi Bin Toemidi meninggal dunia), tidak dapat digantikan;

C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL;

Yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan Para Penggugat 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*). Surat gugatan Para Penggugat yang *obscuur libel* dapat kita jelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas pada posita *vide* halaman 3 butir 2, Para Penggugat menjelaskan "*bahwa H. Hari Sopandi semasa hidupnya meninggalkan para ahli waris dan harta peninggalan berupa:...*", namun tidak dijelaskan siapa saja ahli waris yang dimaksud dan harta peninggalan apa saja yang ditinggalkan oleh H. Hari Sopandi semasa hidupnya. Karena yang dijelaskan Para Penggugat hanya tiga objek, sedangkan objek lain tidak dijelaskan dan gelap;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas, dalam posita halaman 3 butir 5 Para Penggugat menyatakan "*Bahwa sesuai surat pernyataan bersama dalam pembagian harta waris yang dibuat para ahli waris tanggal 17 November 2014 para ahli waris bersepakat...*", namun dalam pernyataan bersama itu tidak terdapat nama Penggugat III (Andri Rahman S) yang merupakan Ahli Waris dari H. Hari Sopandi Bin Toemidi;

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



3. Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dalil gugatan. Pada Posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak pula dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). **Oleh karena**, Gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan secara detail sejak kapan dan atas dasar apa Para Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari Alm. H. Hari Sopandi Bin Toemidi (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya). Selain itu Para Penggugat juga tidak menjelaskan, mengapa objek sengketa dan bagaimana prosesnya sehingga bisa beralih nama dalam sertifikat dari Alm. H. Hari Sopandi Bin Toemidi kepada Tergugat III (Muhamad Gamal Abdul Qhadir). Juga dimana saja objek warisan, berapa saja dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, tidak dijelaskan secara detail namun dimintakan dalam petitum halaman 8 pada butir 2, bahwa Para Penggugat meminta dinyatakan “...adalah memiliki hak yang sah atas OBYEK SENGKETA...”. **Dengan demikian**, dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil dan gugatan patut dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Sebagai rujukan dapat dilihat dalam Putusan MA No. 250 K/Pdt/1984, tanggal 16-1-1986, jo PT Medan No. 107/1981, tanggal 5-5-1982, jo PN Tarutung No. 57/1979, tanggal 11-9-1979;
4. Bahwa Petitum Para Penggugat tidak jelas. **Oleh karena**, dalam Petitum Gugatan Para Penggugat, *vide* halaman 8 butir 2 dan 5 meminta:
 1.;
 2. Menyatakan Para Penggugat adalah memiliki hak yang sah atas OBYEK SENGKETA yaitu tanah sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 yang merupakan peninggalan dari H. Hari Sopandi;
 3.;
 4.;
 5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau memperoleh hak dari Para Tergugat atau yang menguasai untuk mengosongkan dan meyerahkan OBYEK SENGKETA Kepada Para Penggugat yaitu tanah sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2;



Namun, hak apa yang dituntut Para Penggugat tidak jelas. Apakah Para Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan, atau penyewa. Begitu pula petitum berikutnya pada butir 5, tidak jelas tindakan apa yang harus dilakukan Para Tergugat. Karena Para Tergugat terutama Tergugat III dan Tergugat IV telah diakui secara terang oleh Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari H. Hari Sopandi Bin Toemidi. Sehingga memiliki hak terhadap Obyek tersebut. **Dengan demikian**, gugatan perkara *a quo* patut dikategorikan sebagai gugatan yang mengandung Petitum gugat tidak jelas dan dapat ditolak. Hal ini sejalan dengan putusan MA No. 582 K/Sip/1973, tanggal 18-12-1975, halaman 204;

5. Bahwa Posita Para Penggugat menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun dalam Petitum halaman 8 butir 2, *"Menyatakan Para Penggugat adalah memiliki hak yang sah atas OBYEK SENGKETA..."*,. Para Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa merupakan peninggalan dari H. Hari Sopandi Bin Toemidi serta mereka merupakan para Ahli Waris dari H. Hari Sopandi Bin Toemidi. Sedangkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa yang dapat menyatakan SAH AHLI WARIS yang beragama Islam adalah mutlak kewenangan Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri;

Bahwa dengan uraian Eksepsi Kompetensi Absolut, Eksepsi Error in Persona, dan Eksepsi Obscur Libel di atas, MAKA CUKUP BERALASAN APABILA PERKARA INI PATUTLAH DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

II. TENTANG POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mohon dianggap terbaca kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan Tergugat IV;
3. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV tidak menjawab atau menanggapi seluruh dalil-dalil/alasan-alasan gugatan yang diuraikan oleh Para Penggugat, namun tidak berarti Tergugat III dan Tergugat IV membenarkan dalil-dalil Para Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat III dan Tergugat IV akan menjawab dalam satu bentuk jawaban yang merupakan satu kesatuan

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



yang utuh dan tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya, yang sekaligus merupakan bentuk bantahan terhadap dalil-dalil gugatan dan sekaligus juga menunjukkan ketidakbenaran dalil gugatan Para Penggugat, yaitu sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa dalil Para Penggugat pada halaman 3 butir 2 dan 3 adalah tidak benar, **oleh karena** yang sebenarnya adalah H. Hari Sopandi Bin Toemidi selaku Pemberi Hibah telah memberikan hibah kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir (anaknya) selaku Penerima Hibah dihadapan Turut Tergugat I dan disahkan melalui Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49 antara H. Hari Sopandi Bin Toemidi sebagai Pihak Pertama (yang menghibahkan) kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir sebagai Pihak Kedua (yang menerima hibah) telah sama-sama hadir pada saat penandatanganan Akta Hibah bersama dengan Istri Pemberi Hibah (Tergugat IV). Dalam membuat Akta Hibah, Pejabat yang ditunjuk tentunya sangat hati-hati dan selalu mematuhi Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dalam pelaksanaan pembuatan Akta PPAT telah diatur oleh Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 37 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian Kedua tentang Pembuatan Akta PPAT, paragraf 2 tentang persiapan Pembuatan Akta, Pasal 97 ayat (1) yang berbunyi "*Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperhatikan sertipikat asli*". **Maka dengan demikian** pemberian hibah dari H. Hari Sopandi Bin Toemidi sebagai Pihak Pertama (yang menghibahkan) kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir sebagai Pihak Kedua (yang menerima hibah) telah memiliki kekuatan hukum dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3.2. Bahwa tidak benar semua sertipikat Hak Milik tersebut dikuasai, dipegang sepenuhnya oleh Tergugat IV, **oleh karena** yang sebenarnya sertipikat Hak Milik tersebut dipegang oleh Tergugat III yang

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



merupakan pemilik tanah tersebut sesuai dengan nama yang tertera di dalam sertipikat. **Maka dengan demikian**, sudah tepat jika sertipikat itu berada dikuasai dan dipegang oleh Tergugat III selaku pemilik yang sah;

3.3. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 3 dan 4 butir 5 dan 6 terkait surat pernyataan bersama, **oleh karena** surat pernyataan bersama itu menurut Tergugat IV dibuat dibawah tekanan, serta Tergugat III pada saat diminta menandatangani surat pernyataan bersama masih dibawah umur, hal ini sejalan dengan bunyi Pasal 330 ayat (1) KUHPerdata "*Seseorang belum dapat dikatakan dewasa jika orang tersebut umurnya belum genap 21 tahun, kecuali seseorang tersebut telah menikah sebelum umur 21 tahun*", sehingga dengan demikian dianggap tidak cakap dalam melakukan tindakan hukum secara perdata (Pasal 1329 BW Jo 1330 BW). Serta Para Penggugat yang secara jelas-jelas sebenarnya mengetahui terdapat Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49 antara H. Hari Sopandi Bin Toemidi sebagai Pihak Pertama (yang menghibahkan) kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir sebagai Pihak Kedua (yang menerima hibah), namun tetap membuat surat pernyataan bersama yang isinya mengingkari Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49. **Maka dengan demikian**, surat pernyataan bersama tersebut patut diabaikan karena cacat prosedur dalam pembuatannya;

3.4. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 4 butir 7 dan 8 terkait perjanjian sewa dan persetujuan dari Para Penggugat, **oleh karena** Perjanjian Sewa-Menyewa antara Tergugat I terhadap objek telah berlangsung lama saat H. Hari Sopandi Bin Toemidi masih hidup, dan Tergugat III hanya melanjutkan perjanjian sewa tersebut. Karena Tergugat III merupakan Pemilik Sah Objek sebagaimana akta hibah terlampir, maka tidak ada alasan hukum yang mengharuskan bagi Tergugat III untuk meminta persetujuan Para Tergugat dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa. **Maka dengan demikian**, sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya perjanjian;

3.5. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dalil Para Penggugat pada halaman 4 butir 10 terkait OBYEK SENGGKETA. Para Penggugat mendalilkan objek tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 adalah Obyek Sengketa, yang jelas-jelas semasa hidupnya H. Hari Sopandi Bin Toemidi telah menghibahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir, berdasarkan Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49;

Bahwa dikarenakan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat tidak beralasan, hanya mengada-ada, tidak sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi, MAKA CUKUP BERALASAN APABILA GUGATAN PARA PENGGUGAT INI PATUTLAH DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa hal-hal sebagaimana telah dikemukakan pada bagian Konpensi tersebut di atas mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV Dalam Konpensi sekarang Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonpensi, dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Para Penggugat Dalam Konpensi sekarang Para Tergugat Dalam Rekonpensi;
3. Bahwa pada prinsipnya Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi tidak setuju apabila perkara ini disebut sebagai Perkara Perbuatan Melawan Hukum dan lebih tepatnya merupakan perkara hibah, waris dan wasiat dengan alasan seperti yang telah Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi sampaikan dalam dalil-dalil Konpensi di atas. Namun, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, dan Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Tergugat Rekonpensi, maka izinkanlah Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi menyampaikan gugatan Rekonpensi sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonpensi yang sangat ngotot meminta dinyatakan memiliki hak yang sah atas objek tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, hanya berdasarkan pada surat pernyataan bersama bermaterai cukup tanggal 27 November 2014, telah dilegalisasi dibawah Nomor 2736/L/XII/2014 pada pokoknya menerangkan bahwa Tanah dan Bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik tersebut di atas

Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb

Disclaimer

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



merupakan obyek waris yang belum dibagikan. Padahal sudah diketahui secara terang oleh Para Tergugat Rekonpensi bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dihibahkan oleh H. Hari Sopandi Bin Toemidi sebagai Pihak Pertama (yang menghibahkan) kepada Muhamad Gamal Abdul Qhadir sebagai Pihak Kedua (yang menerima hibah) serta terdapat Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49. Karena hal ini telah sesuai dengan syarat pemberi dan penerima hibah dan tata cara hibah berdasarkan KUHPerdara:

- a. Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu KUHPerdara (**Pasal 1677 KUHPerdara**);
- b. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris yang aslinya disimpan oleh Notaris (**Pasal 1682 KUHPerdara**);

Bahwa dengan adanya pemahaman dari Para Tergugat Rekonpensi mengenai kekuatan hukum surat pernyataan bersama bermaterai cukup tanggal 27 November 2014, telah dilegalisasi dibawah Nomor 2736/L/XII/2014, yang dianggap sebagai dasar untuk menuntut hak, padahal masih terdapat Akta Pengikatan Hibah, tanggal 30 November 2006, Nomor 49 yang berlaku mengikat terhadap objek tersebut, sehingga mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan di atas Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi mohon kehadiran Majelis Hakim agar kiranya membatalkan surat pernyataan bersama bermaterai cukup tanggal 27 November 2014, telah dilegalisasi dibawah Nomor 2736/L/XII/2014, agar terdapat kepastian hukum terhadap objek tersebut;

- 3.2. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi dalam gugatan nya telah mengakui secara terang pada halaman 5, Para Tergugat Rekonpensi mengirim surat kepada Tergugat I Dalam Konpensi melalui Tergugat II Dalam Konpensi yang pada pokoknya menerangkan jangan dulu melakukan pembayaran sewa gudang, menunda penandatanganan perjanjian sewa gudang, bahkan mengirimkan Somasi yang pada pokoknya menerangkan supaya mengosongkan tanah dan bangunan sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2, karena tidak dilakukan pembaharuan perjanjian sewa;
- 3.3. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan Para Tergugat Rekonpensi tersebut pada butir 3.2., sangat merugikan kepentingan Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi;

Halaman 43 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



- 3.4. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi adalah kerugian baik secara materiil maupun immateriil karena tanah dan bangunan *a quo* yang seharusnya bisa dengan bebas dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat I Rekonpensi sebagaimana tercantum dalam Akta Hibah, menjadi terhambat dan juga menimbulkan kerugian pikiran, tenaga dan biaya yang harus dikeluarkan sehubungan dengan adanya proses hukum yang harus di jalani oleh Para Penggugat Rekonpensi;
 - 3.5. Bahwa kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensi akibat proses hukum dan gugatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi adalah harus mengeluarkan biaya Jasa Advokat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - 3.6. Bahwa kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi akibat proses hukum dan gugatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi dengan tanpa dasar yang jelas mengaku sebagai pemilik hak dari objek *a quo*, dengan mengirimkan surat somasi dan gugatan terhadap Tergugat I Dalam Konpensi;
 - 3.7. Bahwa atas akibat kejadian ini, maka telah diketahui oleh masyarakat luas disekitar tempat tinggal Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi, oleh karena itu pastilah tanah dan bangunan akan sangat sulit untuk dijual. Padahal belum ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang bisa di jadikan dasar;
 - 3.8. Bahwa atas kejadian ini, kerugian Immateriil Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi tidak bisa dinilai dengan uang, namun setidaknya-tidaknya untuk kerugian Immateriil Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi menilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Maka:** Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Tergugat III dan Tergugat IV Dalam Konpensi/Penggugat I dan Penggugat II Dalam Rekonpensi mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak dan atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan/atau; Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV adalah sah dan bukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan batal surat pernyataan bersama bermaterai cukup tanggal 27 November 2014, telah dilegalisasi dibawah Nomor 2736/L/XII/2014;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk mengganti kerugian Materiiil kepada Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk mengganti kerugian Immateriiil kepada Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

DALAM KONPENSI/REKONPENSI

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini.

Atau: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari para Tergugat tersebut, para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik (e- litigasi) tanggal 13 Februari 2023, serta para Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik (e- litigasi) tanggal 20 Februari 2023, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut selengkapnya seperti termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 45 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawabannya, kuasa para Tergugat telah mengajukan adanya kewenangan mengadili (kompetensi Absolut) dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili perkara ini dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa para Penggugat telah keliru mengajukan gugatan ini sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dikarenakan menurut para Tergugat, gugatan para Penggugat ini merupakan perkara waris, hibah, dan wasiat dikarenakan para Penggugat menerangkan mengenai gugatan harta peninggalan/ warisan H. Hari Sopandi dan mengenai Ahli waris H. Hari Sopandi (Posita angka 2), mengenai waris (Posita angka 5, 6, 8, Petitum angka 2) sehingga gugatan ini seharusnya ditujukan ke Pengadilan Agama Sukabumi;
- Bahwa sesuai Pasal 49 Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:
 - a. perkawinan;
 - b. waris;
 - c. wasiat;
 - d. hibah;
 - e. wakaf;
 - f. zakat;
 - g. infaq;
 - h. shadaqah; dan
 - i. ekonomi syari'ah.
- Bahwa Kekuasaan pengadilan di lingkungan Pengadilan Agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara perdata tertentu di kalangan golongan rakyat tertentu, yaitu orang-orang yang beragama Islam. Kekuasaan absolut Pengadilan Agama diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang menganut "asas Personalitas Keislaman" yang menerangkan bahwa "terhadap orang Islam berlaku Hukum Islam, dan jika terjadi sengketa haruslah diselesaikan menurut Hukum Islam melalui Peradilan Agama";

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama mengenai maksud kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang diajukan oleh Kuasa Tergugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kewenangan absolut adalah suatu kewenangan yang menyangkut kewenangan badan peradilan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara, sehingga kompetensi absolut tersebut berkaitan dengan pengadilan apa yang berwenang untuk mengadili;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang kekuasaan kehakiman (*judicial power*) yang berada dibawah Mahkamah Agung (MA), dilakukan oleh beberapa lingkungan peradilan yang terdiri atas :

1. Peradilan Umum
2. Peradilan Agama
3. Peradilan Militer
4. Peradilan Tata Usaha Negara

Dan selanjutnya disebutkan bahwa :

1. Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Peradilan agama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Peradilan militer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yangmana masing- masing peradilan tersebut didasarkan kepada :

- Lingkungan kewenangan.
- Masing- masing lingkungan memiliki kewenangan mengadili tertentu atau *diversity jurisdiction*.
- Kewenangan tertentu tersebut, menciptakan terjadinya kewenangan absolut atau yurisdiksi absolut pada masing- masing lingkungan sesuai dengan *subject matter of jurisdiction*.
- Oleh karena itu, masing- masing lingkungan hanya berwenang mengadili sebatas kasus yang dilimpahkan undang- undang kepadanya.

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi para Tergugat tersebut Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati isi gugatan para penggugat tersebut, yang menjadi dasar pokok dari gugatan para Penggugat terhadap para Tergugat adalah mengenai objek perkara/ objek sengketa berupa tanah sesuai SHM No. 14 Desa Cisarua Blok Gang Uben

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Gambar Situasi Tgl 18 September 1996 No. 281/1996, luas 707 M2 dan SHM No. 842 Desa Cisarua Blok Gang Uben Gambar Situasi Tgl 5 Desember 1991 No. 5817/1991, luas 660 M2 yang merupakan harta peninggalan dari H. Hari Sopandi;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita para Penggugat poin 5 dan poin 6, halaman 3 dan 4 menyatakan bahwa :

1. *"Bahwa sesuai surat pernyataan bersama dalam pembagian harta waris yang dibuat para ahli waris tanggal 17 November 2014 para ahli waris bersepakat bahwa Tanah dan Bangunan sesuai sertifikat hak milik diatas adalah merupakan obyek waris yang belum dibagikan kepada para ahli waris;*
2. *Bahwa sesuai surat pernyataan bersama bermaterai cukup yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tanggal 27 November 2014 telah dilegalisasi dibawah No. 2736/L/XII/2014 pada pokoknya menerangkan bahwa Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik tersebut diatas merupakan obyek waris yang belum dibagikan";*

Sehingga, mencermati posita gugatan para penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa substansi gugatan para Pengugat ini adalah mengenai sengketa waris yang belum dibagi sehingga waris ini harus dibagi terlebih dahulu antara para ahli waris dan berdasarkan Pasal 49 Undang- Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menyebutkan bahwa Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang- orang yang beragama Islam dibidang : perkawinan, waris, wasiat, hibah, waqaf, infaq, sadaqah, dan ekonomi syari'ah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas maka menurut Majelis Hakim sengketa antara para Penggugat dan para Tergugat ini merupakan kewenangan Peradilan Agama *in case* Pengadilan Agama Sukabumi untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Peradilan Umum tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* oleh karena itu eksepsi para Tergugat mengenai Kewenangan Absolut bahwa Peradilan Umum *in case* Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Peradilan Umum *in case* Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka pemeriksaan terhadap perkara *a quo* tidak dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari para Tergugat diterima maka terhadap para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata/ *Burgelijk Wetboek (BW)*, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan ketentuan – ketentuan hukum yang bersangkutan lainnya;

M E N G A D I L I

1. Menerima eksepsi para Tergugat tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 4.435.000,00 (empat juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi pada hari **KAMIS** tanggal **23 FEBRUARI 2023** oleh kami **SYLVIA YUDHIASTIKA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **CHRISTOFFEL HARIANJA, S.H., M.H.**, dan **RAHMAWATI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **27 FEBRUARI 2023** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **ENDING SAMSUDDIN, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sukabumi, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

CHRISTOFFEL HARIANJA, S.H., M.H.

SYLVIA YUDHIASTIKA, S.H., M.H.

RAHMAWATI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ENDING SAMSUDDIN, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses (ATK)	Rp	100.000,00
3. Penggandaan berkas	Rp	35.000,00
4. Panggilan	Rp	4.180.000,00
5. PNBP	Rp	70.000,00
6. Materai	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00

Jumlah

Rp 4. 435.000,00 (empat juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Halaman 50 dari 50 Putusan Perdata No 41/Pdt.G/2022/PN Skb

Disclaimer

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