



PUTUSAN SELA

Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kepanjen yang mengadili perkara perdata Gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara antara :

Asmiati Alias Asmi, bertempat tinggal di Bunut Kidul Rt.02 Rw.04 Desa Asrikaton Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, Desa Asrikaton, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didik Lestariyono, S.H., M.H., Hisbul Lutfi Ashsyarofi, S.H., M.H., Advokat pada kantor hukum Didik Lestariyono, S.H., M.H and Associates yang berkantor di Jl. Batu Amarel No. 11 Blimbing Kota Malang - Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 10 Agustus 2021, dibawah register Nomor 515/PH/VIII/2021, sebagai **Penggugat**;

MELAWAN

Rudi Suwendro, S.T Alias Rudy Suwendro Suadi, bertempat tinggal di Pondok Blimbing Indah J4/12-A Rt Rw 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing Malang, Purwodadi, Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Soehartono Soemarto, S.H., M.Hum, R.A. Zestiena C. Asrini, S.H., M.Hum, S.Psi, Satya Widarma, S.H., M.Hum, dan Hilmy FAidulloh Ali, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Soehartono & Rekan, Graha 18 lantai 1. Jl. Tidar Sakti No. 18, Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Agustus 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 18 Agustus 2021, dibawah register Nomor 528/PH/VIII/2021, sebagai **Tergugat I**;

Firstiana Maylani, S.E, bertempat tinggal di Pondok Blimbing Indah J4/12-A Rt Rw 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing Malang, Purwodadi, Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Soehartono Soemarto, S.H., M.Hum, R.A. Zestiena C. Asrini, S.H., M.Hum, S.Psi, Satya Widarma, S.H., M.Hum, dan Hilmy FAidulloh Ali, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Soehartono & Rekan, Graha 18 lantai 1. Jl. Tidar Sakti No. 18, Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Agustus 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 10 Agustus 2021, dibawah register Nomor 529/PH/VIII/2021, sebagai **Tergugat II**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bupati Malang cq. Camat Kecamatan Pakis cq. Kepala Desa Saptorenggo, tempat kedudukan Jl. Bugis, Boro Bugis, Saptorenggo, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154, Desa Saptorenggo, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat I**;

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (ppats) (dahulu Ppat) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, tempat kedudukan Jl. Raya Pakis No.69, Krajan, Pakisjajar, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154, Desa Pakisjajar, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat II**;

Heri Riwayanto, bertempat tinggal di Mendit Rt.002 Rw.008 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Jawa Timur, Desa Mangliawan, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat III**;

Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H., tempat kedudukan Jl.Buring No.34 Kelurahan Oro-Oro Dowo Kecamatan Klojen Kota Malang, Oro-Oro Dowo, Klojen, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Muhamad Amin, S.H., M.H, Advokat yang berkantor di Jl. Danau Paniai, Blok. H.E.12 Perumahan Sawojajar Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 22 Agustus 2021, dibawah register Nomor 678/PH/IX/2021, sebagai **Turut Tergugat IV**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah mempelajari berkas perkara tersebut di atas ;

Setelah mendengar keterangan dari para pihak yang berperkara dan memperhatikan pula segala sesuatu yang terjadi di persidangan sesuai dengan berita acara sidang ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 24 Juli 2021 telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ± 7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

Halaman 2 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Selanjutnya mohon agar obyek tanah dan tanaman diatasnya tersebut disebut sebagai-----**OBYEK SENGKETA**;

1. Bahwa pada sekitar awal tahun 1987, karena tidak memiliki uang orang tua dari Penggugat yang bernama "Tiamah" meminta ijin kepada Penggugat (Asmiati alias Asmi) untuk menyewakan tanah milik Penggugat kepada seorang anggota TNI yang bernama "Suadi" yang tidak lain adalah ayah kandung dari Tergugat I;
2. Bahwa Tiamah (ibu Penggugat) dahulu menyampaikan bahwa tanah milik Penggugat disewakan selama 10 tahun kepada Suadi. Namun anehnya beberapa bulan setelah tanah tersebut dikuasai dan mulai digarap oleh suadi (orang tua Tergugat I) dengan nada memaksa, suadi meminta agar surat-surat bukti kepemilikan tanah milik Penggugat diserahkan kepada Suadi dengan alasan supaya tanah Obyek Sengketa tidak disewakan lagi ke orang lain oleh "Tiamah". Karena Tiamah (orang tua Penggugat) takut dengan Suadi yang pada saat itu berprofesi sebagai seorang Tentara (TNI-AU), maka Tiamah mengambil dan menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan tanah milik Asmi (Penggugat) kepada Suadi (orang tua Tergugat I). Dengan mata berkaca-kaca Tiamah menyampaikan kepada Penggugat (Asmi) dalam bahasa jawa sebagaimana berikut : **"Nduk, tanahmu tak sewakno nang tentara, wes ojo digoleki lan ojo ditakokno soale wonge tentara. Mbesok tanahmu bakal mbalik-mbalik dewe"**. Yang artinya : "anakku, tanah milikmu aku sewakan kepada seorang tentara, jangan kamu mencarinya dan jangan kamu tanyakan, sebab yang menyewa adalah seorang tentara. Suatu saat tanahmu akan kembali dengan sendirinya kepadamu;
3. Bahwa sebelum genap 10 tahun ternyata suadi (ayah Tergugat) meninggal dunia, Tiamah (ibu Penggugat) juga meninggal dunia sebelum masa sewa berakhir. Sementara Penggugat memegang wasiat untuk tidak mencari dan menanyakan tanah sengketa aquo;
4. Bahwa sekitar bulan April 2020 Penggugat didatangi oleh seseorang yang bernama Heri Riwayanto bersama satu orang temannya yang mendatangi Panggugat dengan maksud mengkonfirmasi dan menanyakan, apakah benar Penggugat pernah melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) /dahulu PPAT Kecamatan Pakis, sembari menunjukkan fotokopi Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 pada hari Jumat tanggal 2 oktober 1987 karena jika dilihat dari riwayat tanahnya sebelumnya tertulis atas nama "Asmi" (Penggugat). Betapa kagetnya Penggugat, melihat akta jual beli yang tertulis atas nama antara

Halaman 3 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) dengan Rudi Suwendro (Tergugat I), padahal Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada siapapun;

5. Bahwa dalam akta jual beli tersebut dibubuhkan pula cap jempol Penggugat yang diduga dipalsukan oleh Tergugat I. Sebab pada tahun 1987 Penggugat masih sehat wal afiat dan bisa melakukan tanda tangan. Atas dasar hal tersebut Penggugat melalui kuasa hukumnya meneliti Akta Jual Beli tersebut, dan terdapat banyak kejanggalan diantaranya sebagaimana berikut :

- 6.1. Dalam AJB terlihat ditulis nama **"Asmi"** yang ditambahkan nama orang tua **Asmi** yakni yang bernama **"Tiamah"**, seharusnya hanya ditulis atas nama **Asmiati** atau nama Panggilannya yakni **"Asmi"** bukan **Asmi Tiamah**. Sedangkan nama **Rudy Suwendro** yang seharusnya ditulis **Rudi Suwendro** dengan huruf **"i"** justru ditulis dengan huruf **"Y"** (**Rudy**) dan juga nama Tergugat I ditambahkan nama orang tuanya yakni **Rudy Suwendro Suadi** sehingga tidak sesuai dengan nama Tergugat I yang sesuai didalam Kartu Tanda Penduduk miliknya;
- 6.2. Dalam AJB, **umur Tergugat I ditulis 20 tahun** dan umur **Penggugat ditulis 62 tahun**. Padahal faktanya jika dilihat dari Kartu Tanda Penduduk Tergugat I usia Tergugat I pada tahun 1987 baru **15 tahun (belum cakap)**, sedangkan usia Penggugat pada tahun 1987 yang sebenarnya masih **39 tahun** justru ditulis **62 tahun** agar terlihat sudah sangat tua (Baik usia Tergugat I maupun usia Penggugat ditulis tidak sesuai dengan usianya yang sebenarnya);
- 6.3. Alamat dalam AJB ditulis Desa **Saptorenggo RT.06 RW.01** Kecamatan Pakis Kabupaten Dati II Malang, padahal dahulu alamat tempat tinggal Penggugat dan Ibunya yang bernama **Tiamah** adalah **RT.02 RW.01** jumlah RT yang ada sejak jaman dahulu adalah 4 RT, tidak ada RT.05 dan RT.06 sehingga jelas Tergugat I secara asal-asalan mengubah sebagian isi dalam Akta Jual Beli obyek sengketa;
- 6.4. Bahwa setelah Penggugat melalui kuasanya telah menemui dan berkirim surat ke Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang (Turut Tergugat II) dan dilakukan pencarian arsip minuta, namun hasilnya PPATS Kecamatan Pakis menyampaikan secara tersurat bahwa minuta akta AJB Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tidak ada. **"Minuta Akta"** adalah **"Akta asli"** yang mencantumkan tanda tangan para

Halaman 4 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn

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)



penghadap, saksi, dan Notaris/PPAT, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan akta yang dipegang oleh perorangan (penjual dan Pembeli) hanyalah salinan akta, bukan merupakan Akta Asli (Minuta Akta). Sehingga menjadi aneh jika Pihak Para Tergugat yang merasa sebagai Pemilik Obyek tanah memiliki Salinan Akta namun ternyata Minuta Akta (Akta Jual Beli Aslinya) justru tidak ada. Karena Minuta Akta (Akta Asli) tidak tercatat atau tidak ada dalam arsip PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang maka cukup alasan bagi yang mulia Majelis hakim untuk menyatakan bahwa Akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

- 6.5. *Cap Jempol dalam AJB diduga dipalsukan oleh Tergugat I, sebab pada tahun 1987 Penggugat masih sehat wal afiat, bisa membaca dan menulis serta tanda tangan. Oleh karenanya atas hal ini Penggugat juga telah melaporkan Tergugat I ke pihak kepolisian agar dapat dilakukan uji laboratorium forensik agar dapat di peroleh data yang Valid apakah cap jempol yang tertera dalam akta jual beli aquo identik dengan cap jempol Penggugat atau tidak;*
6. Bahwa dari kejanggalan dan ketidak sesuaian pada point 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 dan 6.5 diatas dapat diduga bahwa Tergugat I telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 baik yang dipalsukan adalah isi identitas para pihak dan Cap Jempolnya atau bahkan fisiknya;
7. Bahwa dalam surat keterangan Kepala Desa Saptorenggo tertanggal 2 oktober 1987 yang tidak bernomor ternyata kepala desa telah membuat surat keterangan yang intinya menerangkan bahwa Persil Hak Milik No.812 Darat terletak didesa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Jawa Timur Nomor 812/5/d.II tertulis atas nama **"B.ASMI TIAMAH"** padahal dalam buku C Desa sebenarnya tertulis atas nama **"ASMI"** bukan **"B.ASMI TIAMAH"** dalam hal ini yang dimaksud "ASMI" adalah "Asmiati". Dari hal ini terlihat jelas bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar dan tidak sesuai (Palsu), sehingga Turut Tergugat I harus dihukum untuk mencabut surat keterangannya yang terjadi pada tanggal 2 oktober 1987;
8. Bahwa Tergugat I bersama istrinya (Tergugat II) secara bersama-sama telah berusaha untuk menjual tanah sengketa Obyek sengketa aquo

Halaman 5 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



kepada pihak lain dengan mengasai obyek hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang. Sehingga perbuatan Para Tergugat mengusai dan berusaha untuk menjual obyek sengketa adalah suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum dan keduanya harus dijadikan pihak yang digugat dalam perkara aquo;

9. Penggugat telah berupaya mengumpulkan bukti-bukti, salah satunya adalah dengan mendatangi Kepala Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis kabupaten Malang (Turut Tergugat I) untuk meminta surat keterangan riwayat tanah dan kutipan Letter C. Turut Tergugat I hanya menunjukkan Buku C Desa No.812 namun tidak mau untuk memberikan keterangan Riwayat tanah secara tertulis dan tidak mau untuk memberikan kutipan Letter C secara tertulis kepada Penggugat, padahal hal tersebut adalah hak dari Penggugat karena buku C Desa bukanlah dokumen rahasia negara maka seharusnya tidak boleh dirahasiakan. Atas perbuatan Kepala Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang (Turut Tergugat I) yang merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka Turut Tergugat I harus dinyatakan sebagai pihak yang turut melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
10. Bahwa Penggugat juga telah melakukan krosscek dengan berkirim surat ke PPATS/Camat Kecamatan Pakis kabupaten Malang mempertanyakan minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987. Penggugat telah mendapat jawaban secara tersurat dari PPATS/Camat Kecamatan Pakis tertanggal 24 Februari 2021 yang isinya pada intinya ***“minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 tidak ditemukan di kecamatan Pakis Kabupaten Malang”***. Dengan tidak ada atau tidak tercatatnya Minuta Akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 maka patut diduga bahwa Akta Jual beli 159/PPAT-PKs/X1987 adalah palsu. Dengan dibubuhkannya tanda tangan dan stempel Pihak Turut Tergugat II (PPATS/Camat) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, tentunya merugikan kepentingan hukum Penggugat oleh karenanya Turut Tergugat harus dijadikan pihak dalam gugatan aquo;
11. Bahwa selain dari hal-hal yang di uraikan diatas ditemukan fakta bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah berupaya mengalihkan Obyek Sengketa perkara aquo kepada Turut Tergugat III (Heri Riwayanto) yang kemudian dibuatkan Perjanjian Jual beli Perjanjian Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September



2019 yang dibuat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro,S.H
(Turut Tergugat IV);

12. Bahwa karena Penggugat tidak pernah menjual Obyek Sengketa kepada Tergugat I maupun ke Tergugat II maka sudah menjadi cukup alasan menyatakan bahwa Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I & Tergugat II kepada Turut Tergugat III dihadapan Tergugat IV tidak sah dan batal demi hukum;
13. Bahwa perbuatan Turut Tergugat III yang membeli Obyek Sengketa aquo kepada Tergugat I & Tergugat II merupakan perbuatan yang merugikan Penggugat. Serta Perbuatan Turut Tergugat IV yang memfasilitasi dan membuatkan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 juga sangat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat. Karena Turut Tergugat III & Turut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan secara langsung kepada Penggugat, maka dalam hal ini Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV harus dijadikan "pihak" agar tunduk pada putusan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen;
14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan jelas-jelas sangat merugikan Penggugat baik secara Materil maupun Imateril. Hal ini merupakan suatu bentuk **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad) Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**, yang menyebutkan bahwa :

"Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian."

Berdasarkan pasal di atas, setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi::

- 1) Adanya perbuatan;
- 2) Perbuatan itu melawan hukum;
- 3) Adanya kerugian;
- 4) Adanya kesalahan; dan
- 5) adanya hubungan sebab akibat (*kausalitas*) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa semua unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan baik oleh Para Tergugat maupun oleh Para Turut Tergugat telah terpenuhi secara keseluruhan;

Halaman 7 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



15. Akibat perbuatan Para Tergugat, Selama kurang lebih 24 tahun sejak masa sewa telah habis, Penggugat tidak bisa menikmati hasil bumi atas Obyek sengketa . Oleh karenanya demi keadilan dan kepastian Hukum mohon agar yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni sebidang tanah di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ± 7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut:

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

16. Bahwa selain dirugikan secara Materil Penggugat juga dirugikan secara imateril, secara materil yakni apabila sejak tahun 1997 hingga 2021 Penggugat Tergugat I menyerahkan Obyek sengketa aquo dan ditanami tanaman tebu, maka Penggugat akan mendapat keuntungan sekitar 40.000.000,- (Empat puluh juta Rupiah) per sekali panen dikalikan 24 tahun yakni menjadi Total Rp.960.000.000,- (Sembilan Ratus Enam Puluh Juta Rupiah). Selain daripada itu Penggugat juga dirugikan secara imateriil karena harus menanggung malu dan gelisah yang sebenarnya tidak dapat digantikan dengan uang karena menghadapi permasalahan ini. Namun untuk menjamin kepastian hukum maka sudah selayaknya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imateril senilai Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

17. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Obyek sengketa Aquo;

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1000.000,- (Satu Juta Rupiah) yang dibayarkan secara tanggung renteng untuk setiap satu hari keterlambatan, bilamana lalai untuk melaksanakan isi putusan;

19. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen kabupaten Malang agar tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Para Tergugat maka mohon putusan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbarbijvoorad*);

20. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang diduga melakukan **Wanprestasi**, terhadap Penggugat maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

PRIMAIR

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim pengadilan Negeri Kepanjen, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagaimana berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad)**;
3. Menyatakan akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Para Tergugat kepada Turut Tergugat III dihadapan Turut Tergugat IV tidak sah dan batal demi Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun yang menguasai obyek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ± 7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :
Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa
untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
6. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Materil senilai total Rp.960.000.000,- (Sembilan Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dan ganti rugi imateril senilai Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan. Apabila Para Tergugat tidak mematuhi putusan ini maka Penggugat dalam melakukan upaya eksekusi dengan bantuan alat negara baik Petugas Juru sita maupun Kepolisian RI;

Halaman 9 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Obyek sengketa Aquo;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan telah hadir pihak Penggugat yang diwakili kuasanya, Tergugat I, Tergugat II yang diwakili kuasanya, Turut Tergugat III menghadap sendiri, Turut Tergugat IV yang diwakili kuasanya dan tanpa dihadiri Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan dengan kesepakatan para pihak menunjuk **Rubiyanto Budiman, S.H.**, sebagai mediator dengan Penetapan tertanggal 25 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 01 September 2021, ternyata Mediasi yang dilakukan sejak tanggal 25 Agustus 2021 sampai tanggal 01 September 2021 telah gagal mencapai kesepakatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini tidak berhasil maka persidangan perkara diteruskan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Majelis Hakim menanyakan mengenai gugatannya kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada maksud gugatannya semula sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I--EKSEPSI--

Referensi:

- Buku dengan judul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" karangan M. Yahya Harahap, S.H.
- Buku dengan judul "*Hukum acara Perdata dalam Teori dan Praktek*", karangan Ny. Retnowulan Sutianto, S.H dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H

Halaman 10 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, pada dasarnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam gugatannya tertanggal 24 Juli 2021 kecuali hal-hal yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II akui secara tegas kebenarannya;

2. **EKSEPSI KOMPETENSI (*Exceptie Van Onbevoegheid*)**

PENGADILAN NEGERI KEPANJEN TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA RELATIF (*Actor sequitur forum rei / forum domicili*)

Bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara *a quo*, berdasarkan alamat dan kedudukan TERGUGAT di: Pondok Blimbing Indah J4 / 12-A, RT 010 RW 011, Kel. Purwodadi, Kec. Blimbing – **KOTA MALANG**. Sedangkan pihak-pihak yang lain dalam perkara ini hanya berkedudukan sebagai Turut Tergugat yang berarti menurut ketentuan hukum acara *perdata* sebagaimana ketentuan yang ada pada Pasal 118 ayat (1) HIR, yang pada pokoknya menggariskan “bahwa yang berwenang mengadili sengketa sebagaimana perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat TERGUGAT bertempat tinggal,” sehingga yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, memutus perkara *a quo* adalah **PENGADILAN NEGERI MALANG**;

Oleh karenanya, Jawaban TERGUGAT yang memuat eksepsi Kompetensi (*Exceptie Van Onbevoegheid*) dikuatkan dengan dasar hukum ini patut kiranya dikabulkan oleh Yth.: Ketua Majelis beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor: 132/Pdt.G/2021/PN.Kpn di Pengadilan Negeri Kepanjen **DAN** mohon diputus terlebih dahulu dalam **PUTUSAN SELA** dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) (**Vide: Pasal 125 (2) HIR**).

3. **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI “*Persona Standi In Judicio*” UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*Diskualifikasi In Persoon*)**

Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT menerangkan mengaku pemilik yang sah atas sebidang tanah milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670m² dengan nomor Letter C 812. Namun pada faktanya, PENGGUGAT **tidak memiliki legal standing dan kapasitas**, untuk mengajukan gugatan *a quo* karena pada faktanya tanah yang dipersoalkan dalam perkara *a quo* terbukti **BUKAN**

Halaman 11 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



tanah milik PENGGUGAT baik secara fakta yuridis maupun secara fakta empiris. Bahkan sejak tahun 1987 yang mana TERGUGAT I melaksanakan jual beli dengan sdri. ASMI TIAMAH, tidak pernah ada intervensi apapun dari PENGGUGAT, karena memang pada dasarnya sejak awal TERGUGAT I tidak pernah mengenal PENGGUGAT dan tentunya tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT terkait dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana objek sengketa dalam perkara *a quo*. Sehingga wajar apabila gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT yang tidak memiliki kedudukan hukum oleh Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa perkara *a quo* agar tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*); (Vide: Putusan Mahkamah Agung No. 639 K / Sip / 1975, tanggal 28 Mei 1977, yang kaidah hukumnya menyatakan: "*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*")

4. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (*Exceptio Obscur Libel*)**;

Bahwa adapun maksud dan tujuan adanya Gugatan adalah untuk melindungi hak PENGGUGAT yang mana Gugatan *a quo* wajib didasarkan pada fakta – fakta hukum yang jelas dan dibenarkan oleh hukum. Selain daripada itu, Gugatan bertujuan untuk membuat suatu hal menjadi terang dan jelas maka apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya haruslah jelas, terang dan sempurna sehingga Gugatan PENGGUGAT tidak menjadi kabur (*obscure libel*).

NAMUN, setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II membaca, meneliti, dan mencermati Gugatan *a quo* ternyata Gugatan PENGGUGAT terdapat ketidakjelasan, yaitu sebagai berikut:

- a. Bahwa Gugatan PENGGUGAT baik dalam dalil posita maupun dalam dalil petitum tidak menegaskan terkait jenis gugatan Wanprestasi ataupun Perbuatan Melanggar Hukum. Karena faktanya, dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT menggabungkan keduanya dalam satu gugatan, yang mana hal ini tidak dibenarkan menurut hukum acara perdata yang berlaku, yaitu sebagaimana dalil Petitum Point ke-2 yang pada pokoknya meminta:

*"Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad)**".*



Sedangkan dalil Posita Gugatan PENGUGAT justru mendalilkan tentang adanya perbuatan hukum Wanprestasi yaitu sebagaimana Posita Point ke-21 yang pada pokoknya menguraikan:

*"Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang diduga melakukan **Wanprestasi** terhadap Penggugat maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul"*

- b. Bahwa petitum Gugatan PENGUGAT tidak jelas, sebagaimana Petitum Poin ke-4 yang pada pokoknya meminta:

*"Menyatakan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Para Tergugat kepada Turut Tergugat III di hadapan Turut Tergugat IV **tidak sah dan batal demi hukum**"*

Bahwa permintaan PENGUGAT untuk menyatakan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta perubahannya tersebut tentu tidak berdasar dan bertentangan hukum acara yang berlaku, karena **menurut Hukum Acara Perdata secara yuridis Akta yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT sebagai Akta Autentik tidak dapat dinyatakan tidak sah dan dibatalkan/dinyatakan batal demi hukum** dalam putusan perdata. (Vide : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1420 K/Sip/1978 tanggal 1 Mei 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan, *"bahwa Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akte notaris, tetapi hanya dapat menyatakan akte notaris yang bersangkutan tidak mempunyai / kekuatan hukum*).

- c. Bahwa ternyata Gugatan PENGUGAT semakin tidak jelas karena tidak sama sekali menguraikan dengan terperinci pada petitum Point ke-6 yang mendalilkan tentang kerugian baik secara materiil maupun secara immaterial yang diderita PENGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT, beserta dasar matematis penghitungan kerugian yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI, No.550K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang berbunyi, *"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"*)
- d. Bahwa ternyata petitum Gugatan PENGUGAT juga tidak jelas, sebagaimana Petitum Poin ke-8 yang pada pokoknya meminta:

Halaman 13 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



"Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan

(Conservatoir Beslag) atas Obyek sengketa Aquo"

Bahwa permintaan PENGGUGAT untuk dilakukannya sita jaminan sebagaimana dalil petitum tersebut sangatlah tidak jelas, ambigu, dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku karena PENGGUGAT tidak mendalilkan dengan jelas letak objek, alas hak objek, luas objek, dan batas-batas objek yang hendak di mintakan sita jaminan dalam dalil petitum tersebut;

(Vide: Putusan MARI No.: 556 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang isinya *"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*)

- e. Bahwa PENGGUGAT menguraikan dalam *fundamentum petendi* gugatan pada point ke-8 yaang pada pokoknya mendalilkan:

"...Dari hal ini terlihat jelas bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum..."

Bahwa dengan uraian PENGGUGAT yang sedemikian itu menjadikan gugatan menjadi tidak jelas pihak TURUT TERGUGAT yang mana yang dituduh PENGGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum;

- f. Bahwa ternyata Gugatan PENGGUGAT terdapat dalil yang tidak sinkron, yaitu PENGGUGAT menguraikan hal yang bertentangan dalam satu uraian posita, yaitu sebagaimana Posita Point ke-14 yang pada pokoknya menguraikan :

"Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT III yang membeli Objek sengketa aquo kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan perbuatan yang merugikan PENGGUGAT..."

Dalil tersebut diatas pada kenyataannya bertentangan dengan uraian kalimat berikutnya yang pada pokoknya menguraikan:

"...Karena TURUT TERGUGAT III & TURUT TERGUGAT IV tidak melakukan perbuatan secara langsung kepada PENGGUGAT..."

Bahwa Perlu TERGUGAT I dan TERGUGGAT II tegaskan kembali, pada prinsipnya petitum tidak boleh saling bertentangan dan harus berkesesuaian dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita juga tidak diperbolehkan bertentangan dengan uraian posita itu sendiri;



Bahwa dengan tidak jelasnya baik dalil Posita maupun Petitum dalam Gugatan *a quo*, maka sangat beralasan dan tepat apabila Majelis Hakim dalam perkara ini dalam putusannya menyatakan bahwa gugatan *a quo* yang diajukan PENGUGAT adalah kabur (*obscur libel*), sehingga wajar jika gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*); (**Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 28 K/Sip/1973**, menyebutkan, “*hal-hal yang menyatakan Petitum sangat bertentangan dengan Posita, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dan kabur*”);

(**Vide: Putusan MARI No.: 492.K/Sip/1970, tanggal 21 Nopember 1970**, yang isinya “*Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima*”);

5. **KUMULASI GUGATAN YANG TIDAK DIPERBOLEHKAN**

Bahwa selain Gugatan PENGUGAT telah melampaui kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri Kepanjen (Kompetensi Relatif), PENGUGAT tidak memiliki *legal standing* dalam perkara *a quo*, dan formulasi gugatan *a quo* ternyata juga tidak jelas dan kabur. Ternyata PENGUGAT juga mencampuradukkan objek sengketa yang berbeda dan pihak / subjek yang berbeda pula ke dalam gugatan *a quo*, yaitu:

- PENGUGAT mendalilkan kepemilikan tanah TERGUGAT I dan TERGUGAT II seolah olah miliknya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKS/X/1987 antara TERGUGAT I dengan sdr. ASMI TIAMAH,
- Namun di sisi lain PENGUGAT juga mendalilkan perbuatan hukum HERI RIWAYANTO (TURUT TERGUGAT III) berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang di buat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H (TURUT TERGUGAT IV)

Sehingga telah jelas membuktikan PENGUGAT dalam gugatan ini telah mencampur adukkan 2 subjek hukum yang berbeda dan objek sengketa yang berbeda dalam satu gugatan yang menurut hukum tidaklah diperkenankan; (**Vide: Ny. Retnowulan Sutianto, S.H dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H** di dalam bukunya yang berjudul “*Hukum acara Perdata dalam Teori dan Praktek*”, hal 54-55, disebutkan bahwa: “*Kumulasi gugatan dalam perkara yang tidak ada hubungannya satu sama lainnya tidak dapat dibenarkan (lihat Putusan Mahkamah Agung tertanggal*

Halaman 15 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Januari 1976, No. 201 K/Sip/1974, termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia I, Chidir Ali, S.H, hal 218). Pada umumnya setiap gugatan harus berdiri sendiri. Penggabungan gugat hanya diperkenankan sepanjang masih dalam batas-batas tertentu.”)

--POKOK PERKARA--

DALAM POKOK PERKARA:

6. Bahwa apa yang sudah tercantum dalam bagian eksepsi diatas, mohon kesemuanya dianggap terulang lagi dalam bagian pokok perkara ini;
7. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
8. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada poin ke 1 yang pada pokoknya menerangkan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas bidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas $\pm 7.670\text{m}^2$ dengan nomor Letter C 812 atas nama ASMI persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas-batas Utara : Tanah milik Solikin, Timur : Tanah milik TNI-AU, Selatan: Tanah Milik Sudjani, Barat : Jalan Desa.

YANG BENAR, TERGUGAT I adalah pemilik yang sah secara fakta yuridis dan fakta empiris atas sebidang tanah berikut segala sesuatu diatasnya sebagaimana alas hak berupa: Letter C Nomor 812, persil nomor 5, kelas D.II, seluas 7670 m^2 sesuai dengan nomor obyek pajak: 35.07.220.013.002-0229.0 dengan batas – batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Solikin
- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah milik TNI AU
- Sebelah Selatan : Tanah milik Sudjani

Yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, dengan pihak Penjual bernama **B. ASMI TIAMAH** dan pihak Pembeli bernama **RUDI SUWENDRO SUADI** (TERGUGAT I);

9. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 2, ke 3, ke 4 dan ke 5 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan serangkaian cerita yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum kebenarannya terkait asal usul kepemilikan tanah Objek Sengketa;

Halaman 16 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



YANG BENAR, awal mulanya TERGUGAT I dibelikan tanah yang dijadikan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* oleh mendiang ayah TERGUGAT I dengan penjual atas nama Sdri. ASMI TIAMAH (Selaku Pemilik Asal) pada tahun 1987 dan sejak peralihan hak atas tanah saat itu hingga saat ini TERGUGAT I masih telah memiliki, menguasai, mengelola, dan mengambil manfaat atas Objek Sengketa tersebut hingga saat ini (\pm 34 Tahun lamanya), yang mana selama kurun waktu tersebut tidak ada satu pun orang / badan hukum yang keberatan, mengajukan langkah hukum, ataupun membatalkan bukti kepemilikan TERGUGAT I atas Objek Tanah tersebut;

10. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil gugatan PENGUGAT pada point ke 6 yang pada pokoknya PENGUGAT menguraikan PENGUGAT masih sehat wal afiat dan bisa melakukan tanda tangan dan kuasa hukum PENGUGAT menguraikan kejanggalan pada Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X1987;

YANG BENAR, PENGUGAT keliru dalam menggunakan logika hukumnya karena berangkat dari premis atau fakta yang keliru sehingga membuat kesimpulan yang keliru pula, hal ini dapat TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan berdasarkan penilaian PENGUGAT yang tidak sesuai dengan sebenarnya, karena memang pada faktanya di dalam Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, TERGUGAT I tidak berhubungan dan tidak bertransaksi jual-beli tanah dengan PENGUGAT (ASMIATI) melainkan dengan ibu PENGUGAT yang bernama ASMI TIAMAH;

Maka, apabila logika hukum yang keliru ini masih dilanjutkan PENGUGAT dengan mengungkit nama orang tua TERGUGAT I yaitu SUADI sebagai nama “bin” yang telah menjadi kelaziman dalam setiap dokumentasi orang – orang yang beragama Islam (khususnya) untuk mencantumkan nama dari nasab ayah pada namanya dan benar saja pada saat itu, TERGUGAT I dibelikan tanah oleh ayah TERGUGAT I dengan penjual tanah yang bernama sdri. ASMI TIAMAH bukan PENGUGAT (ASMIATI).

Masih dengan kesalahan logika yang berkelanjutan, PENGUGAT mengungkit usia PENGUGAT (dijelaskan masih 39 tahun ditulis 62 tahun) termasuk juga ketika PENGUGAT menceritakan kebiasaannya untuk membuat tanda tangan, yang sekali lagi TERGUGAT I jelaskan bahwa pihak penjual dalam Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 memang bukanlah PENGUGAT sehingga PENGUGAT tidak perlu memaksakan diri untuk mengaku sebagai pihak penjual apalagi

Halaman 17 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



memaksakan agar Akta Jual Beli harus sesuai dengan versi PENGGUGAT (ASMIATI) sebagai anak dari sdri. ASMI TIAMAH, karena sejak awal memang PENGGUGAT bukan pihak dalam jual beli tanah *a quo* hal mana pernah PENGGUGAT akui dalam persidangan perkara Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn yakni ketika PENGGUGAT hadir dalam persidangan perkara tersebut dengan tegas memberikan keterangan sebagai saksi bahwa objek tanah *a quo* adalah milik orang tua PENGGUGAT, selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak perlu menanggapi hal – hal yang berhubungan dengan proses administrasi pembuatannya karena faktanya jual beli objek bidang tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan peraturan hukum yang berlaku dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah secara hukum, justru kejanggalan yang ada cukup TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraian dalam Jawaban ini yaitu : apabila PENGGUGAT adalah pemilik yang sah, mengapa PENGGUGAT tidak pernah menguasai dan mengelola objek tanah *a quo*, sekalipun TERGUGAT I mengelola bidang tanah tersebut selama lebih dari 34 (*tiga puluh empat*) tahun dan selama itu pula tidak pernah ada yang berkeberatan, hal mana dapat TERGUGAT I jelaskan dengan tegas yakni : Karena memang objek bidang tanah *a quo* adalah bukan milik PENGGUGAT melainkan milik TERGUGAT I yang dibeli secara sah menurut hukum, sedangkan terkait dengan tidak adanya arsip di Kecamatan Pakis (Kantor TURUT TERGUGAT II) bukan urusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang jelas proses pembuatan Akta Jual tersebut telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang ada dan tentang pengaduan PENGGUGAT ke pihak yang berwajib itu adalah urusan PENGGUGAT yang berakibat kerugian bagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang karenanya atas kejadian tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan gugatan ganti rugi karena pengaduan PENGGUGAT yang tanpa dasar hukum;

11. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke-7 yang pada pokoknya PENGGUGAT menuduh TERGUGAT I dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 baik yang dipalsukan adalah isi identitas para pihak dan cap jempolnya atau bahkan fisiknya;

YANG BENAR, seharusnya PENGGUGAT memahami dengan benar prosedur jual beli tanah yakni pihak PENJUAL dan PEMBELI **tidak membuat sendiri AKTA JUAL BELI**nya dan lazimnya melewati beberapa prosedur formil administratif yang berlaku pada waktu itu, baik itu melalui



Kepala Desa, Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun saksi – saksi yang memenuhi persyaratan secara hukum, sehingga logika hukum tersebut terlalu dangkal jika menuduh TERGUGAT I memalsukan sebuah Akta yang bersifat otentik dimana dokumen tersebut dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk menurut undang – undang dan memenuhi syarat sah perjanjian menurut hukum dan perlu diketahui hingga saat ini tidak ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang menyebutkan bahwa jual beli tersebut adalah palsu apalagi TERGUGAT I telah menguasai tanah tersebut sudah lebih dari 34 tahun, karenanya dalil PENGUGAT tentang hal palsu tersebut Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggota menolaknya;

12. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGUGAT pada point ke-8 yang pada pokoknya PENGUGAT menuduh bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar dan tidak sesuai (palsu) dan menuntut TURUT TERGUGAT I mencabut surat keterangannya yang terjadi pada tanggal 2 Oktober 1987;

YANG BENAR, semua persyaratan formil dan materiil dalam proses jual beli antara TERGUGAT I sebagai pembeli dan sdri. ASMI TIAMAH sebagai pihak penjual telah melalui proses – proses jual beli yang sah menurut hukum, dilaksanakan secara tunai, terang, dan langsung di hadapan pejabat yang berwenang, karenanya pendapat PENGUGAT yang mengada – ada untuk memperoleh hak milik TERGUGAT I haruslah ditolak oleh Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

13. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGUGAT pada point ke 9 yang pada pokoknya PENGUGAT menggugat TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama sama telah berusaha menjual tanah sengketa kepada pihak lain sehingga dikatakan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum; **YANG BENAR**, karena objek tanah ini milik TERGUGAT I , maka adalah wajar bila TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjual tanah tersebut yang sudah dikuasai selama lebih dari 34 tahun dan perbuatan ini jelas tidak bertentangan dengan hukum, karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II memang sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut;
14. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGUGAT pada point ke 10, ke 11 dan ke 12 yang pada pokoknya PENGUGAT menguraikan serangkaian cerita yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum kebenarannya terkait tindakan tindakan yang dilakukan



PENGGUGAT terhadap pihak pihak yang lain dan itu semua adalah urusan PENGGUGAT sendiri;

15. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 13 yang pada pokoknya PENGGUGAT berpendapat oleh karena tidak pernah menjual kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka telah cukup alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

YANG BENAR, dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas adalah dangkal dan tidak berdasarkan logika hukum yang benar sebab untuk menyatakan keabsahan suatu dokumen tidak dapat dinilai berdasarkan pernah tidaknya PENGGUGAT menjual tanah, terlebih tanah tersebut sedari awal bukan milik PENGGUGAT sendiri melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang bernama sdri. ASMI TIAMAH sebagai penjual dan TERGUGAT I sebagai pembeli. Sedangkan TURUT TERGUGAT III adalah pernah menjadi pihak pembeli karena TERGUGAT I menjual tanah miliknya sendiri yang berarti sudah menjadi hak dari TERGUGAT I untuk menjual tanahnya kepada siapapun namun TURUT TERGUGAT III tidak tuntas pembayarannya sehingga tanah tersebut tetap milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II sesuai hukum yang ada;

16. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil PENGGUGAT pada poin ke 14, ke 15, ke 16 dan ke 17 yang pada pokoknya PENGGUGAT merasa rugi baik secara materiil maupun immaterial karena TURUT TERGUGAT III membeli objek sengketa kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II

YANG BENAR, perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II tegaskan dalam hal ini tidak ada kerugian sedikitpun yang diderita pihak PENGGUGAT oleh karena sedari awal PENGGUGAT tidak pernah memiliki tanah yang saat ini menjadi objek yang disengketakan. Adapun jual beli yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT III adalah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berujung pada batalnya perjanjian karena TURUT TERGUGAT III tidak berhasil melunasi pembayaran harga tanah yang disepakati dan justru TURUT TERGUGAT III tanpa sepengetahuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjual kembali kepada masyarakat sehingga hal tersebut tentu menjadi beban tersendiri bagi pihak TURUT TERGUGAT III oleh karena menjual tanah yang bukan miliknya sedangkan pembeli sudah terlanjur membayar uangnya, dengan demikian PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan dengan jelas dan terperinci baik kerugian materiil dan immaterial yang dialaminya, yang kesemuanya

Halaman 20 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanggapinya secara komprehensif pada point ke-3 tentang Eksepsi *obscure libel* dalam jawaban pertama ini. Hal ini jelas membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak mampu membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan semua dalil PENGGUGAT hanya mengada-ngada karena tidak didasarkan pada fakta dan dasar hukum. Oleh karena itu, wajar jika terhadap dalil gugatan PENGGUGAT yang demikian ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

17. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan pada point – point tersebut diatas yang mana pada pokoknya telah cukup membuktikan **TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (PMH)** dan/atau **TIDAK ADA PERBUATAN INKAR JANJI** seperti yang didalilkan PENGGUGAT pada posita point ke 21, yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana Pasal 1365, dan/atau Pasal 1243 KUHPdata, maka terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT selebihnya sebagaimana dalil gugatan poin ke 18 yang pada pokoknya meminta diletakkan sita jaminan (CB) terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* hanya merupakan dalil-dalil yang mengada-ada serta tidak beralasan secara hukum maka harus ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada PENGGUGAT sepenuhnya;
18. Bahwa menurut Doktrin: Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul “*Perbuatan Melawan Hukum*” (Jakarta: Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003), pada Halaman 117, menerangkan: “*dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 5 unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut:*

- 1) *Adanya Suatu Perbuatan;*
- 2) *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
- 3) *Adanya kesalahan;*
- 4) *Adanya kerugian dan;*
- 5) *Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.”*

Bahwa terhadap ke-5 unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut apabila dikorelasikan dengan dalil-dalil tanggapan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dalam jawaban pertama ini, sudah cukup membuktikan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh

Halaman 21 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



PENGGUGAT dalam Gugatannya. Dengan demikian sudah sewajarnya Yth. Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan Menolak Gugatan PENGGUGAT ini untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

--REKONPENSII--

DALAM REKONPENSII:

1. Bahwa apa yang sudah terurai dalam bagian eksepsi dan pokok perkara sebagaimana tersebut diatas, kesemuannya mohon dianggap terulang dalam bagian Gugatan REKONPENSII ini;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSII adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu diatasnya sebagaimana alas hak berupa: Letter C Nomor 812, persil nomor 5, kelas D.II, seluas 7670 m² sesuai dengan nomor obyek pajak: 35.07.220.013.002-0229.0 dengan batas – batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Solikin
 - Sebelah Barat : Jalan
 - Sebelah Timur : Tanah milik TNI AU
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sudjani

Yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, dengan pihak Penjual bernama **B. ASMI TIAMAH** dan pihak Pembeli bernama **RUDI SUWENDRO SUADI** (PENGGUGAT REKONPENSII I) yang secara hukum karena Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT Camat Pakis, yang karenanya secara hukum merupakan bukti otentik (VIDE : Pasal 1870 KUHPerdata)

3. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSII I telah memiliki, menguasai, mengelola, dan mengambil manfaat atas Objek Tanah tersebut sejak Tahun 1987 hingga saat ini (\pm 34 Tahun lamanya), yang mana selama kurun waktu tersebut tidak ada satu pun orang / badan hukum yang keberatan, mengajukan langkah hukum, ataupun membatalkan bukti kepemilikan PENGGUGAT atas Objek Tanah tersebut;
4. Bahwa secara tiba-tiba PENGGUGAT REKONPENSII I menerima surat panggilan polisi pada tanggal 05 April 2021, berdasarkan Laporan Polisi atas nama ASMIATI atau TERGUGAT REKONPENSII dalam perkara *a quo*, yang pada pokoknya dalam laporan polisi tersebut **TERGUGAT REKONPENSII mengaku-ngaku sebagai pemilik atas Objek Tanah** yang

Halaman 22 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



secara hukum milik PENGUGAT REKONPENS I. Faktanya, TERGUGAT REKONPENS I sama sekali tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, yang artinya dasar kepemilikan TERGUGAT REKONPENS I atas tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus dikesampingkan berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan: *"kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya yang asli"*;

5. Bahwa akibat laporan polisi oleh TERGUGAT REKONPENS I tersebut, berakibat PENGUGAT REKONPENS I menderita kerugian immateriil/moril yang diderita akibat berlarut-larutnya masalah ini sehingga menjadi beban pikiran yang berkepanjangan sampai PENGUGAT REKONPENS I mengajukan Gugatan dan kemudian digugat oleh TERGUGAT REKONPENS I di Pengadilan Negeri Kepanjen dan tentu juga berdampak tercemarnya nama baik PENGUGAT REKONPENS I di kalangan rekan-rekan bisnis, masyarakat sekitar Objek Tanah Milik PENGUGAT REKONPENS I, dan dihadapan Para Orang Tua Wali Murid di sekolah tempat anak-anak PENGUGAT REKONPENS I menempuh pendidikan, yang mana mereka semua menganggap PENGUGAT REKONPENS I adalah seorang yang jahat dan tidak terpuji, adapun kerugian immateriil/moril yang diderita PENGUGAT REKONPENS I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENS I tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

6. Bahwa sebagaimana dasar hukum yang PENGUGAT REKONPENS I pakai dalam perkara Gugatan a quo ini yaitu Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*, Kemudian, dalam kaidah Ilmu Hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melanggar hukum yaitu sebagai berikut:

- ✓ Perbuatan melanggar hukum karena kesengajaan;
- ✓ Perbuatan melanggar hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- ✓ Perbuatan melanggar hukum karena kelalaian;

Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang telah diperluas dan dianut dalam praktik peradilan perdata Indonesia didasarkan pada Yurisprudensi Putusan dalam perkara *Linden Baun Cohen* Tahun 1919 menetapkan adanya 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum yaitu:

- ✓ Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;

Halaman 23 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Melanggar hak subjektif orang lain;
- ✓ Melanggar kaidah tata susila;
- ✓ Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa selanjutnya dari ke Empat kriteria ini adalah bersifat alternatif, tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, sehingga apabila salah satu saja kriteria tersebut terjadi/terpenuhi, maka telah terpenuhi syarat suatu perbuatan melawan hukum, tetapi dapat saja keempat kriteria tersebut dipergunakan dalam kombinasi sesuai fakta hukum yang ada (*Vide*: Setiawan, S.H., Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Reader III, Jilid I halaman 119, Proyek Pengembangan Teknis Yudisial Mahkamah Agung Republik Indonesia);

7. Bahwa tindakan/perbuatan TERGUGAT REKONPENSII dengan membuat laporan polisi pada Kepolisian Resort Malang di Kepanjen dengan mempergunakan dokumen yang senyatanya tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT REKONPENSII I dan PENGGUGAT REKONPENSII II telah melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan dan melindungi hak – hak PENGGUGAT REKONPENSII I atas tanah objek sengketa tentunya telah membuat PENGGUGAT REKONPENSII I sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil diantaranya untuk sementara tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal serta berlarut – larutnya penyelesaian masalah ini menjadi beban pikiran dan moral bagi PENGGUGAT REKONPENSII I hingga diajukannya gugatan rekonsensi ini;
8. Bahwa pada dasarnya gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti dan dalil-dalil yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, dan perbuatan **TERGUGAT REKONPENSII yang telah mengaku-ngaku sebagai pemilik** atas Objek Tanah yang dimiliki, dikuasai, dikelola, oleh PENGGUGAT REKONPENSII I sejak Tahun 1987 hingga saat ini (\pm 34 Tahun lamanya) sehingga menimbulkan **Kerugian Imateriil** yaitu beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSII I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSII tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);
9. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT REKONPENSII telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSII I dimana gugatan PENGGUGAT

Halaman 24 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONPENS I didasarkan pada alasan-alasan yang dibenarkan menurut hukum serta didukung fakta dan bukti-bukti, cukup beralasan bagi Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen menjatuhkan putusan serta merta atau putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan uraian yang telah TERGUGAT KONPENS I dan TERGUGAT KONPENS II / PENGGUGAT REKONPENS I dan PENGGUGAT REKONPENS II uraikan diatas, mohon Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

--PETITUM--

Bahwa berdasarkan uraian yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II KONPENS I / PENGGUGAT REKONPENS I dan PENGGUGAT REKONPENS II uraikan diatas, mohon Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

DALAM PUTUSAN SELA

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II tentang Kompetensi Relatif Pengadilan;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGGUGAT dalam perkara No. 132/Pdt.G/2021/ PN Kpn;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONPENS I

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak dan Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak atau tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 25 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi PENGGUGAT REKOPENSİ I dan PENGGUGAT REKOPENSİ II seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, karena TERGUGAT REKONPENSİ mengaku-ngaku sebagai Pemilik atas bidang tanah milik PENGGUGAT REKOPENSİ I yang selanjutnya melaporkan pada pihak berwajib seolah-olah PENGGUGAT REKOPENSİ I melakukan perbuatan memalsukan yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSİ;
3. Menyatakan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ mengaku-ngaku sebagai Pemilik atas bidang tanah milik PENGGUGAT REKOPENSİ I yang selanjutnya melaporkan pada pihak berwajib seolah-olah PENGGUGAT REKOPENSİ I melakukan perbuatan memalsukan yang dengan adanya kejadian tersebut mengakibatkan **Kerugian Imateriil** Yaitu beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKOPENSİ I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ (*Onrechtmatige Daad*) kepada PENGGUGAT REKONPENSİ I dengan rincian sebagai berikut:
Kerugian Imateriil Yaitu beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSİ I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta atau putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vorrad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I&II datang ke kantor CV.Malang Abadi menawarkan tanah / Obyek Sengketa kepada Aminullah dari harga yang disepakati sekitar kurang lebih Rp.3.200.000.000 (Tiga Milyar Dua Ratus Juta Rupiah). Aminullah sudah membayar Rp.750.000.000 (TujuhLima Puluh Juta Rupiah), karena Aminullah tidak cukup ruang untuk membayar, maka TurutTergugat II dipaksa oleh Tergugat I &II untuk menunjukan pembayaran;
2. Bahwa karena saya selaku Turut Tergugat III sebagai coordinator Marketing merasa Tergerak untuk melanjutkan pembayaran tanah Obyek sengketa sebagaimana dimaksud,Dalam hitungan kurang lebih tiga bulan turut Tergugat III dapat mengumpulkan uang Senilai Rp. 760.000.000,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Juta Rupih). Seahingga total dana yang terkumpul senilai dana senilai Rp. 1.510.000.000,- (satu Milyar Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah) disetorkan kepada Tergugat I&II barulah dibuatkan Perjajian jual beli di Hadapan Tutut Tergugat IV (Notaris Jujang Handoko Limantoro , S.H) Ternyata diharapkan Notaris Jujang Handoko Limantoro,S.H Tergugat I& II menyatakan bahwa harga tanah naik Rp.500.000.000,-(Satu Milyar Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah) sehingga harga tanah yang Semu Rp.3.200.000.000,-Tiga Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) naik menjadi Rp.710.000.000,-(Tiga Milyar Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah), karena Turut Tegugat III takut uangnya Dianggap hangus, maka Turut Tergugat III **TERPAKSA** menyetujui kenaikan harga atas tanah Obyek sengketa tersebut meskipun berat;
3. Bahwa Pembayaran Pembelian tanah Obyek sengketa senilai Rp.3.710.000.000,-(Tiga Milyar Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah) sebagaimana dimaksud diatas dilakukan dengan Cara termin yakni sebagaimana berikut ;
 - I. Termin Pertama Rp. 1.510.000.000,-(Satu Milyar Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah);
 - II. Terima Kedua Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah);
 - III. Terima ketiga Rp.1.400.000.000,- (satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah
4. Bahwa setelah surat Perjanjian ditandatangani barulah Turut Tergugat III memahami bahwa ternyata Dalam perjanjian tersebut ada klausa yang sangat membenarkan Turut Tergugat III yakni sebagaimana berikut:

Halaman 27 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Apabila telat melakukan Pembayaran maka dikenai Denda senilai Rp. 500.0000.- (Lima Ratus Ribu Rupiah) Per- 1 hari keterlambatan;
- II. Apabila Turut Tergugat terlamabat dalam membayar senilai Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribuh Rupiah) selama paling lama 14 hari maka semua nominal yang sudah dibayarkan oleh Tergugat III **dianggap Hangus**;
6. Bahwa karena saya selaku Turut Tergugat III sudah terlanjur membayar senilai Total **Rp.2.310.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Sepuluh Juta Rupiah)** maka saya merasa ibarat kerbau yang dicucuk dihidungnya.saya tidak mampu berbuat apa-apa kecuali hanya menuruti keinginan Rudi Suwendro & istrinya (Para Tergugat);
7. Bahwa pada bulan November 2019 saya telat membayar pelunasan obyek sengketa sebagaana dimaksud. Seketika itu Rudi Suwendro dan istrinya menyebarkan berita di Grup WhatsApp marketing saya,dengan mengatakan bahwa saya telah gagal bayar, dan saya tidak memiliki hak lagi atas obyek sengketa tersebut karena tanahnya telah kembali kepada Rudy Sewendro (Tergugat I). Pesan watshapp tersebut membuat sebagian besar marketing saya yang jumlahnya sebanyak 260 (Dua Ratus Enam Puluh Orang) keburu meninggalkan saya karena takut tersangkut urusan dengan user-user yang telah membeli tanah Obyek sengketa tersebut;
8. karena setiap saya meminta fotokopi akte jual Beli Induk Obyek sengketa tersebut selalu tidak diberi, baik dihadapan notaris Junjung Handoko Limantantoro,S.H (Turut Tergugat IV), maupun kepada Tergugat I dan II selalu tidak diberi . Membuat saya menjadi curiga, jangan-jangan tanah yang dijual oleh Rudi Suwendro kepada saya merupakan tanah bermasalah. Oleh karenanya saya mencari tahu dengan cara menelusuri riwayat tanah tersebut,dan saya menemukan fotokopi Akta Jual Beli dari Orang lain. Atas ditemukannya Akta Jual Beli tersebut maka saya melakukan kualifikasi kepada pemilik tanah yang menguasai Obyek sengketa tersebut, yakni yang bernama Asmi. Menurut keterangan ASMI tanah tersebut dahulu hanya disewakan kepada orang yang bernama Suadi yang tak lain adalah orang Tua kandung dari Rudi Suwendro. Ibu Asmi menegaskan bahwa ia tidak pernah sekalipun menjual tanah Obyek sengketa aquo;
9. Bahwa peristiwa ini sungguh sangat menghancurkan kehidupan saya, dan keluarga saya.karena atas uluh Rudi Suwendro saya diperlakukan secara tidak manusiawi oleh User-user yang telah melakukan Down Payment atas tanah tersebut.Yakni sebagaimana berikut:
 - I. Semua barang-barang dirumah saya diarah oleh user yang telah membayar DP. Kavlingan tanah Obyek sengketa mulai dari mobil,montor

Halaman 28 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



meja kusri, kayu, kompor, keramik, Toilet dan barang-barang lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu telah habis dijarah oleh User/calon Pembeli saya. Sehingga saya pulang kerumah, yang tersisa hanya karpet saja. Sekarang saya kemana-mana jalan kaki karena tidak mempunyai motor dan tidak memiliki uang;

- II. Saya juga pernah diculik oleh salah satu user, di malam hari diancam dan dipaksa untuk menyerahkan barang-barang saya. Sehingga saya merasa trauma dan ketakutan. Sedangkan Rudi Suwendro bersenang-senang dengan uang yang saya kumpulkan dari User yang nilainya sebesar Rp2.310.000.000;- (Dua Milyar Tiga Ratus Sepuluh Rupiah) tanpa mempedulikan penderitaan yang saya alami;
- III. Gara-gara peristiwa ini saya juga dilaporkan polisi berkali-kali sehingga saya berkali-kali harus keluar masuk kantor polisi. Sementara Rudi Suwendro enek-enakan dan dan ke yang memakan uang saya yang saya kumpulkan dari User;
- IV. Gara-gara peristiwa ini saya juga dilbrak Puluhan orang, dicaci-maki habis-habisan, diancam dan lain sebagainya. Hidup saya susah dan berantakan karena ulah seorang Rudi Suwendro.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat III dalam hal ini mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan sebagaimana berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Judul Beli Nomer 159/PPAT-Ks/X1987 tidak sah dan Tidak memiliki kekuatan Hukum.
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Nomer 5 tanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta perubahan Nomer 14 Tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Rudy Sewendro kepada saya Heri Riwayanto **BATAL DEMI KEADILAN HUKUM.**
4. Menghukum Rudi Suwendro dan Istrinya (Tergugat I dan Tergugat II) untuk mengembalikan uang senilai Rp.2.310.000.000, (Dua Milyar Tiga Ratus Sepuluh Juta Rupiah) kepada Turut Tergugat III (Heri Riwayanto).
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TURUT TERGUGAT IV secara tegas menolak seluruh dalil – dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TURUT TERGUGAT IV;
2. PIHAK PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (DISKUALIFIKASI IN PERSONA).

Bahwa dalam perkara a quo PENGGUGAT mempersoalkan produk akta notariil yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV, padahal jika dicermati secara seksama PENGGUGAT **BUKANLAH PIHAK** Yang terlibat secara langsung tertulis nama dan kapasitasnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 12 Juni 2019 dan Akta Perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019. Sehingga, berdasarkan dalil petitum PENGGUGAT No. 4 tersebut sudah cukup membuktikan PENGGUGAT tidak memiliki hak untuk mempersoalkan keabsahan dari kedua akta notariil yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV selaku pejabat yang diberi kewenangan oleh hukum, dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. (Vide: Yurisprudensi No. 639 K / SIP / 1975, TANGGAL 28 Mei 1977 yang isinya, “ *bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*”);

3. PIHAK PENGGUGAT TELAH SALAH MENGGUGAT PIHAK DALAM PERKARA INI (EXCEPTIO ERROR IN PERSONA).

Bahwa PENGGUGAT sebagaimana petitum PENGGUGAT No. 4, yang pada pokoknya PENGGUGAT mempersoalkan keabsahan dari Akta Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05, tanggal 12 Juni 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H, (TURUT TERGUGAT IV). Padahal PENGGUGAT bukan pihak serta tidak ada hubungan hukum apa-apa dengan TURUT TERGUGAT dalam perjanjian pengikatan jual beli No. 5, tertanggal 12 Juni 2019, sehingga secara hukum Penggugat tidak dapat dan bahkan tidak boleh mempersoalkan akta yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV sebab TURUT TERGUGAT IV selaku Notaris dan PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dikota malang adalah pejabat yang mempunyai tugas yang berkaitan terhadap kepentingan publik (*openbare ambtenaren*), dalam hal ini berwenang membuat perjanjian pengikatan Jual Beli tersebut sebagaimana dimaksud sepanjang dikehendaki oleh para pihak kemudian mentransformasi keinginan / perbuatan para pihak tersebut ke dalam suatu akta autentik, dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. (Vide: pasal 15 ayat (1) undang - undang nomer 2 Tahun 2014 tentang perbuatan Atas Undang -Undang Nomer 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi, “*Notaris berwenang membuat akta autentik*”

Halaman 30 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn

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)



mengenai semua pembuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan-Undang dan /atau yang dikehendaki oleh Oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan Grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan oleh undang-undang"), hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana dalam pasal 1868 KUHPertada yang berbunyi: "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

Oleh karena perbuatan TURUT TERGUGAT IV yang bertindak berdasarkan permintaan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersama TERGUGAT II yang telah bersepakat untuk membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan Jual Beli Nomer: 05 tanggal 12 Juni 2019 jo. PERUBAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, nomer 14, tanggal 06 TERGUGAT IV pada saat membuat akta Perjanjian tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku serta telah membacakan isi dari akta tersebut di hadapan para pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, perbuatan sebagaimana telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I bersama TERGUGAT II dan PARA TURUT TERGUGAT IV lainnya dalam perkara *a quo*, yang pada faktanya TURUT TERGUGAT IV **tidak tahu menahu tentang semua hal itu**. Sehingga dengan demikian PENGGUGAT telah salah dalam menentukan Pihak yang digugat dan wajar apabila gugatan PENGGUGAT tidak diterima oleh Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa perkara ini. (*Vide*: Putusan MARI No. 4k/Sip /1985, tanggal 13 Desember 1985, yang kaidah hukumnya menyebutkan: " *syarat mutlak untuk menuntut orang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*);

4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELL)

Bahwa PENGGUGAT tidak jelas dalam mengajukan gugatan ini dikarenakan PENGGUGAT menurut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum suatu Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 yang di dalamnya melibatkan pihak- pihak yang tidak sangkut pautnya dengan TURUT TERGUGAT IV. Mempersoalkan sesuatu hal yang TURUT TERGUGAT IV tidak tahu menahu tentangnya ,dan **Sekaligus** menuntut tidak sah dan Batal demi hukum perjanjian Jual Beli nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang perjanjian pengikatan Jual Beli dan Akta perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 yang tidak disebutkan dibuat oleh PARA TERGUGAT yang tidak jelas diuraikan siapa PARA TERGUGAT yang dimaksud.

Bahwa Gugatan PENGUGAT yang tidak jelas tuntutan karena mencampur adukkan dua bahkan lebih sebuah akta otentik dengan pihak-pihak yang berbeda pula menyebabkan perkara yang demikian menjadi sulit untuk diperiksa dan rancau sehingga dengan mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku dalam hal ini ada yurisprudensi yang mengatakan apabila ada suatu gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima.

(Vide : Yurisprudensi No. 492.K/SIP/1970 tanggal 21-11-1970), apalagi gugatan PENGUGAT telah membuat dua kepentingan yang berbeda yang secara hukum yaitu akta jual yang dibuat oleh pejabat pembuat akta Tanah dalam hal ini TURUT TERGUGAT II dan di sisi yang lain tentang perjanjian pengikatan Jual Beli dengan pihak yang berbeda pula yang secara hukum acara perdata, tuntutan hukum seperti ini tidak dapat dikomunikasikan dan harus diajukan gugatan tersendiri (Vide: Yurisprudensi No . 415.K/SIP/1975 tanggal 20-6-1979).

DALAM POKOK PERKARA

1. bahwa apa yang telah TURUT TERGUGAT IV sebut dan uraikan **DALAM EKSEPSI** mohon agar di bagian DALAM POKOK PERKARA ini dianggap terulang;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT IV dengan tegas menolak seluruh uraian dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali yang TURUT TERGUGAT IV akui kebenarannya;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT IV tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT sebagaimana dalam *fundamentum petendi* gugatan angka 1 sampai dengan angka 11, dikarenakan tidak ada satupun pokok gugatan dari PENGUGAT dalam gugatannya yang membuktikan adanya hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT IV dengan PENGUGAT.
4. Berdasarkan fakta yuridis yang ada, telah jelas bahwasanya ternyata PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT IV sama sekali tidak memiliki kaitan hukum dalam perkara *a quo* yang mengacu pada ketentuan hukum yang ada khususnya pada Yurisprudensi apalagi gugatan yang diajukan kepada lebih dari seseorang Tergugat, yang antara Tergugat- Tergugat itu tidak ada hubungan hukumannya, tidak dapat diadakan didalam suatu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat tersendiri seperti yang telah TURUT TERGUGAT IV ungkap dalam eksepsi tersebut diatas (vide : Yurisprudensi No.415K/SIP/ 1975 tanggal 20-06-1979);

Halaman 32 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa menganggap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 12 sampai dengan angka 21 yang pada pokoknya PENGGUGAT pada angka 12 sampai dengan angka 21 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan dalil yang **TIDAK BENAR** yaitu menuduh TURUT TERGUGAT IV melakukan perbuatan melawan hukum karena memfasilitasi dan membuat perjanjian Jual Beli dan Akta perubahan Nomor 14 Tertanggal 6 September 2019 membawa kerugian pada PENGGUGAT;

Bahwa perlu TURUT TERGUGAT IV tegaskan dan uraikan di dalam jawaban ini, TURUT TERGUGAT IV pada faktanya adalah notaris dan jawaban ini, TURUT TERGUGAT IV pada faktanya adalah notaris dan pejabat pembuat Akta Tanah yang diberikan Kewenangan dan tugas menurut undang-Undang terhadap kepentingan publik (*openbaar ambtenaar*) untuk mencatatkan hal-hal yang sepanjang dikehendaki dan diinginkan oleh para pihak ke dalam suatu akta otentik sebagaimana Pasal 1868 Burgelijk Wetboek yang tertulis, "suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

Hal mana menurut hukum telah diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang tertulis : "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, membuat grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikeculikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang".

Bahwa berdasarkan dalil jawaban TURUT TERGUGAT IV tersebut diatas, secara hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 pada saat dibuatnya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, TURUT TERGUGAT IV telah ,membacakan isi akta diharapkan para pihak yang karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tertanggal 12 Juni 2019 dan Akta perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV sesuai aturan hukum pasal; 1870 KUH Perdata merupakan akta otentik dan akta ini tidak dapat dicampur baurkan urusannya dengan urusan PENGGUGAT karena TURUT TERGUGAT IV tidak ada hubungan hukumnya dengan PENGGUGAT , oleh

Halaman 33 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya dalil gugatan PENGGUGAT demikian tidak dapat diterima sebagaimana ketentuan hukum, dalam hal ini diungkapkan dalam yurisprudensi yang memuat kaidah hukum bahwa syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang ada hubungan hukum (Vide: Yurisprudensi No. 4K/SIP/1985 tanggal 13-12-1985).

(Vide: Putusan MARI No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yang berisi, "bahwa: 1) Akta Notaris tidak dapat dibatalkan; 2) Fungsi Notaris hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut; 3) tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa(hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap");

Bahwa berdasarkan jawaban TURUT TERGUGAT IV tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim beserta Anggota agar berkenan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TURUT TERGUGAT IV;
2. Menolak dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban TURUT TERGUGAT IV;
2. Menolak menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, Pihak Penggugat telah menyampaikan Replik pada persidangan tertanggal 06 Oktober 2021 dan atas Replik tersebut, oleh Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan duplik pada persidangan tertanggal 21 Oktober 2021, Turut Tergugat III tertanggal 28 Oktober 2021, Turut Tergugat IV tertanggal 21 Oktober 2021, yang masing-masing isinya untuk menyingkat putusan ini tidak diuraikan di bawah ini, melainkan tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat :

1. Fotocopy KTP atas nama Rudi Suwendro, ST, diberi tanda T.I.1;
2. Fotocopy KTP atas nama Firstiana Maylani, S.E., diberi tanda T.II.1;

Halaman 34 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Kutipan Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tahun 2007 Edisi II yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI tahun 2008, Halaman 50 sampai 51 tentang wewenang Relatif, diberi tanda T.II.2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa Fotocopy, yang telah disesuaikan dengan aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dalam sidang selanjutnya, sehingga Majelis berpendapat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Berita Acara Persidangan harus dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawaban Para Tergugat, terutama jawaban Tergugat I dan Tergugat II, ternyata pada jawaban tersebut mengandung materi eksepsi yang berhubungan dengan kompetensi relatif Pengadilan, sehingga Majelis Hakim akan lebih dahulu menjatuhkan putusan sela sehubungan dengan adanya Eksepsi kompetensi tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi putusan ini ditunjuk segala sesuatu yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan sela ini;

TENTANG HUKUMNYA

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi, dimana dari eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terdapat hal yang mengandung kompetensi mengadili Pengadilan Negeri Kepanjen yang pada pokoknya adalah :

Bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara *a quo*, berdasarkan alamat dan kedudukan TERGUGAT di: Pondok Blimbing Indah J4 / 12-A, RT 010 RW 011, Kel. Purwodadi, Kec. Blimbing – **KOTA MALANG**. Sedangkan pihak-pihak yang lain dalam perkara ini hanya berkedudukan sebagai Turut Tergugat yang berarti menurut ketentuan hukum acara *perdata* sebagaimana ketentuan yang ada pada Pasal 118 ayat (1) HIR, yang pada pokoknya menggariskan “*bahwa yang berwenang mengadili sengketa sebagaimana perkara a quo adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat TERGUGAT bertempat tinggal,*” sehingga yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, memutus perkara *a quo* adalah **PENGADILAN NEGERI MALANG**;

Halaman 35 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya, Jawaban **TERGUGAT** yang memuat eksepsi Kompetensi (*Exceptie Van Onbevoeheid*) dikuatkan dengan dasar hukum ini patut kiranya dikabulkan oleh Yth.: Ketua Majelis beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor: 132/Pdt.G/2021/PN.Kpn di Pengadilan Negeri Kepanjen **DAN** mohon diputus terlebih dahulu dalam **PUTUSAN SELA** dengan menyatakan *gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)* (**Vide: Pasal 125 (2) HIR**).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dengan tergugat II telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II telah mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang bersifat relatif *a quo* adalah bersamaan dengan pengajuan Jawaban pertama sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 121 HIR, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 125 jo pasal 133 HIR, pengajuan eksepsi tersebut adalah berdasar/beralasan untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR, apabila Tergugat mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili maka tentang hal tersebut harus diputuskan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk mendukung eksepsinya tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti berupa surat yang diberi tanda T.I.1, T.II.1 dan T.II.2;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati Gugatan Pengugat ternyata dalam posita angka 1 surat gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ± 7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

Selanjutnya mohon agar obyek tanah dan tanaman diatasnya tersebut disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

Menimbang, bahwa demikian juga dalam surat gugatan Penggugat pada petitum angka 4 yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah obyek (tanah) sengketa *a quo* dan menghukum Para Tergugat dan atau siapapun yang menguasai obyek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ± 7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

Halaman 36 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang menimbulkan kerugian di pihak Penggugat karena Para Tergugat menguasai obyek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ± 7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin

Timur : Tanah milik TNI-AU

Selatan : Tanah Milik Sudjani

Barat : Jalan Desa dari sejak tahun 1997 sampai dengan Desember 2021 (*vide Posita Gugatan angka 17*);

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.1, T.II.1 merupakan KTP atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang beralamat di Pondok Blimbing Indah J4 / 12-A, RT 010 RW 011, Kel. Purwodadi, Kec. Blimbing – KOTA MALANG., bukti surat bertanda T.II.2 berupa Kutipan Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tahun 2007 Edisi II yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI tahun 2008, Halaman 50 sampai 51 tentang wewenang Relatif;

Menimbang, bahwa mengenai kompetensi relatif diatur dalam Pasal 118 HIR yang berbunyi :

- (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.
- (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).
- (3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.
- (4) Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.

Menimbang, bahwa mengenai kompetensi relatif juga di atur dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tahun 2007 Edisi II yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI tahun 2008, Halaman 50 sampai 51 tentang wewenang Relatif (*vide bukti T.II.2*);

WEWENANG RELATIF

Halaman 37 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi:
 - a. Tempat tinggal tergugat, atau tempat tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya).
 - b. Tempat tinggal salah satu tergugat, jika terdapat lebih dari satu tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan penggugat.
 - c. Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya.
 - d. Tempat tinggal penggugat atau salah satu dan penggugat, dalam hal : 1) Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada. 2) Tergugat tidak dikenal. (Dalam gugatan disebutkan dahulu tempat tinggalnya yang terakhir, baru keterangan bahwa sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya).
 - e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR).
 - f. Untuk daerah yang berlaku RBg, apabila obyek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 ayat (5) RBg).
 - g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu.

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Kepanjen, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV bertempat tinggal di Kota Malang, hanya Turut Tergugat III yang bertempat tinggal di Kabupaten Malang, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim memperoleh kesimpulan sebagian besar pihak Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat bertempat tinggal di Kota Malang (*vide gugatan Penggugat*);

Menimbang, bahwa obyek sengketa di dalam gugatan Penggugat *a quo* adalah benda tidak bergerak (tanah) yaitu : sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin;
Timur : Tanah milik TNI-AU;
Selatan : Tanah Milik Sudjani;
Barat : Jalan Desa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR dihubungkan dengan bukti surat bertanda T.II.2, telah jelas mengatur mengenai kewenangan Pengadilan dalam mengadili suatu perkara, di mana perkara *in casu* sebagian besar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bertempat tinggal di Kota Malang dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV hadir dipersidangan, sehingga diketahui tempat tinggalnya, maka mengenai obyek sengketa yang berada di Kabupaten Malang tidak bisa dijadikan dasar diajukannya gugatan perkara *in casu* di Pengadilan Negeri Kepanjen;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Kompetensi Relatif terhadap gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah beralasan hukum, sehingga harus dikabulkan sehingga dengan demikian maka Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *in casu*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dikabulkan, maka putusan *in casu* memiliki sifat sebagai putusan akhir (eind vonnis), oleh karenanya Penggugat haruslah dibebani untuk membayar ongkos perkara

Mengingat Pasal 118 HIR dan Pasal 136 HIR serta Peraturan Perundang-Undangan yang lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kewenangan mengadili yang bersifat relatif (kompetensi relatif);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Register No. 132/Pdt.G/2021/PN Kpn;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 3.024.000,00 (tiga juta dua puluh empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari **Senin**, tanggal **29 November 2021** oleh **Guntur Nurjadi, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Faridh Zuhri, S.H., M.Hum.**, dan **Muhamad Aulia Reza Utama, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan Sela tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada pada hari **Kamis**, tanggal **02 Desember 2021** oleh **Guntur Nurjadi, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Kiki Yuristian, S.H., M.H.**, dan **Muhamad Aulia Reza Utama, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **Ramli Hidayat, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen dengan dihadiri Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Tergugat II tanpa dihadiri Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kiki Yuristian, S.H., M.H.

Guntur Nurjadi, S.H., M.H.

Muhamad. Aulia reza utama, S.H.

Panitera Pengganti

Halaman 39 dari 40 Putusan Sela Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn



Ramli Hidayat, S.H.,M.H.

Perincian ongkos perkara :

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	ATK	Rp.	50.000,00
3.	Sumpah	Rp.	-----
4.	Biaya Penggandaan	Rp.	24.000,00
5.	Panggilan sidang	Rp.	2.860.000,00
6.	PNBP	Rp.	40.000,00
7.	Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	<u>Materai</u>	Rp.	<u>10.000,00 + ____</u>
Jumlah		Rp.	3.024.000,00 (tiga juta dua puluh empat ribu rupiah)