



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Garut yang mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan dalam tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

AHMAD WARDI, Beralamat di Kampung Kampung Pasopati Barat 41D RT.001 RW.002, Limbangan Barat, Kota Garut Jawa Barat, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada SONI CIPTO LEKSONO, S.H., RIEZKY UTAMI W, S.H.,M.H., dan MAHDA PRIA ANANTA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Law Firm Leksono, Tombolotutu, Ngadyo, Tami (LTNT) Counsellors at Law**, beralamat di Perum Palem Permai, Jalan Palem Punik Nomor 22 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 26 Oktober 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut dibawah Register Nomor : 97/SK Pdt/2021/PN Grt tanggal 15 November 2021 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan :

1. **H.D. MUHIDIN** Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri(guru), beragama Islam, beralamat di Kampung Lio Desa Limbangan Barat Kecamatan BL Limbangan Kabupaten Garut – Jawa Barat, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **ALDA RIFADA RIZQI. S.H., M.H dan R. WAWAN DERMAWAN. S.H. M.Hum**, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat **Alda Rifada Rizqi and Associates Law Firm**, beralamat di Gedung Sevent Dose Lt.3 Jalan Diponegoro Nomor 6 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut dibawah Register Nomor : 96/SK Pdt/2021/PN Grt tanggal 15 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. **SOBANDI**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri(guru), beragama Islam, beralamat di Kampung Burujul Desa Limbangan Tengah Kecamatan BL Lmbangan Kabupaten Garut – Jawa Barat, dalam hal ini telah memberi

Halaman 1 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



kuasa kepada **SANDI PRISMA PUTRA. SH., MH., CLA., CPL., CPCLE., ACIArb., CCCLE, FIRMAN S. ROHMAN. S.H., CPL, dan FAJAR SHIDDIEQ. S.H.** Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum "**PRISMA ROHMAN SHIDDIEQ PARTNERSHIP (PRSP), Advocate, Mediator, Legal Auditor & Procurement Lawyer**" Beralamat Kantor di Jalan Aster II Bumi Proklamasi Nomor 19 Desa Jayaraga Kecamatan Tarogong Kidul Kabupaten Garut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut tanggal 18 November 2021 dibawah Register Nomor : 100/SK.Pdt/2021/PN.Grt, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;

3. **CAMAT KECAMATAN BL. LIMBANGAN**, beralamat di Jalan Limbangan Desa Limbangan Timur, Kecamatan Balubur Limbangan, Kabupaten Garut – Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 5 Juli 2021 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, **Penggugat** sebagai pemilik sah sebagian atas sebidang tanah adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas \pm 28 m2 (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat; dengan batas-batas tanah :

- Utara : Tanah Sobandi
- Timur : Jalan Desa
- Selatan : Pipa Pertamina
- Barat : Tanah Sobandi

yang perolehannya didapat dari **Tergugat I** sesuai dengan Akta Jual Beli No. Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 2 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo senilai Rp10.000.000,00(sepuluh juta rupiah):

2. Bahwa, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu:
 - (1) **Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik** serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - (2) *Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.*
3. Bahwa, dalam ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :
 - (1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
4. Bahwa, dengan demikian transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum.
5. Bahwa, sejak pertengahan tahun 2018; **Tergugat II** melarang **Penggugat** untuk menempati bangunan yang berdiri diatas tanah yang telah dibeli dari **Tergugat I**, dikarenakan berdasarkan keterangannya, pada saat **Tergugat II** menjual tanah tersebut kepada **Tergugat I** Bangunan yang diatasnya tidak termasuk kedalam objek jual beli.
6. Bahwa, atas penuturan **Tergugat II** kepada **Penggugat** sehubungan dilarangnya **Penggugat** untuk menguasai tanah dan bangunan; Terungkap fakta-fakta sebagai berikut :

Halaman 3 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

- a. Bahwa, pada 21 Januari 1994; sesuai dengan **Surat Keterangan Jual Beli Tanah Sebelum di Aktakan** antara **Tergugat II** selaku Penjual dan **Tergugat I** selaku Pembeli menerangkan telah terjadi transaksi jual beli terhadap sebagian tanah milik adat No. C. 830 Persil No.168.ISPPT No. di Blok Burujul seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) berikut bangunan dengan harga seluruhnya Rp5.000.000,00(lima juta rupiah);
- b. Bahwa, selanjutnya pada 21 Januari 1994 **Tergugat I** dan **Tergugat II** datang menghadap kepada **Turut Tergugat** yang pada waktu itu dijabat oleh Dahwan.B.A, sehubungan **Tergugat II** menjual sebagian tanah hak milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) kepada **Tergugat I** sebagaimana tertulis pada **Akta Jual Beli** No. 14/PPAT/I/1994 senilai Rp5.000.000.,(lima juta rupiah) dengan batas-batas tanah:
- Utara : Tanah Sobandi
 - Timur : Jalan Desa
 - Selatan : Jalan Raya
 - Barat : Tanah Sobandi
- c. Bahwa, dengan demikian peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud diatas antara Tergugat I dan Tergugat II telah sah berdasarkan Akta Jual Beli tersebut. Adapun perihal objek jual beli yang menurut keterangan Tergugat II tidak termasuk dengan bangunan, bukan menjadi kepentingan Penggugat.
7. Bahwa, perbuatan Tergugat II dan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:
- "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*
- **Unsur pertama: adanya suatu perbuatan.**
Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu(dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).
Fakta Unsur Pertama:
 - a. *Perbuatan aktif Tergugat I melakukan perjanjian dengan Tergugat II berkaitan dengan objek jual beli tanah tidak termasuk bangunan.*
 - b. *Perbuatan aktif Tergugat II melarang pihak Penggugat untuk memasuki dan/atau memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut.*

Halaman 4 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

c. *Perbuatan aktif Tergugat II memasang billboard/papan reklame diatas tanah Pengugat tanpa izin.*

- *Unsur Kedua: Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang dimaksud hak orang lain disini adalah hak subjektif orang lain, yang diatur oleh undang-undang, dengan demikian yang dimaksud hak subjektif disini adalah terbatas pada sejumlah hak yang disebutkan dalam undang-undang saja (Satrio, 1993: 168).*

Fakta Unsur Kedua:

- a. Bahwa, pada tanggal 8 November 2020 terhadap objek tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh **Tergugat I**; dilakukan perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang diwakili oleh kuasanya sdr. Aceng yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** pada tanggal 21 Januari 1994 tidak termasuk dengan bangunan diatasnya, dan berkaitan dengan status bangunan tersebut akan diselesaikan secara kekeluargaan antara kedua belah pihak. Perbuatan Tergugat I tersebut tidak didasarkan pada legal standing yang jelas karena dilakukan **setelah** dijual kepada Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 antara **Penggugat** dengan **Tergugat I**. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat I bertentangan dengan ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. Bahwa, sejak tahun 2018 **Tergugat II** melarang **Penggugat** untuk memasuki/menguasai tanah dan bangunan milik **Penggugat** dengan cara memasang pengumuman yang isinya "Tanah dan Bangunan ini milik H. Sobandi S.Ag., Tanah dan Bangunan ini tidak pernah dijual kepada siapapun". Perbuatan **Tergugat II** tersebut tidak berdasarkan hukum, sebagaimana bahwa sebelumnya dengan jelas **Tergugat II** telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada **Tergugat I** sebagaimana dimuat dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Sebelum di Aktakan tertanggal 21 Januari 1994 dan Akta Jual Beli No. 14/PPAT/I/1994.
- c. Bahwa, sekitar awal tahun 2021 **Tergugat II** mengadakan perjanjian dengan **Pihak Ketiga** sehubungan dengan pemasangan papan reklame/billboard yang terletak diatas tanah milik

Halaman 5 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



Penggugat tidak berdasarkan pada *legal standing* (kedudukan hukum) yang jelas untuk melakukan perbuatan hukum apapun yang berkaitan dengan objek tanah milik **Penggugat** yang telah diperoleh secara sah berdasarkan Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003. Kemudian, perbuatan **Tergugat II** tersebut diatas telah secara nyata merupakan perbuatan melawan hukum.

- *Unsur ketiga: Adanya kesalahan dari pihak pelaku.*
Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdt, agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut (Fuady, 2005: 12)
 - a. Ada unsur kesengajaan*
 - b. Ada unsur kelalaian(negligence, culpa), dan*
 - c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti overmacht.*

Fakta Unsur Ketiga:

Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas didasarkan pada kehendak yang nyata dan diketahui/disadari oleh Tergugat I dan Tergugat II.

- *Unsur keempat: Adanya kerugian bagi korban.*
Adanya kerugian(shade) bagi korban juga merupakan syarat untuk adanya gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdt. Dalam hal kreditur penerima jaminan fiducia tidak mendaftarkan jaminan

Unsur Keempat:

Bahwa perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tersebut diatas telah secara nyata menimbulkan kerugian bagi **Penggugat** yaitu :

- a. Hilangnya hak kepemilikan atas tanah dan bangunan;*
 - b. Tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan untuk kegiatan usaha sehingga timbul kerugian untuk mendapatkan keuntungan.*
- *Unsur kelima: Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.*
Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku.



Unsur Kelima

- a. Bahwa, akibat dari perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tersebut, maka **Penggugat** mengalami kerugian yaitu Hilangnya status kepemilikan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya adat persil No.168 I, Blok. Burujul, Kohir No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
8. Bahwa, dengan demikian telah jelas dan tegas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
9. Bahwa, akibat dari perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tersebut, maka **Penggugat** mengalami kerugian materil yaitu sebagai berikut:
 - a. Biaya-biaya yang timbul melakukan proses hukum untuk mempertahankan tanah dan bangunan milik **Penggugat** yaitu sebagai berikut:
 - Biaya Kuasa Hukum untuk menggugat Para Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
 - Biaya operasional perkara perdata sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
 - b. Biaya-biaya untuk menyewa tempat lain dikarenakan tidak bisa melakukan kegiatan usaha sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
 - c. Hilangnya potensi keuntungan usaha apabila tanah dan bangunan **Penggugat** dapat dipergunakan untuk melakukan kegiatan usaha yang dapat dirincikan sebagai berikut:
 - Keuntungan dalam 1(satu) tahun sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah)
 - Apabila diperhitungkan sejak tahun 2018 sampai dengan 2021; Maka potensi keuntungan yang hilang dan diderita oleh **Penggugat** dalam 1(satu) tahun Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) x 3 Tahun = Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah);
- Maka, total kerugian **Materil** yang dialami oleh **Penggugat** adalah sebesar Rp980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah).
10. Bahwa, adapun kerugian imateril **Penggugat** yaitu kerugian waktu, tenaga dan pikiran. Maka sangat beralasan kiranya **PENGUGAT** menuntut ganti

Halaman 7 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



rugi(Kerugian imaterill) sebesar Rp2.500.000.000,00(dua miliar lima ratus juta rupiah);

11. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas **Penggugat** adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut, maka sudah sepatutnya **Tergugat I** dan **Tergugat II** atau **Pihak lain yang memperoleh hak dari padanya** untuk mengosongkan sekaligus menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas kepada **Penggugat** terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
12. Bahwa, agar tuntutan Penggugat dapat berjalan dengan baik serta tidak menjadi illusoir serta untuk menghindari **TERGUGAT II** akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan sebidang tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, maka **Penggugat** mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Garut Kelas 1B berkenan untuk meletakkan sita Jaminan (*consevator beslaag*).
13. Bahwa, guna menjaga fluktuasi nilai total kerugian materil dan immateril maka sudah cukup alasan **Tergugat I** dan **Tergugat II** dihukum membayar bunga sebesar 12% per tahun dari jumlah kerugian Materil, Immateril dan Moril sebesar Rp3.490.000.000,00(*tiga milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran.
14. Bahwa, untuk menghindari **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak melaksanakan sebagaimana pada posita 11, maka sudah cukup alasan hukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** dihukum untuk membayar uang paksa(*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00(*lima ratus ribu*) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan tersebut.
15. Bahwa, dikarenakan **Penggugat** sebagai pemilik sah sebagian atas sebidang tanah adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat; dengan batas-batas tanah :
 - Utara : Tanah Sobandi
 - Timur : Jalan Desa
 - Selatan : Pipa Pertamina
 - Barat : Tanah Sobandi

Halaman 8 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang perolehannya didapat dari **Tergugat I** sesuai dengan Akta Jual Beli No. Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo senilai Rp10.000.000,00(sepuluh juta rupiah): Maka, agar tercapainya kepastian hukum sudah sepatutnya **Turut Tergugat** untuk melakukan pemisahan/splitzing yang tercatat didalam letter c/buku tanah sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

16. Bahwa, selanjutnya memerintahkan **Turut Tergugat** tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
17. Bahwa, membebankan biaya perkara ini kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka **PENGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Garut Kelas IB c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo, agar berkenan untuk memutuskan.

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo.
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas tanah :
 - Utara : Tanah Sobandi
 - Timur : Jalan Desa
 - Selatan : Pipa Pertamina
 - Barat : Tanah SobandiAdalah sah milik **Penggugat** ;
4. Menyatakan **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
5. Menghukum, **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Materil sebesar Rp980.000.000,00(sembilan ratus delapan puluh juta rupiah). kepada **Penggugat** secara tunai dan seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dengan perincian:

Halaman 9 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



- a. Biaya-biaya yang timbul melakukan proses hukum untuk mempertahankan tanah dan bangunan milik **Penggugat** yaitu sebagai berikut:
 - Biaya Kuasa Hukum untuk menggugat Para Tergugat sebesar Rp150.000.000,00(seratus lima puluh juta rupiah).
 - Biaya operasional perkara perdata sebesar RP200.000.000,00(dua ratus juta rupiah).
- b. Biaya-biaya untuk menyewa tempat lain dikarenakan tidak bisa melakukan kegiatan usaha sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang sebesar Rp150.000.000,00(seratus lima puluh juta rupiah).
- c. Hilangnya potensi keuntungan usaha apabila tanah dan bangunan **Penggugat** dapat dipergunakan untuk melakukan kegiatan usaha yang dapat dirincikan sebagai berikut:
 - Keuntungan dalam 1(satu) tahun sebesar Rp180.000.000,00(seratus delapan puluh juta rupiah)
 - Apabila diperhitungkan sejak tahun 2018 sampai dengan 2021; Maka potensi keuntungan yang hilang dan diderita oleh **Penggugat** dalam 1(satu) tahun Rp180.000.000,00(seratus delapan puluh juta rupiah) x 3 Tahun = Rp540.000.000,00(lima ratus empat puluh juta rupiah);
6. Menghukum, **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian **Imateril** sebesar Rp2.500.000.000,00(dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada **Penggugat** sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membayar bunga sebesar 12% per tahun dari jumlah kerugian Materil dan Imateril sebesar Rp3.490.000.000,00(*tiga milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran, terhitung sejak putusan diucapkan kepada **Penggugat**.
8. Menghukum, **Tergugat I** dan **Tergugat II** serta pihak lain yang menerima hak untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas ±28m² (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas tanah :
 - Utara : Tanah Sobandi
 - Timur : Jalan Desa
 - Selatan : Pipa Pertamina
 - Barat : Tanah Sobandi

Halaman 10 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada **Penggugat** sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

9. Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00(*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan pelaksanaan petitum nomor 8.
10. Memerintahkan, **Turut Tergugat** untuk melakukan pemisahan/*splitzing* terhadap sebagian tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) yang tercatat didalam letter c/buku tanah sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28m^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
12. Memerintahkan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
13. Membebankan biaya perkara ini kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, para Tergugat telah hadir kuasanya masing-masing dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri ke persidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Maryam Broo., S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Garut, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan sebelum pembacaan surat gugatan, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan terhadap surat gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa **TERGUGAT I menolak dengan tegas** seluruh dalil yang dikemukakan oleh **PENGUGAT** dalam gugatannya, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya ;

Halaman 11 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

- Bahwa **TERGUGAT I** mengakui kebenaran yang diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya poin 1 yang pada intinya bahwa antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah dilakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah adat persil No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28M2 (dua puluh delapan meter persegi) termasuk dengan bangunan diatasnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo dengan nilai Rp10.000.000,00(*sepuluh juta rupiah*) ;
- Bahwa **TERGUGAT I** mengakui kebenaran yang diuraikan oleh **PENGUGAT** dalam poin 6 huruf a yang pada intinya bahwa pada tanggal 21 Januari 1994, **TERGUGAT I** telah melakukan transaksi jual beli terhadap Sebagian tanah milik adat No. C. 830 Persil No. 168. di Blok Burujul Seluas 28 m² (dua puluh delapan meter persegi) berikut dengan bangunan dengan harga seluruhnya Rp5.000.000,00(*lima juta rupiah*) dengan **TERGUGAT II** yang dituangkan dalam **Surat Keterangan Jual Beli Sebelum di Aktakan** ;
- Bahwa transaksi jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** tersebut diatas dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 14/PPAT/I/1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Dahwan B.A. senilai Rp5.000.000,00(*lima juta rupiah*) ;
- Bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan transaksi jual beli tersebut diatas antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** adalah sah secara hukum, demikian pula peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan transaksi jual beli antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** sah secara hukum ;
- Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas uraian **PENGUGAT** dalam poin 5 Gugatan **PENGUGAT** yang pada intinya menjelaskan **TERGUGAT II** memberikan keterangan bahwa pada saat transaksi jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** tidak termasuk dengan bangunan diatasnya ;
- Bahwa keterangan **TERGUGAT II** tersebut diatas sangat tidak berdasar karena berdasarkan **Surat Keterangan Jual Beli Sebelum diaktakan dan Akta Jual Beli No. 14/PPAT/I/1994** bahwa objek jual beli meliputi tanah beserta bangunan diatasnya ;

Halaman 12 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

- Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas uraian **PENGUGAT** pada poin 7 karena Perbuatan **TERGUGAT I** tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, diantaranya :
 - Unsur adanya suatu perbuatan tidak terpenuhi.
Perbuatan **TERGUGAT I** dengan mengadakan Perjanjian dengan **TERGUGAT II** dengan objek jual beli antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT I** tidak termasuk bangunan pada dasarnya merupakan bentuk dari itikad baik **TERGUGAT I** untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi sehubungan dengan dilarangnya **PENGUGAT** untuk memanfaatkan tanah dan bangunan yang sudah menjadi miliknya oleh **TERGUGAT II**.
 - Unsur adanya perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi.
 - Bahwa perjanjian sebagaimana tersebut diatas pada pokoknya menyatakan bahwa **TERGUGAT I** berkewajiban untuk mengganti bangunan yang menurut keterangan **TERGUGAT II** tidak termasuk dalam objek jual beli dengan sejumlah uang yang nilainya didasarkan pada penilaian *appraisal* (Kantor Jasa Penilai Publik).
 - Bahwa **TERGUGAT I** sudah melaksanakan kewajiban sebagaimana tersebut diatas dengan menunjuk Konsultan Jasa Penilai Publik TOHA-OKKY-HERU & Rekan yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian berdasarkan Izin sebagai Penilai Independen berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1101/KM.1/2009 tertanggal 4 September 2009 tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Toha, Okky, Heru dan Rekan Cabang Bandung untuk melakukan penilaian atas bangunan sebagaimana tersebut diatas.
 - Bahwa hasil penilaian bangunan tersebut dituangkan dalam Laporan Penilaian Aset No. 00136/2.0014-04/PI/12/0282/1/XII/2021 yang pada pokoknya bahwa nilai bangunan sebagaimana tersebut diatas adalah Rp16.000.000,00 (*enam belas juta rupiah*).
 - Bahwa **TERGUGAT I** bersedia untuk membayar bangunan berdasarkan laporan hasil penilaian KJPP TOHA-OKKY-HERU & Rekan sebagaimana tersebut diatas, namun **TERGUGAT II** berkebaratan dan tidak bersedia untuk menerima.
 - Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, **TERGUGAT I** berdasarkan itikad baik telah melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian antara

Halaman 13 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



TERGUGAT I dengan **TERGUGAT II**, sehingga tidak cukup alasan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengadakan perjanjian dengan **TERGUGAT II**.

- Unsur adanya kesalahan dari pihak pelaku tidak terpenuhi.

Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** yaitu mengadakan Perjanjian dengan **TERGUGAT II** diketahui juga oleh pihak **PENGUGAT** dengan maksud menyelesaikan permasalahan ini. Sehingga, perjanjian tersebut tidak hanya didasarkan pada kehendak **TERGUGAT I** saja.

- Unsur adanya kerugian bagi korban tidak terpenuhi.

Bahwa, perbuatan **TERGUGAT I** dengan melakukan perjanjian dengan **TERGUGAT II** tidak menimbulkan kerugian bagi **PENGUGAT** sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan karena perjanjian tersebut tidak berkaitan dengan status kepemilikan atas tanah yang sudah jelas dan berdasar hukum bahwa kepemilikan atas tanah dimiliki oleh **PENGUGAT**.

- Unsur adanya hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian tidak terpenuhi.

Bahwa sebagaimana disebutkan diatas, perbuatan **TERGUGAT I** mengadakan perjanjian dengan **TERGUGAT II** hanya berkaitan dengan ganti rugi bangunan, sehingga tidak berkaitan dengan hak kepemilikan dan tidak berkaitan dengan kerugian **PENGUGAT** yang tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan untuk kegiatan usaha ;

- Bahwa oleh karena itu unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diuraikan diatas tidak terpenuhi, sehingga sangat tidak beralasan hukum jika perbuatan **TERGUGAT I** dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;
- Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas, kerugian yang timbul akibat Perbuatan **TERGUGAT I** tidak terbukti secara sah dan meyakinkan, oleh karena itu kerugian yang dialami oleh **PENGUGAT**, baik kerugian Formil dan kerugian Materil bukan diakibatkan oleh perbuatan **TERGUGAT I**, dengan demikian **TERGUGAT I** tidak memiliki kewajiban untuk membayar kerugian sebagaimana diuraikan dalam gugatan ;
- Bahwa dikarenakan dasar gugatan Penggugat yang menyatakan **TERGUGAT I** melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita dan petitum Gugatan **PENGUGAT** tidak ada relevansinya lagi, sehingga sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan **PENGUGAT** ;

- Bahwa **PENGUGAT** dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan :

1. Menerima Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pengugat untuk sebagian;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat tersebut, Kuasa Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Pengugat dalam Gugatannya, baik dalam posita maupun dalil dalam Petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa sebelum Tergugat II menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;
3. **GUGATAN PENGUGAT KELIRU DAN SALAH SASARAN DALAM MENARIK/MENDUDUKAN PIHAK YANG DIGUGAT (GEMIS AANHOEDA NIGHEID)**

Bahwa dalam gugatannya tertanggal 08 November 2021 Pengugat telah keliru dan salah sasaran dalam mengkualifikasikan pihak (*subjectum litis*) dalam gugatan. Oleh karena itu Gugatan Pengugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

- 3.1. Bahwa jelas dalam gugatannya tertanggal 08 November 2021, Pengugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* apakah kedudukannya sebagai camat atau kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);
Padahal sebagaimana kita ketahui yang dimaksud sebagai camat dalam Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Kecamatan adalah pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di

Halaman 15 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati/Wali kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan;

Sedangkan yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam PP 37 tahun 1998 adalah adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, lebih jauhnya lagi dalam Pasal 5 ayat (3) disebutkan pejabat pemerintah yang dapat ditunjuk sebagai adalah Camat atau Kepala Desa;

Dengan demikian dapat disimpulkan, **Pertama** tidak semua PPATs adalah camat bisa saja Kepala Desa atau Pejabat Pemerintah lainnya yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT, **Kedua**, Pejabat Pemerintah yang melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT disebut sebagai PPATs bukan camat, **sehingga jelas dihubungkan dengan perkara a quo pihak yang didudukan sebagai Turut Tergugat seharusnya adalah PPATs**;

- 3.2. Bahwa berdasarkan dalil/argumentasi tersebut diatas maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang salah sasaran, hal ini juga secara jelas dan tegas telah menjadi yurisprudensi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 157K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975 yang menyatakan sebagai berikut :

“bahwa terhadap gugatan yang salah sasaran atau salah pihak maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Demikian pula halnya dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH. (2005: 439) dengan merujuk kepada yurisprudensi yang dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1975 yang menyatakan :

“bahwa seseorang/pihak yang ditarik sebagai tergugat haruslah orang yang tepat, karena dengan salah menarik pihak yang digugat maka akan menyebabkan gugatan tersebut menjadi error in persona.”

Dengan demikian jelas kekeliruan menentukan pihak Turut Tergugat dalam kedudukannya sebagai camat dalam perkara *aquo* adalah suatu *“gemis aanhoeda nigheid”* (kekeliruan subjek hukum yang

Halaman 16 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



ditarik sebagai Tergugat), yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

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

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 08 November 2021, Penggugat kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak-pihak lainnya tidak diduduk kan sebagai pihak. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

4.1. Bahwa jelas dan tak terbantahkan dalam dalil gugatannya Penggugat pada poin 15 mendalilkan agar Turut Tegugat *in-casu* Camat BL. Limbangan “*untuk melakukan pemisahan/splitzing yang tercatat dalam letter c/buku register pertanahan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap*”;

Bahwa merupakan *hal* yang secara umum *diketahui* (*notoire feiten*) terkait buku *letter c/buku register pertanahan* adalah produk yang dipegang dan dikelola oleh pemerintahan desa/kelurahan setempat dan bukan dipegang dan dikelola oleh camat, sehingga masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat atau dengan kata lain pihak yang ditarik dan didudukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat tidaklah lengkap (*ex juri terti*), yang berakibat sengketa yang dipersoalkan tidak akan dapat diselesaikan secara tuntas karena ada kekurangan pihak dalam gugatan. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975, yang menyatakan sebagai berikut:

“...Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh Karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan megandung cacat plurium litis consortium...”

4.2. Bahwa lebih jauhnya lagi, pihak desa *in-casu* Desa Limbangan Tengah Kecamatan BL. Limbangan Kabupaten Garut adalah pihak yang aktif dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 14/PPAT/I/1994 tanggal 21 Januari 1994 maupun Akta Jual Beli No. 128/VB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003, sehingga telah



sepatutnya jika didudukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat;

Dengan demikian konstruksi gugatan Penggugat mengandung cacat formil *plurium litis consortium* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 08 November 2021, terdapat ketidak jelasan atau kekaburan dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

5.1. Bahwa setelah dicermati dan diteliti secara seksama, gugatan Penggugat tertanggal 08 November 2021 terdapat ketidak sesuaian antara posita dengan petitum dalam surat gugatannya, hal ini mengakibatkan gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Penggugat dalam gugatannya jelas dan tak terbantahkan mendudukan Camat BL. Limbangan selaku Pihak Turut Tergugat (*vide* : gugatan Penggugat halaman 2 poin 3 terkait pihak), akan tetapi disisi lain Penggugat mendalilkan Turut Tergugat kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) (*vide* : gugatan Penggugat halaman 2 dalam posita poin 1 dan halaman 9 dalam petitum poin 2);

Dengan demikian dapat disimpulkan ketidaksesuaian Penggugat dalam gugatannya adalah terkait kedudukan pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* apakah sebagai camat atau selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);

5.2. Bahwa oleh karena didalam posita gugatan Penggugat terdapat dalil yang tidak jelas dan kabur serta bertentangan satu sama lainnya, **maka gugatan yang demikian dinilai tidak memenuhi azas jelas dan tegas** (*een duidelijke en bepaalde concluden*) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv, maka demi hukum gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

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

Halaman 18 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan/ditujukan dengan diri Tergugat II;
4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan terlebih dahulu tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembelian, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan azas-azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam pergaulan bermasyarakat dalam memperhatikan kepentingan diri sendiri dan harta orang lain
5. Bahwa Tergugat II Menolak dengan tegas terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 5, dan akan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :
 - 5.1. Bahwa tidak ada pelarangan dari Tergugat II kepada Penggugat untuk menggunakan bangunan tersebut, akan tetapi Tergugat II selaku pihak yang masih memiliki hak atas bangunan tersebut menanyakan dan menjelaskan kepada Penggugat jika bangunan tersebut pada hakikatnya masih milik Tergugat II;
 - 5.2. Bahwa lebih jauhnya lagi, terkait dalil Penggugat yang menyatakan adanya pelarangan menempati bangunan objek sengketa lebih tepat ditujukan kepada Tergugat I yang dengan jelas memasang papan pemberitahuan/baliho yang menyatakan **“tanah dan bangunan ini milik H. Didin Muhidin”**;
6. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 6 yang pada hakikatnya mendalilkan *“fakta-fakta yang diperoleh atas penuturan Tergugat II kepada Penggugat sehubungan dilarangnya Penggugat untuk menguasai tanah dan bangunan”*, akan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :
 - 6.1. Bahwa **perlu Tergugat II tekankan dan tegaskan** terkait kejadian proses jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 1994 pada hakikatnya hanya menyepakati tanahnya saja yang dijual tidak

Halaman 19 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk dengan bangunannya, hal tersebut sebagaimana telah diakui pula oleh Tergugat I dalam musyawarah tertanggal 21 Januari 2021 sebelum gugatan ini didaftarkan;

- 6.2. Bahwa **perlu Tergugat II sampaikan juga** terkait proses pembuatan akta jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II hal tersebut diurus oleh pihak Desa, sehingga Tergugat II juga merasa keberatan jika dalam Akta Jual Beli No. 14/PPAT/I/1994 disebutkan jual-beli tersebut berikut bangunannya dengan harga seluruhnya Rp5.000.000,00(lima juta rupiah);
- 6.3. Bahwa seandainya benar (*quad non*) proses jual-beli tersebut berikut bangunannya, maka dari tahun 1994 akta tersebut akan dibuatkan *splitting* dari SHM Induk Milik Tergugat II, akan tetapi karena dahulu disepakati hanya tanahnya saja maka tidak dilakukan *splitting*;
- 6.4. Bahwa terkait dalil Penggugat yang mendalilkan perihal objek jual-beli yang menurut keterangan Tergugat II tidak termasuk dengan bangunan, bukan menjadi kepentingan Penggugat **adalah keliru dan bertentangan dengan fakta sebenarnya**. Karena seandainya benar (*quad non*) bukan menjadi kepentingan Penggugat, kenapa Tergugat II saat ini didudukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*? Bukankah cukup mengajukan gugatan terhadap Tergugat I saja sebagai penjual?
7. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 7 s/d poin 8 yang pada hakikatnya mendalilkan perbuatan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum, akan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :
 - 7.1. Bahwa sebelum Tergugat II menanggapi terkait Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, maka perlu disampaikan terlebih dahulu dalam perkara *a quo* terdapat 2(dua) peristiwa hukum yang berbeda, yakni :
 - **Pertama**, peristiwa hukum pada tanggal 21 Januari 1994 berupa transaksi jual-beli tanah saja tanpa bangunan diatasnya yang dilakukan antara Tergugat I sebagai Pembeli dengan Tergugat II sebagai Penjual;
 - **Kedua**, peristiwa hukum pada tanggal 21 April 2003 berupa transaksi jual-beli tanah beserta bangunan antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual;

Halaman 20 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



Sehingga dengan demikian alangkah bijaknya jika Tergugat I menyelesaikan terlebih dahulu hak-kewajibannya dengan Tergugat II sebelum melakukan penjualan kembali dengan Penggugat;

7.2. Bahwa jelas perbuatan Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan oleh Penggugat, karena :

- **Tidak adanya perbuatan melawan hukum**

Jelas perbuatan Tergugat II yang mengklaim bangunan yang saat ini menjadi objek sengketa tidak terdapat perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain melanggar hak subjektif orang lain baik hukum tertulis (undang-undang) maupun hukum tidak tertulis (kebiasan), karena jelas alasan klaim Tergugat II atas bangunan tersebut berdasarkan kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II diperkuat dengan pengakuan Tergugat I dalam musyawarah tertanggal 21 Januari 2021 yang pada saat itu dihadiri pula oleh Penggugat;

- **Tidak ada kesalahan**

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif yaitu harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Secara subjektif, harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akibat dari perbuatannya. Maka jelas tindakan berupa klaim Tergugat II atas bangunannya tersebut berdasarkan kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II diperkuat dengan pengakuan Tergugat I sendiri dalam musyawarah tertanggal 21 Januari 2021 yang pada saat itu dihadiri pula oleh Penggugat tidak terdapat kesalahan karena baik diukur secara objektif dan subjektif tidak terdapat kesalahan;

- **Tidak ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan**

Berdasarkan syarat adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, jelas perbuatan klaim Tergugat II atas tanah tersebut berdasarkan kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II diperkuat dengan pengakuan Tergugat I sendiri dalam musyawarah tertanggal 21 Januari 2021



yang pada saat itu dihadiri pula oleh Penggugat tidak menimbulkan kerugian atas Penggugat, karena tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;

Dengan demikian jelas perbuatan klaim Tergugat II atas Bangunan tersebut berdasarkan kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II diperkuat dengan pengakuan Tergugat I dalam musyawarah tertanggal 21 Januari 2021 yang pada saat itu dihadiri pula oleh Penggugat adalah sah dan tidak dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan melawan hukum, oleh karenanya dalil Penggugat yang demikian harus dikesampingkan;

8. Bahwa tidak berdasar apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada poin 9 dan poin 10 dalam gugatannya terkait kerugian materiil dan kerugian immaterial, oleh karena itu dalil tersebut haruslah ditolak;

ALASAN HUKUMNYA :

- 8.1. Bahwa Tergugat II **MENOLAK** apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada Poin 9 dalam gugatannya terkait kerugian materiil, karena hal tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai kerugian materiil Penggugat yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat II. Apabila benar (*quad non*) terdapat kerugian materiil yang demikian pada Penggugat maka tidak tepat apabila di tujukan kepada Tergugat II karena menjelaskan masih adanya hak milik dari Tergugat II atas bangunan tersebut, sedangkan faktanya tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh Penggugat sendiri;

- 8.2. Bahwa terkait dalil Penggugat yang mendalilkan kerugian immaterial sebagaimana didalilkan pada poin 10 gugatannya, jelas disebutkan dalam Yurisprudensinya Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya sebagai berikut :

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 11, akan Tergugat II tanggap sebagai berikut :
- 9.1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut, karena sebagaimana telah Tergugat II sampaikan sebelumnya terkait bangunan objek perkara masih milik dari Tergugat II sebagaimana peristiwa hukum pada tanggal 21 Januari 1994 berupa transaksi jual-beli tanah saja tanpa bangunan diatasnya yang dilakukan antara Tergugat I sebagai Pembeli dengan Tergugat II sebagai Penjual dan telah diakui pula oleh Tergugat I dalam musyawarah tertanggal 21 Januari 2021 sebelum gugatan ini didaftarkan;
- 9.2. Bahwa terkait dalil Penggugat yang menyatakan “*sudah sepatutnya pihak manapun untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan*” adalah dalil yang mengada-ada, faktanya tanah dan bangunan objek sengketa dikuasai oleh Penggugat sehingga dalil Penggugat yang demikian harus dikesampingkan;
10. Bahwa tidak berdasar apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada poin 12 dalam gugatannya terkait dengan sita jaminan terhadap tanah (*consevoir beslag*), oleh karena itu dalil tersebut haruslah ditolak;

ALASAN HUKUMNYA :

- 10.1. Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR(RIB-S.1941 No. 44). Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa:

*“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa **Seorang Yang Berhutang**, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”*

Jika kita analisis dan tafsirkan mengenai kaidah hukum yang terkandung dalam pasal diatas, dapat disimpulkan bahwa **sita jaminan dapat dimintakan oleh kreditor terhadap seseorang yang berhutang**. Dalam perkara *a quo* sita jaminan tidak dapat

Halaman 23 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

dimintakan karena substansi pengajuan gugatan ini mengenai Perbuatan Melawan Hukum bukan mengenai hutang piutang;

10.2. Oleh karenanya, terhadap dalil-dalil dari Penggugat yang demikian sangat tidak mempunyai dasar hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongegrond*) dan harus di tolak;

11. Bahwa terkait dalil Penggugat pada poin 13 dalam gugatannya yang mendalilkan agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar bunga sebesar 12% per tahun adalah sangat tidak mempunyai dasar hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongegrond*) dan dalil yang demikian harus di tolak;

12. Bahwa tidak berdasar apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada poin 14 dalam gugatannya terkait dengan uang paksa (*dwangsom*), oleh karena itu dalil tersebut haruslah ditolak;

ALASAN HUKUMNYA :

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

“dwangsom hanya bisa diadakan mengenai perbuatan yang bukan merupakan perbuatan pembayaran“.

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

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

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

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

Apabila kita hubungkan dengan perkara *a quo*, jelas pada poin 5, poin 6 dan poin 7 petitum dalam gugatan Penggugat menuntut terkait pembayaran sejumlah uang dalam bentuk kerugian materiil dan kerugian immateriil, maka berdasarkan ketentuan diatas terkait dalil Penggugat pada poin 14 gugatannya sangat tidak mempunyai dasar



hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongegrond*) dan harus di tolak;

12.2. Bahwa selain itu perlu dicermati juga mengenai *dwangsom*, hal tersebut hanya bisa berlaku terhadap perkara Tergugat yang telah tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 KUHPerdota. Sedangkan *dwangsom* yang dipintakan oleh Penggugat dikarenakan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Lebih jauhnya lagi, Penggugat dalam gugatannya dengan jelas dan tak terbantahkan telah mengklasifikasikan perbuatan Tergugat kedalam Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dalil yang demikian sangat tidak mempunyai dasar hukum (*Onrecht*) dan tidak beralasan sama sekali (*Ongegrond*) dan harus di tolak;

13. Bahwa meskipun dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 15 tidak menyangkut diri Tergugat II akan tetapi terdapat kekeliruan oleh karenanya akan Tergugat IIanggapi sebagai berikut :

13.1. Bahwa terdapat kekeliruan dalam batas-batas atas tanah yang didalilkan oleh Penggugat, faktanya batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Milik H. Sobandi
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jl. Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jl. Raya Nasional Bandung-Tasik
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Milik H. Sobandi

13.2. Bahwa jelas dalam gugatan tertanggal 08 November 2021 yang diajukan oleh Penggugat yang menjadi pihak Turut Tergugat adalah Camat bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), sehingga jelas terdapat kekeliruan pihak dalam gugatan *a quo*;

13.3. Bahwa perlu di pahami juga terkait *letter C*/buku register pertanahan merupakan produk yang dipegang dan dikelola oleh desa/kelurahan setempat, jadi sangat keliru jika Penggugat meminta agar Turut Tergugat *in casu* Camat BL Limbangan untuk melakukan pemisahan/splitzing terhadap objek sengketa dalam *letter c*;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Tergugat II, menolak selain dan selebihnya atas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

15. Bahwa oleh karena Tergugat II menolak dan menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah dikemukakan serta diuraikan oleh Tergugat II tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat II memohon agar kiranya Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo*, untuk kiranya berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

ATAU:

Apabila YTH. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak ada mengajukan jawaban terhadap Gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 15 Februari 2022, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 18 Februari 2022 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak ada mengajukan tanggapan/Duplik terhadap Replik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual beli Nomor 128/JB/10.14.10/IV/2003 yang dibuat pada tanggal 21 April 2003 antara Penggugat(Ahmad Wardi) selaku Pembeli dengan Tergugat I (H.D. Muhidin) selaku Penjual, selanjutnya diberi Tanda P-1;

Halaman 26 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

2. Fotokopi dari Fotokopi, Foto Pengumuman yang ditempel di bangunan tersebut yang bertuliskan (tanah dan Bangunan ini milik H.Sobandi S.Ag. Tanah dan Bangunan ini tidak pernah dijual kepada siapapun), Selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi, Foto tiang Billboard yang berdiri didepan tanah milik Penggugat dan menutupi akses masuk, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat perjanjian antara Tergugat I (H. Didin) dengan Bapak Aceng yang dibuat pada tanggal 8 November 2020 menerangkan bahwa Tergugat I membeli tanah beserta Bangunan dari Tergugat II (H. Baban) seluas 28 M2 yang sudah dibayar oleh Istri Tergugat I (H. Didin) ke Tergugat II (Haji Baban). Dan juga berisi keterangan dari Bapak Aceng bahwa jual beli belum termasuk bangunan dan secara tulisan di Akta Jual Beli Sah. Dan menurut Uang bayar bangunan karena tidak merasa menerima uang bangunan; selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat keterangan nomor: 045.2001/9/IX/2021 yang menjelaskan bahwa Kepala Desa Limbangan Tengah, Kecamatan BL Limbangan Kabupaten Garut, menerangkan bahwa sebagian tanah beserta bangunan yang dijual dari Sobandi kepada H.D. Muhidin tahun 1994 dari HD.Muhidin ke Ahmad Wardi tahun 2003 terdapat kesalahan ketik/ Administrasi karena Buku Leter C no. Persil 268 dan Leter C No. 820 sedangkan di Akta Jual Beli Persil 168 Leter C No.830 yang benar adalah sebagaimana yang tercantum di Buku Leter C. Sesuai dengan batas-batasnya tetap tidak berubah dan tanahnya masih itu-itu juga, Selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan saksi dipersidangan sebanyak 2(dua) orang, sebagai berikut:

1. **Saksi Sujana**, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :
 - Bahwa saksi dihadirkan oleh Penggugat sehubungan dengan ada permasalahan tentang AJB (Akta Jual Beli) tanah yang dijual karena ada kesalahan penulisan persil ;
 - Bahwa saksi bekerja di Desa Limbangan Tengah sebagai Sekretaris Desa sejak Tahun 1994 sampai dengan 2004 ;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya kesalahan penulisan nomor persil pada Letter C Desa dan kesalahan penulisan tersebut sudah diperbaiki pada tanggal 18 November 2020 yang disaksikan oleh Kepala Desa Sendiri ;

Halaman 27 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

- Bahwa saksi mengetahui kesalahan penulisan nomor persil pada objek yang sama ;
- Bahwa saksi mengetahui saat terjadinya jual beli tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui letak objek jual beli tersebut yaitu di daerah Pasopati Limbanag Tengah seluas 28 M2, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah H.Baban (H. Sobandi);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Propinsi;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah H. Baban (H. Sobandi);
- Bahwa saksi mengetahui Tanah tersebut awal mulanya milik H. Sobandi yang dijual kepada H. Muhidin (H.Didin) dengan Harga Rp5.000.000,00(lima juta rupiah) pada tahun 1994 ;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli tanah tersebut karena saksi pada saat itu sebagai Sekdes yang melaporkan proses Akta Jual Beli ke Camat ;
- Bahwa saksi mengetahui AJB (Akta Jual Beli) tanah tersebut dibuat oleh aparat Desa Limbanag Tengah kemudian diserahkan oleh kepala Desa ke Kecamatan sebagai PPATS ;
- Bahwa yang berwenang membuat AJB (Akta Jual Beli) tersebut yaitu Kepala Desa dan Sekdes kemudian disahkan oleh Camat sebagai PPATS ;
- Bahwa didalam AJB (Akta Jual Beli) tersebut ada kolom tandatangan saksi sebagai Sekretaris Desa ;
- Bahwa saksi mengetahui diatas tanah tersebut ada bangunan tua dan tanaman yang dibangun oleh H. Sobandi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi objek Jual Beli tersebut adalah tanah berikut bangunannya ;
- Bahwa saksi mengetahui tentang isi surat bukti T1-2 yang dibuat tanggal 8 November 2020 ;
- Bahwa saksi mengetahui pernah diadakan musyawarah antara Tergugat I dan Tergugat II sebanyak 3(tiga) kali dan saksi pernah menghadiri musyawarah tersebut yang ke tiga kalinya ;
- Bahwa Pada waktu itu keinginan Tergugat II terhadap bangunan tersebut diganti dengan uang tetapi nilainya belum disepakati oleh Tergugat I dan yang saksi dengar Tergugat II meminta Rp2.500.000,00 per meter ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai dengan sekarang belum ada realisasi tentang penggantian bangunan ;

Halaman 28 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



2. **Saksi Iwan** yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut ;

- Bahwa saksi dihadirkan oleh Penggugat sehubungan dengan ada permasalahan jual beli antara H. Didin dengan Mas Wardi pada tahun 2003 ;
- Bahwa saksi mengetahui objek tanah tersebut terletak di daerah pasopati limbangan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli tersebut seharga Rp.10.000.000.00(sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut saksi tidak menyaksikannya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang batas-batas yang menjadi objek jual beli tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-2 berupa Foto Pengumuman yang ditempel di bangunan tersebut yang bertuliskan (tanah dan Bangunan ini milik H.Sobandi S.Ag. Tanah dan Bangunan ini tidak pernah dijual kepada siapapun) ;
- Bahwa setelah saksi melihat bukti P-2 tersebut kemudian memberitahukannya kepada Pengguga ;
- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya uang pengganti bangunan sebesar Rp500.000,00(lima ratus ribu rupiah) dari Penggugat yang dibayarkan ke H. Sobandi tanpa kwitansi ;
- Bahwa H. Sobandi menerima uang penggantian bangunan dari Penggugat tersebut dihadapan istri H. Sobandi dan saksi pada tahun 2003 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual beli antara H. Sobandi dengan H. Didin ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayaran transaksi jual beli dari H. Sobandi ke H. Didin ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat menguasai objek sengketa sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2021 dan sekarang sedang dikontrakan sama Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menguasai bangunan tersebut adalah Penggugat dan didalam bangunan tersebut ada barang milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 14/PPAT/I/1994 yang dibuat pada tanggal 21 Januari 1994 antara Tergugat I (H.D Muhidin) dengan Tergugat II (Sobandi), selanjutnya diberi tanda T.I- 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat ketyerangan Jual Beli sebelum diaktakan yang ditanda tangani oleh pihak Ke I(SOBANDI) selaku Penjual dan Pihak Ke II (H.D.Muhidin) selaku Pembelui; selanjtnya diberi tanda TI- 2;
3. Fotokopi Sesuai dengan aslinya Surat pernyataan Pengukuiran tertanggal 3 November 1999, selanjutnya diberi tanda TI- 3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat perjanjian antara Tergugat I dengan Bpk. Aceng (Kuasa Tergugat II) tertanggal 8 November 2020, Selanjutnya diberi Tanda TI-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat No.03/U/A&R/VIII/2021 tertanggal 6 Agustus 2021 perihal Undangan Klarifikasi Penyelesaian Permasalahan Hukun antara Tergugat I dan Tergugat II, Selanjutnya diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Dokumen Surat NO.03/U/A&R/VIII/2021Perihal Undangan Klarifikasi oleh Rahmalia Putri (Pihak yang berada dirumah Tergugat II), Selanjutnya diberi tansa TI-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan penilaian Aset Nomor 00316/2.0014-04/PI/12/0282/1/XII/2021 terhadap Bangunan yang terletak di Jalan Raya Limbangan,Desa Limbangan Tengah,Kecamatan blubur Limbangan, Kab.Garut Prov.Jawa Barat dari kantor Jasa Penilai Publik Toha-Okky-Heru & Rekan, Selanjutnya diberi tanada TI- 7;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No: 14/PPATI/1994 tertanggal 21 Januari 1994 antara Sobandi dengan H.D Muhidin, selanjutnya diberi tanda T.II- 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.83/Desa Limbangan Tengah yang terletak di blok Burujul atas nama Pemegang Hak Sobandi yang telah tercatat pada 23 September 1985, selanjutnya diberi tanda T.II-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan bersama tertanggal 21 Januari 2021 antara H. Sobandi dengan H. Didin Muhidin, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. 4.Foto Copy sesuai Print Out papan pemberitahuan/ Baliho yang terpasang diatas tanah objek sengketa, selanjutnya diberi tanda T.II-4;

Halaman 30 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian bagi Majelis Hakim terhadap obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 28 Maret 2022, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat, Terhadap Pemeriksaan Setempat tersebut telah tertuang didalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 19 April 2022 ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi Eksepsi/keberatan dan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II telah mengajukan Eksepsi/keberatan disamping pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran Eksepsi/keberatan dari Tergugat II tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Eksepsi/keberatan dalam perkara ini pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*);
- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)
- Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Tertentu (*Exceptie Obscuur Libel*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II mengenai "Gugatan Penggugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan

Halaman 31 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*), Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dan eksepsi mengenai Gugatan Penggugat kabur dan tidak tertentu (*Exceptie Obscuur Libel*)", mempunyai maksud, makna dan tujuan yang sama sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut :

A. Gugatan Penggugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/keberatan Tergugat II mengenai "Gugatan Penggugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*), Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* apakah kedudukannya sebagai Camat atau kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa tugas Camat yaitu antara lain melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota yang ada di Kecamatan; dan Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Bahwa PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. Bahwa Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi/keberatan Tergugat II tentang Gugatan Penggugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa Kecamatan dipimpin oleh seorang kepala kecamatan yang disebut camat yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada bupati/wali kota melalui sekretaris Daerah.

Halaman 32 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 225 ayat (1) berdasarkan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa tugas seorang Camat adalah sebagai berikut :

- a. Menyelenggarakan urusan pemerintahan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, yaitu : Bupati/wali kota dalam melaksanakan urusan pemerintahan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada tingkat Kecamatan melimpahkan pelaksanaannya kepada Camat.
- b. Mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- c. Mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. Mengoordinasikan penerapan dan penegakan Perda dan Perkada;
- e. Mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
- f. Mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah di Kecamatan;
- g. Membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Desa dan/atau kelurahan;
- h. Melaksanakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota yang ada di Kecamatan; dan
- i. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 2 No. 37 tahun 1998 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa "PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT".

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, yaitu :

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;

Halaman 33 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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)



- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka jelas kedudukan Camat dalam perkara *a quo* adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan tersebut diatas, terhadap Akta Jual Beli No. 14/PPAT/II/1994 tanggal 21 Januari 1994 maupun Akta Jual Beli No. 128/VB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 dilakukan dihadapan Camat BL. Limbangan adalah merupakan kewenangan dari Camat BL. Limbangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di daerah tersebut.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat II tentang Gugatan Penggugat keliru dan salah sasaran dalam menarik/mendudukan Pihak Yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) dalam perkara ini beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/keberatan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat Kurang Teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak-pihak lainnya yang tidak didudukan sebagai pihak. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa Camat bertugas untuk Membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Desa dan/atau Kelurahan.
- b. Bahwa buku *letter c*/buku registrasi pertanahan adalah produk yang dipegang dan dikelola oleh Pemerintahan Desa, maka Camat mempunyai tugas untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pemerintahan desa dalam hal pencatatan dibidang pertanahan, terutama dalam perkara *a quo* agar dapat melakukan *splitzing*/pemisahan terhadap bidang tanah dengan nomor persil 268 dan *letter c* nomor 820 seluas 28m2.
- c. Bahwa proses penerbitan Akta Jual Beli No. 14/PPAT/II/1994 tanggal 21 Januari 1994 maupun Akta Jual Beli No. 128/VB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21

Halaman 34 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2003 dilakukan dihadapan Camat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, oleh karena itu tidak ada kaitannya dengan Pemerintahan Desa *in casu* Desa Limbangan Tengah karena tidak memiliki kewenangan.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi/keberatan Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 yang menggariskan :

"adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara".

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994, Majelis Hakim berpendapat bahwa menyangkut pihak-pihak dalam suatu gugatan, adalah merupakan hak penuh dari pada Penggugat untuk menentukan siapa yang dikehendaki ditarik dalam suatu perkara sepanjang ada hubungan hukumnya dan pihak-pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum didalamnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi/keberatan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dalam perkara ini beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

C. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Tertentu (*Exceptie Obscuur Libel*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/keberatan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Tertentu (*Exceptie Obscuur Libel*), Tergugat II mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidak jelasan atau kekaburan dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya pada pokoknya bahwa dalam perkara *a quo* Camat sebagai pejabat pemerintah yang disamping menyelenggarakan urusan pemerintahan umum dapat juga diberikat tugas oleh peraturan perundang-undangan dengan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk membuat Akta Jual Beli di daerah yang belim cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka, Camat dalam hal ini adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi/keberatan Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 35 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, Bahwa terhadap alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, maka Majelis berpendapat alasan eksepsi tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara yaitu adanya pembuktian dalam pokok perkara oleh Penggugat atas kerugian yang timbul dari perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana di dalilkan dalam posita maupun yang dituntut dalam petitum gugatan Penggugat, sehingga dengan demikian, alasan eksepsi Tergugat II patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi/keberatan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Tertentu (*Exceptie Obscuur Libel*) dalam perkara ini beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat agar Pengadilan Negeri Garut menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor Akta Jual Beli 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo dan menyatakan bahwa sebidang tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas \pm 28 m2 (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas tanah : Utara Tanah Sobandi, Timur Jalan Desa, Selatan Pipa Pertamina dan Barat Tanah Sobandi, adalah sah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2(dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan alasan bahwa Tergugat I mengadakan Perjanjian dengan Tergugat II dengan objek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tidak termasuk bangunan pada dasarnya merupakan bentuk dari itikad baik Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi sehubungan dengan dilarangnya Penggugat untuk memanfaatkan tanah dan bangunan yang sudah menjadi miliknya oleh Tergugat II, Tergugat I sudah melaksanakan kewajiban sebagaimana tersebut diatas dengan menunjuk Konsultan Jasa Penilai Publik TOHA-OKKY-HERU & Rekan yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian berdasarkan Izin sebagai Penilai Independen berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1101/KM.1/2009 tertanggal 4 September 2009 tentang

Halaman 36 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Toha, Okky, Heru dan Rekan Cabang Bandung untuk melakukan penilaian atas bangunan sebagaimana tersebut diatas dan hasil penilaian bangunan tersebut dituangkan dalam Laporan Penilaian Aset Nomor 00136/2.0014-04/PI/12/0282/1/XII/2021 yang pada pokoknya bahwa nilai bangunan sebagaimana tersebut diatas adalah Rp.16.000.000,00(enam belas juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-7 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Tergugat II tidak melarang Penggugat untuk menggunakan bangunan tersebut, akan tetapi Tergugat II selaku pihak yang masih memiliki hak atas bangunan tersebut menjelaskan kepada Penggugat jika bangunan tersebut pada hakikatnya masih milik Tergugat II ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-4 ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah/disangkal oleh para Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR/283 R.Bg. dan Pasal 1865 BW, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya para Tergugat juga dibebani untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/ bantahannya atau berdasarkan asas *Audi Et Alteram Partem* yaitu mendengarkan pembuktian kedua belah pihak tanpa merugikan pihak lain;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti dengan seksama Gugatan Penggugat, Jawaban para Tergugat, Replik, Duplik, Bukti-bukti surat, Keterangan saksi-saksi, dan Kesimpulan yang diajukan ke persidangan baik oleh Penggugat maupun para Tergugat, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *A quo* adalah : Apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo, sah dan berkekuatan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Halaman 37 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu pokok persoalan tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang ;

Menimbang, bahwa dengan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu ataupun untuk tidak melakukan sesuatu sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1234 KUHperdata yang menyatakan bahwa :

“perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”

yang artinya suatu perikatan atau perjanjian bisa berupa :

- a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu;
- b. Untuk melakukan sesuatu ;
- c. Untuk tidak melakukan sesuatu ;

Menimbang, bahwa setiap Perikatan/Persetujuan harus memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;

Halaman 38 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa Pembeli yang beritikad baik sebagaimana dalam pertimbangan tersebut diatas harus dilindungi oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa apabila Perikatan/Persetujuan tersebut menimbulkan kerugian, maka Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah sebagian atas sebidang tanah adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas ± 28 m² (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah : Utara Tanah Sobandi, Timur Jalan Desa, Selatan Pipa Pertamina dan Barat Tanah Sobandi ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I mengakui kebenaran yang diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya yang

Halaman 39 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

pada intinya bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah adat persil No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28 M2 (dua puluh delapan meter persegi) termasuk dengan bangunan di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo dengan nilai Rp10.000.000,00(*sepuluh juta rupiah*), kemudian Tergugat I juga mengakui kebenaran yang diuraikan oleh Penggugat yang pada intinya bahwa pada tanggal 21 Januari 1994, Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli terhadap Sebagian tanah milik adat No. C. 830 Persil No. 168. di Blok Burujul Seluas 28 m2 dua puluh delapan meter persegi) berikut dengan bangunan dengan harga seluruhnya Rp5.000.000,00(*lima juta rupiah*) dengan Tergugat II yang dituangkan dalam Surat Keterangan Jual Beli Sebelum di Aktakan;

Menimbang, bahwa Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan kepada Tergugat I atas sebidang tanah adat persil No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28 M2 (dua puluh delapan meter persegi) termasuk dengan bangunan di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo dengan nilai Rp10.000.000,00(*sepuluh juta rupiah*).

Menimbang, bahwa Tergugat I membeli sebidang tanah adat persil No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28 M2 (dua puluh delapan meter persegi) berikut dengan bangunan dengan harga seluruhnya Rp5.000.000,00(*lima juta rupiah*) dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.14/PPAT/I/1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Dahwan B.A. dan Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan kepada Tergugat I atas sebidang tanah adat persil No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28 M2 (dua puluh delapan meter persegi) termasuk dengan bangunan di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo dengan nilai Rp10.000.000,00(*sepuluh juta rupiah*), menurut Majelis Hakim proses Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), maka sudah memenuhi sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan

Halaman 40 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Jual Beli Tanah tersebut berikut dengan Bangunan atau tidak ?

Menimbang, bahwa perihal dalil Tergugat II yang menyatakan bahwa Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I pada tahun 1994 sebagaimana Akta Jual Beli No.14/PPAT/I/1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Dahwan B.A. pada hakikatnya tidak termasuk dengan bangunannya tersebut tidak relevan dengan dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I membeli sebidang tanah adat persil No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28 M2 (dua puluh delapan meter persegi) berikut dengan bangunan dengan harga seluruhnya Rp.5.000.000,00(lima juta rupiah) dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.14/PPAT/I/1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Dahwan B.A.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan memperhatikan Bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No.128/JB/10.14.10/IV/2003 tertanggal 21 April 2003, bahwa Jual Beli Tanah Darat milik Adat No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28 M2 (dua puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas : Utara dengan tanah Sobandi, Timur dengan Jalan Desa, Selatan dengan Pipa Pertamina dan Barat dengan Tanah Sobandi, antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut beserta dengan sebuah bangunan yang berdiri diatasnya, serta penyerahan tanah tersebut dilakukan sebagaimana mestinya dari Tergugat I kepada Penggugat pada saat Akta Jual Beli ditandatangani dalam keadaan baik dan kosong berikut hal-hal yang ada didalam tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sujana yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Proses Jual Beli Tanah tersebut antara Tergugat I dengan Penggugat yaitu tanah termasuk dengan bangunannya sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No.128/JB/10.14.10/IV/2003 tertanggal 21 April 2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Iwan yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Penggugat pernah memberikan uang pengganti

Halaman 41 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

bangunan sebesar Rp500.000,00(lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II di rumah Tergugat II dengan disaksikan oleh Istri Tergugat II dan Saksi Iwan sekitar tahun 2003 tanpa adanya kwitansi dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa sudah jelas kiranya bahwa Jual Beli Tanah Darat milik Adat No. 168 C. No. 830 (Persil No. 268 C. 820), Blok Burujul seluas 28 M2 (dua puluh delapan meter persegi) tersebut berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya termasuk hal-hal yang ada didalam tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena pokok permasalahan dalam perkara ini telah terjawab, dimana Penggugat dapat membuktikan pokok gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum ke 1(satu) untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya akan dipertimbangkan setelah seluruh petitum Penggugat dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 2(dua) untuk Menyatakan sah Akta Jual Beli No. Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. AD. Sugondo, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan diatas, maka perjanjian jual beli tersebut tidak terbukti bertentangan dengan apa yang menjadi syarat sah perjanjian sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu telah memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, kausa tertentu dan sebab yang halal, dan Penggugat merupakan Pembeli yang Beritikad Baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Petitum angka 2(dua) dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 3(tiga) untuk Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah sebagian atas sebidang tanah adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No.

Halaman 42 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

SPPT.0120-5, seluas $\pm 28 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas tanah : Utara Tanah Sobandi, Timur Jalan Desa, Selatan Pipa Pertamina dan Barat Tanah Sobandi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah oleh Turut Tergugat dalam menjalankan kapasitasnya profesinya sebagai pejabat publik dan penyelenggara negara telah bertindak secara saksama dalam pengalihan objek perkara dalam perkara aquo, sehingga Petitum angka 3(tiga) dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 4(empat) untuk Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah oleh Turut Tergugat dalam menjalankan kapasitasnya profesinya sebagai pejabat publik dan penyelenggara negara telah bertindak secara saksama dalam pengalihan objek perkara dalam perkara aquo, sehingga Petitum angka 4(empat) dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 5(lima) untuk Menghukum, Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Materil sebesar Rp980.000.000,00(sembilan ratus delapan puluh juta rupiah). kepada Penggugat secara tunai dan seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat dipersidangan tidak pernah membuktikan dalilnya menyangkut adanya kerugian materil sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatannya, maka Majelis memandang permohonan pada petitum ke-5(lima), tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 6(enam) untuk Menghukum, Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Imaterill sebesar Rp2.500.000.000,00(dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat dipersidangan tidak pernah membuktikan dalil mengenai yang menyangkut adanya kerugian immaterial berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kepersidangan, maka Majelis memandang permohonan pada petitum ke-6(enam) tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 7(tujuh) untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga sebesar 12% per tahun dari jumlah kerugian Materil dan Immateril sebesar Rp3.490.000.000,00(*tiga milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan

Halaman 43 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

pembayaran, terhitung sejak putusan diucapkan kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat dipersidangan tidak pernah membuktikan dalil mengenai yang menyangkut adanya kerugian baik materil maupun immaterial berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, maka Majelis memandang permohonan Petitum angka 7(tujuh) tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 8(delapan) untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta pihak lain yang menerima hak untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas \pm 28 m² (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas tanah Utara Tanah Sobandi, Timur Jalan Desa, Selatan Pipa Pertamina dan Barat Tanah Sobandi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam Petitum ke 2(dua) dan Petitum ke-3(tiga) dikabulkan, sehingga Petitum angka 8(delapan) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 9(sembilan) untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00(*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan pelaksanaan petitum nomor 8, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv yang menyatakan bahwa

“sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”.

oleh karena dalam perkara *a quo* bukan merupakan tuntutan untuk membayar sejumlah uang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv tersebut Petitum angka 9(sembilan) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 10(sepuluh) untuk memerintahkan, Turut Tergugat untuk melakukan pemisahan/*splitzing* terhadap sebagian tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas \pm 28m² (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) yang tercatat didalam letter c/buku tanah sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Majelis Hakim tidak mempunyai kewenangan untuk memerintahkan Pejabat Publik dan perihal yang dimaksud Turut Tergugat untuk melakukan

Halaman 44 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

pemisahan/*splitzing* adalah merupakan masalah administrasi, sehingga Petitem angka 10(sepuluh) tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem ke 11(sebelas) untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas ± 28 m2 (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dan termasuk bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Raya BL. Limbangan, Limbangan Tengah, BL. Limbangan, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara a quo tidak dilaksanakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), sehingga Petitem angka 11(sebelas) tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem ke 12(dua belas) untuk Memerintahkan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka Majelis Hakim memandang bahwa sudah menjadi kewajiban bagi setiap subjek dalam perkara untuk tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, sehingga dengan demikian petitem pada nomor 12(dua belas) tersebut patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem ke 1, oleh karena tidak seluruh petitem gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1365 KUHPdata, 180 ayat (1) HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Nomor 4 Tahun 2001, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 128/JB/10.14.10/IV/2003 tanggal 21 April 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas ± 28 m2 (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas tanah :

Halaman 45 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

- Utara : Tanah Sobandi
- Timur : Jalan Desa
- Selatan : Pipa Pertamina
- Barat : Tanah Sobandi

adalah milik Penggugat ;

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*).
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah milik adat persil No.168.I C.No. 830 (Persil No. 268 C.No. 820), Blok Burujul, No. SPPT.0120-5, seluas $\pm 28\text{m}^2$ (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi) berikut dengan bangunannya dengan batas-batas tanah :
 - Utara : Tanah Sobandi
 - Timur : Jalan Desa
 - Selatan : Pipa Pertamina
 - Barat : Tanah Sobandikepada Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan;
7. Memerintahkan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini dihitung sejumlah Rp3.475.000,00 (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut, pada hari Rabu, tanggal 20 April 2022, oleh kami, Sandi Muhamad Alayubi, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Nurahmi, S.H., M.H., dan Ahmad Renardhien, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Garut Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt tanggal 12 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 26 April 2022 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Atikah, Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Halaman 46 dari 48 halaman, Putusan Nomor 20/Pdt.G/2021/PN Grt

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

Hakim-hakim Anggota,

dto

Nurahmi, S.H., M.H.

dto

Ahmad Renardhien, S.H.

Ketua Majelis,

dto

Sandi Muhamad Alayubi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

dto

Atikah

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

Perincian biaya perkara:

1. Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	Rp 50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 1.285.000,00
4. Mediasi	Rp -
5. PNBP Panggilan sidang	Rp 20.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp 2.040.000,00
7. Materai	Rp 10.000,00
8. Redaksi	Rp 10.000,00
9. Lain-lain	<u>Rp 150.000,00</u>
Jumlah	Rp 3.475.000,00 (tiga juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

