



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam gugatan antara:

SAIPUL BAHRI

tanggal lahir di Tangerang, 07 Juni 1984, Wiraswasta, Laki – laki, Alamat : Kp Cilalung RT 05 RW 05 Kel. Jombang Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan.
Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT.**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ABDUL AZIZ, S.H., WIWIN SUNTORO, S.H., HENDRO MANALU, S.H., MARHAENI, S.H. RONI, S.H., dan SIGIT PRIYANTO, S.H.** Advokat pada Kantor Hukum **TERA & ASSOCIATES LAW FIRM** yang berkantor di Villa Pamulang Jl. Sinta Raya Blok DA 6 No 1B RT 01 RW 11 Kel. Pondok Benda Kec. Pamulang Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tanggal 16 Desember 2023.

Melawan :

1. AGUS SATIRI.

Alamat Jl H. Gadung RT 03 RW 05 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDRI ALISMAN, S.H.; MAS AHMAD RIZALUDIN SIDQI, S.H.; RUDY ADIANTO, S.H.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Firma Hukum M.A.R.S & ASSOCIATES** berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 46 Blok F, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 1 dari 108



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

Khusus Nomor : 03.1/MARS & A-S.KUASA/I/2024 tertanggal 27 Januari 2024.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - I.**

2. NUNUNG.

Alamat : Jl Menjagan Raya RT 01 RW 015 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDRI ALISMAN, S.H.; MAS AHMAD RIZALUDIN SIDQI, S.H.; RUDY ADIANTO, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Firma Hukum M.A.R.S & ASSOCIATES** berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 46 Blok F, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03.2/MARS & A-S.KUASA/I/2024 tertanggal 27 Januari 2024.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT – II.**

3. AWI.

Alamat : Jl Menjagan Raya RT 01 RW 015 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDRI ALISMAN, S.H.; MAS AHMAD RIZALUDIN SIDQI, S.H.; RUDY ADIANTO, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Firma Hukum M.A.R.S & ASSOCIATES** berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 46 Blok F, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03.3/MARS & A-S.KUASA/I/2024 tertanggal 27 Januari 2024.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT – III.**

4. JAYADI

Alamat : Jl Merpati Raya RT 02 RW 01 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten.

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 2 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDRI ALISMAN, S.H.; MAS AHMAD RIZALUDIN SIDQI, S.H.; RUDY ADIANTO, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Firma Hukum M.A.R.S & ASSOCIATES** berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 46 Blok F, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03.4/MARS & A-S.KUASA/I/2024 tertanggal 27 Januari 2024.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT – IV.**

5. PT. JAYA REAL PROPERTY.

Alamat : CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Jl. Boulevard Bintaro Jaya, Kel. Parigi, Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jelferik Sitanggang SH dan rekan Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Firm “WNP Advocates & Legal Consultants” berkantor di Menara 165 4th Floor, Jalan TB Simatupang Kav.1 Cilandak Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – I.**

6. KELURAHAN SAWAH BARU.

Alamat : Jl. Cendrawasih Raya No.01, RT.04/RW.3, Kel. Sawah Baru, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Desi Marjanti SH dkk pengacara negara dari kantor Kejaksaan Negeri Tangerang Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 140/005-Kel.Swb tanggal 23 Januari 2024.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – II.**

7. KECAMATAN CIPUTAT.

Alamat : Jl. Cendrawasih Raya No.1, Kel. Sawah, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten.

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 3 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Desi Marjanti SH dkk pengacara negara dari kantor Kejaksaan Negeri Tangerang Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 800.1.7/042/Kec.Cip/2024 tanggal 23 Januari 2024.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – III.**

8. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG SELATAN.

Alamat : Jl. Letnan Sutopo No.02 Kavling 1, Kel. Rawa Mekar Jaya, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Junus Nicholas Butar Butar SH dkk karyawan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 12/SKU-36.73.mp.01.01/I/2024 tanggal 22 Januari 2024.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – IV.**

Pengadilan Negeri tersebut,

Setelah membaca surat gugatan dan semua jawab jinawab;

DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para Tergugat dan para Turut Tergugat melalui surat gugatan tanggal 03 Januari 2024 yang uraiannya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Tangerang karena Pengadilan Negeri Tangerang adalah pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, sesuai Pasal 118 (4) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR");
2. Bahwa PENGUGAT dalam Gugatan ini Bertindak dan untuk atas nama diri sendiri dan atau bertindak untuk atas nama Ahli waris ASMIN Bin GENDUL KAMPRET berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 November 2023 dari Ahli waris ASMIN Bin GENDUL KAMPRET yang lain;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 4 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Berdasarkan Surat Keterangan No 474.12/63-Pemtrantibmum/2023 menerangkan bahwa ASMIN Bin GENDUL telah meninggal pada Hari Rabu tanggal 14 Mei 2014 dikarenakan Sakit dengan alamat Terakhir di Kp Serua RT 02 RW 03 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang selatan;
4. Bahwa Semasa Hidupnya ASMIN Bin GENDUL memiliki satu istri bernama Ibu DANAHI Binti SADELHI yang diberkuat dengan adanya Kartu Keluarga No 3603261209070019;
5. Bahwa Berdasarkan Surat Keterangan No 474.12/78-Pemtrantibmum/2023 menerangkan IBU DANAHI telah meninggal dunia pada Hari Minggu Tanggal 20 April 2008 dikarenakan sakit dengan alamat terakhir Kp Serua RT 02 RW 03 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan;
6. Bahwa Berdasarkan Surat Pernyataan Dan Keterangan Ahli Waris tertanggal 13 November 2023 dengan no reg Lurah Sawah Baru 474.3/133, Pem/2023 dan No reg Camat Ciputat 472/716/Kec.Cip/2023 menerangkan bahwa ASMIN Bin GENDUL dalam pernikahannya dengan IBU DANAHI Binti SADELI memiliki Ahli Waris sebagai Berikut :
 - ASMANIH Binti ASMIN
 - ARIFIN Bin ASMIN
 - IRAWAN Bin ASMIN
 - HASBULLOH Bin ASMIN
 - SAMSUDIN Bin ASMIN
 - SAIPUL BAHRI Bin ASMIN (PENGGUGAT);
7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994 GENDUL Bin KAMPRET dan IBU SARNAHI Binti DARSA sebagai istri telah bersepakat untuk membuat hibah atau menghibahkan sebidang tanah hak milik adat girik C No 561 Persil 37 Blok D.II dengan SPPT No 1-0204-08-00432/00513. No seri 00432 atas Nama GENDUL Bin KAMPRET seluas 5.449 M2 yang terletak di Desa Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan dengan Pembagian Hibah Kepada Putra dan Putri Kandung sebagai Berikut:

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 5 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ANIH Binti GENDUL Seluas 1.000 M2
- SA'IH Bin GENDUL Seluas 1.000 M2
- ASIH Binti GENDUL Seluas 1.000 M2
- ASMIN Bin GENDUL seluas 1.000 M2
- MISAH Bin GENDUL seluas 429,75 M2
- Sisa seluas 1.000 M2 Masih menjadi Hak atas Nama GENDUL Bin KAMPRET;

8. Bahwa Berdasarkan Surat Keterangan No 474.12/60-Pemtrantibmum/2023 Menerangkan GENDUL Bin KAMPRET Umur 85 Tahun Telah Meninggal Pada Hari Kamis Tanggal 21 Maret 1996 sebabkan sakit dan beralamat terakhir di Kp Serua RT 02 RW 03 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan;

9. Bahwa Berdasarkan Dalil Poin 7 yang ASMIN Bin GENDUL telah menerima Hibah dari Orang Tuanya GENDUL Bin KAMPRET yang meninggal Berdasarkan Poin 8 sebidang tanah seluas 1.000 M2 dari bagian Hak Milik adat Girik C No 561 Persil 37 Blok D.II yang terletak di Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan;

10. Bahwa Berdasarkan Pembagian Hibah Poin 7 ASMIN Bin GENDUL mendapatkan Bagian Hibah Seluas 1.000 M2 dengan Batas – Batas tanah sebagai Berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik GENDUL bin KAMPRET
- Sebelah Barat : Tanah Milik NIAN
- Sebelah Timur : Tanah Milik ASIH Binti GENDUL
- Sebelah Selatan : Tanah Milik SA'IH Bin GENDUL ;

11. Bahwa atas Pembagian Hibah Tersebut ASMIN Bin GENDUL telah melakukan pemecahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB) dengan No Objek Pajak 36.76.060.015.013-0020.0 atas Nama ASMIN GENDUL dengan Letak Objek Pajak di Kp Sarua RT 02 RW 03 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan;

12. Bahwa tanah hak milik ASMIN bin GENDUL yang diperoleh dari Hibah

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 6 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Poin 7 seluas 1.000 M2 Telah Terbit Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 yang dimana Selaku Penjual adalah ASMIN Bin GENDUL dan Pembeli HAJI SATIRI orang Tua dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;

13. Bahwa dalam hal GUGATAN ini PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dikarenakan sebagai ahli waris dari Almarhum Bpk Haji ASTIRI selaku Pembeli yang ada di Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005;

14. Bahwa semasa (Alm) ASMIN Bin GENDUL masih hidup beliau tidak pernah mengakui adanya Transaksi Jual Beli tanah Milik ASMIN Bin GENDUL kepada Pihak Haji SATIRI atas Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 tersebut;

15. Bahwa adanya Hubungan ASMIN Bin GENDUL semasa hidupnya dengan Haji SATIRI terkait hanya membantu Haji SATIRI dalam Pengurusan Surat Pembelian Sebidang Tanah dari SAUDARA ASMIN Bin GENDUL yang Juga Ahli Waris Dari GENDUL Bin KAPRET namun ASMIN Bin GENDUL tidak pernah merasa menjual Sebidang tanah Bagian hibah berdasarkan Poin 7 tersebut kepada Haji SATIRI;

16. Bahwa Berdasarkan Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 Tertanggal 29 Maret 2005 dalam hal ini ASMIN Selaku Menjual Sebagai Kuasa Ahli Waris Alm GENDUL Bin KAMPRET no 594/74/Sn/2005 Tertanggal 23 Maret 2005 yang dimana Berdasarkan adanya Surat Keterangan Hibah sesuai dengan dalil poin 7 dimana ASMIN Bin GENDUL seharusnya dalam akta jual beli Tersebut bertindak untuk dan atas nama Diri sendiri bukan lagi bertindak selaku ahli waris dari GENDUL Bin KAMPRET;

17. Bahwa berdasarkan Poin 16 jelas telah terjadi Cacat Hukumnya dalam Premis Akta Jual beli yang dimana kedudukan Penjual seharusnya bertindak selaku pribadi bukan bertindak sebagai ahli waris yang menggunakan surat kuasa waris sehingga akta jual beli tersebut cacat hukum;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 7 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Berdasarkan poin 7 Alm ASMIN bin GENDUL menerima Hibah dari GENDUL Bin KAMPRET pada Tahun 1994 sehingga dari tahun 1994 sebidang tanah tersebut termasuk harta bawaan dalam pernikahan Alm ASMIN dan Alm DANAH;
19. Bahwa dalam Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 dimana pada saat itu Alm DANAH masih hidup yang seharusnya dikarenakan objek yang dijual belikan oleh ASMIN Bin GENDUL menjadi Objek Harta Gono Gini yang berasal dari harta Bawaan Hibah dari Alm GENDUL Bin KAMPRET sehingga dalam hal perbuatan Hukum Akta Jual Beli 517/Ciputat/2005 tidak melibatkan Persetujuan pihak Alm DANAH selaku istri yang sah dari ASMIN Bin GENDUL dalam menyetujui akta Jual beli tersebut;
20. Bahwa berdasarkan Poin 19 jelas dengan tidak Persetujuan Istri sah dari ASMIN Bin GENDUL dalam Akta Jual Beli no 517 AKta Tersebut batal demi Hukum dan atau cacat Hukum sehingga transaksi terhadap sebidang tanah tersebut menjadi batal demi Hukum;
21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum dalam Pembuatan Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 dengan tidak melibatkannya dan persetujuan istri dalam Akta Jual Beli Tersebut meruapkan perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 35 Undang – Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai Perjanjian Perkawinan maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut harta bersama dan segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama. Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang – undang No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak;
22. Bahwa jelas berdasarkan dalil Poin 21 Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 dalam prosesnya telah terjadi Perbuatan melawan hukum sehingga akta jual beli tersebut sudah sepatutnya batal demi hukum dan atau dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 8 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum mengikat;

23. Bahwa peralihan hak atas tanah tersebut telah melanggar dalam arti baik pihak Suami atau pun Kelalaian PPAT mengesampingkan Persetujuan Istri maka proses jual beli tanah tersebut adalah tidak sah menurut hukum yang artinya perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Sesuai dengan pasal 1365 KUHPdata menyatakan sebagai berikut Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

24. Bahwa Permasalahan ini juga telah di upayakan oleh Pihak TURUT TERGUGAT II dimana hal tersebut sesuai dengan adanya surat Undangan Dari TURUT TERGUGAT II no 005/ /SB/2012 tertanggal 07 Mei 2012 dimana TURUT TERGUGAT II mengundang TURUT TERGUGAT I, ASMIN Bin GENDUL, dan Haji SATIRI untuk membahas penyelesaian Masalah terkait dengan adanya Akta Jual Beli 517/Ciputat/2005 yang dimana dalam peretemuan tersebut Alm ASMIN Bin GENDUL tetap menyatakan bahwa Bapak ASMIN Bin GENDUL Tidak Pernah Menjual Tanahnya kepada PIHAK alm Haji SATIRI;

25. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli No 517/Ciputat/2005 yang dimana didalam akta tersebut menerangkan batas batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik NIAN
- Sebelah Timur : Tanah Milik Hj SATIRI
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Hj SATIRI
- Sebelah Barat : GENDUL Bin KAMPRET

Bahwa batas batas tersebut tidak lah sesuai dengan batas – batas milik Alm ASMIN Bin GENDUL yang diperoleh dari Hibah GENDUL Bin KAMPRET dimana yang sebenarnya bidang tanah milik ASMIN Bin GENDUL yang diperoleh dari Hibah dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik GENDUL Bin KAMPRET
- Sebelah Timur : Tanah Milik ASIH Binti GENDUL
- Sebelah Selatan : Tanah Milik SA'IH Bin GENDUL
- Sebelah Barat : Tanah Milik NIAH;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 9 dari 108



26. Bahwa berdasarkan dali Poin 25 dimana batas – batas dalam akta jual beli tidak sesuai dengan batas – batas yang sebenarnya sebidang tanah yang di akui sesuai dengan Akta jual beli No 517/Ciputat/2005 maka Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 Batal demi Hukum;
27. Bahwa dikarenakan dalam hal gugatan ini adanya objek yang menjadi permasalahan adalah sebidang tanah maka PENGUGAT memohon agar objek tersebut dapat di katakan sebagai Objek sengketa;
28. Bahwa dalam hal ini Pihak TURUT TERGUGAT I dilibatkan dalam Gugatan ini dimana Menurut Informasinya Bahwa Pihak Haji SATIRI telah Menjual Sebidang tanah yang dibeli dari ASMIN Bin GENDUL dijual kepada Pihak TURUT TERGUGAT I;
29. Bahwa dalam Hal ini Pihak TURUT TERGUGAT II dilibatkan dalam Perkara ini dimana Pihak TURUT TERGUGAT II Selaku Kelurahan yang dimana letak objek sengketa;
30. Bahwa TURUT TERGUGAT III dalam hal ini dilibatkan dalam Gugatan ini dimana Akta jual beli No 517/Ciputat/2005 adalan merupakan Prodak dari PPATS yang dimana dalam hal tersebut yang menjadi Pejabat PPATS adalah Pihak TURUT TERGUGAT III selaku Kecamatan Ciputat;
31. Bahwa TURUT TERGUGAT IV dalam hal ini dilibatkan dalam Gugatan ini dikarenakan sengketa ini berkaitan dengan sebidang tanah yang dimana dalam kapasitasnya TURUT TERGUGAT IV memiliki kapsaitas untuk dapat menimbulkan hak kepemilikan atas sebidang tanah sehingga dalam hal dilibatkan dalam perkara ini agar TURUT TERGUGAT IV tidak untuk melakukan pemberian hak atas tanah objek sengketa untuk sementara sebelum adanya putusan perkara a-quo ini ;
32. Bahwa atas kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV selaku ahli waris dari Haji SATIRI sebagai mana diuraikan diatas dihukum membayar kerugian secara tunai dan seketika tanggung

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 10 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum Tatap yaitu :

a. Kerugian Materil

Membayar Sebidang Tanah Milik PENGGUGAT Selaku Ahli Waris dari ASMIN Bin GENDUL seluas 1.000 M2 yang dijual kepada TURUT TERGUGAT II tanpa Sepengetahuan Sebesar Rp 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar Rupiah) Secara Tanggung Renteng TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT

b. Kerugian Immateril

Akibat dipermalukannya PENGGUGAT selaku Ahli Waris ASMIN Bin GENDUL oleh Tindakan Haji SATIRI selaku Orang Tua TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV terkait timbulnya pengakuan akta jual beli No 517/Ciputat/2005 tersebut yang sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang namun demi kepastiannya akan kompesasi dalam bentuk uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

33. Bahwa dikhawatirkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV lalai atau tidak melaksanakan pembayaran ganti rugi materil dan immateril dalam waktu selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara a-quo berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara a-quo untuk menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV membayar uang paksa (dwongsong) sebesar Rp 1.000.000,-(Satu Juta Rupiah) Per hari atas keterlamabatan melaksanakan putusan ini;

34. Bahwa oleh karena TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV selaku ahli waris HAJI SATIRI telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT selaku ahli waris ASMIN Bin GENDUL sudah sewajarnya apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV di hukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan atas perkara ini;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 11 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa oleh karena Gugatan diajukan oleh PENGUGAT dalam perkara A-quo adalah didasarkan Bukti-Bukti yang sah dan mengikat yang mengakibatkan kerugian baik materil maupun immateril maka sudah sepatutnya apabila TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A Khusus;

36. Bahwa dalam Akta Jual Beli 517/Ciputat/2005 juga terdapat cacat hukum dimana terdapat ketidak sesuaian fakta hukum yang di dalam akta jual beli tersebut dimana dalam lembar Persetujuan Waris terdapat Nama JAYLANI bin SAIH GENDUL sementara fakta Hukumnya JAYLANI bukan lah merupakan Waris dari GENDUL Bin KAMPRET dan JAYLANI Bukan anak dari SAIH GENDUL melainkan anak dari pernikahan ANIH GENDUL dengan IWAN sehingga Akta Jual beli tersebut Tidak sesuai dengan Fakta Hukum yang mengakibatkan Cacat Hukum dan Batal demi Hukum;

37. Bahwa gugatan PENGUGAT ini didasarkan pada Bukti – bukti yang kuat dan berdasarkan fakta – fakta hukum yang ada maka berdasarkan Pasal 180 HIR sudah sewajarnya apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan bading, kasasi maupun Verzet;

Berdasarkan alasan – alasan dan dasar yang telah diuraikan diatas PENGUGAT memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini kiranya berekenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memeberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa Perbuatan Alm HAJI SATIRI selaku Orang Tua TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah Bersalah dan atau telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2023 tertanggal 29 Maret 2005 Cacat Hukum dan atau batal Demi Hukum;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 12 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan Berharga Surat Pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994;
5. Menyatakan Sebidang tanah seluas 1.000 M2 bagian sebidang tanah dari Hak Milik Adat Girik C No 561 Persil 37 Blok D.II dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik GENDUL Bin KAMPRET
 - Sebelah Timur : Tanah Milik ASIH Binti GENDUL
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik SA'IH Bin GENDUL
 - Sebelah Barat : Tanah Milik NIAHadalah milik PENGGUGAT selaku Ahli Waris dari Alm ASMIN Bin GENDUL;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV selaku ahli waris dari Haji SATIRI membayar kerugian kepada PENGGUGAT selaku ahli waris dari ASMIN Bin GENDUL secara tanggung renteng secara tunai dan seketika sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu :
 - a. Kerugian Materil
Membayar Sebidang Tanah Milik PENGGUGAT Selaku Ahli Waris dari ASMIN Bin GENDUL seluas 1.000 M2 yang dijual kepada TURUT TERGUGAT II tanpa Sepengetahuan Sebesar Rp 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar Rupiah) Secara Tanggung Renteng TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT
 - b. Kerugian Immateril
Akibat dipermalukannya PENGGUGAT selaku Ahli Waris ASMIN Bin GENDUL oleh Tindakan Haji SATIRI selaku Orang Tua TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV terkait timbulnya pengakuan akta jual beli No 517/Ciputat/2005 tersebut yang sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang namun demi kepastiannya akan kompesasi dalam bentuk uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
7. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan;
8. Menyatakan menurut hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, kasasi atau

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 13 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pun verzet;

9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini nantinya menurut hukum;

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa, proses mediasi yang dilaksanakan Penggugat dan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah gagal mencapai perdamaian sebagaimana surat laporan mediator tanggal 19 Maret 2024, karena itu persidangan dilanjutkan untuk memeriksa pokok perkara.

Menimbang bahwa kuasa hukum Tergugat I telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 14 Mei 2024 yang uraiannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- I. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas oleh Tergugat I diakui kebenarannya.
- II. **KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN AGAMA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI**
 - Bahwa Penggugat dalam petitum angka 4 (empat) meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk memberikan putusan sebagai berikut “Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan hibah tertanggal 5 Juli 1994”;
 - Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum angka 5 (lima) “Menyatakan sebidang tanah seluas 1.000 M2 bagian tanah dari Hak Milik Adat Girik C No.561 Persil 37 Blok D.II dengan batas-batas sebagai berikut : - sebelah utara : tanah milik Gendul Bin Kampret, -sebelah Timur : Asih Binti Gendul, - Sebelah Selatan :

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 14 dari 108



Tanah Milik Sa'ih Binti Gendul, - Sebelah Barat : Tanah Milik Niah adalah Milik Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm ASMIN Bin Gendul";

- Bahwa mencermati materi petitum tersebut, maka menunjukkan bahwa : **Pertama**, Penggugat sesungguhnya tidak memiliki dasar hukum yang jelas sebagai pemilik yang sah sebagai ahli waris karena belum adanya penetapan penggugat sebagai ahli waris. **Kedua**, obyek sengketa yang diklaim oleh penggugat dalam perkara ini implisit mengandung unsur mengenai keabsahan hukum atas kepemilikan tanah yang sah dari ahli waris kepada Penggugat;
- Bahwa **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena **Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara waris dan hibah** yang beragama Islam sebab bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Agama. Dasar ini berdasarkan pada Pasal 49 huruf d Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menegaskan:

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama Islam di bidang: huruf b. waris dan huruf d. hibah”

Selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (2), menegaskan:

“Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.”

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 15 dari 108



cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

III. KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN TATA USAHA NEGARA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI

- Bahwa penggugat dalam gugatannya petitum angka 3 (tiga) “menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2023 tertanggal 29 Maret 2005 Cacat Hukum atau batal Demi Hukum, mencermati gugatan penggugat baik dari posita maupun petitum, **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Akta jual Beli No 517 /Ciputat / 2023 tertanggal 29 maret 2005 dikarenakan Akta jual beli tersebut merupakan Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam hal ini Kecamatan Ciputat (turut tergugat III) sehingga penerbitan Akta Jual beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Dasar ini Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) diartikan sebagai sengketa yang timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan pejabat badan atau pejabat pemerintah.
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

IV. SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 16 dari 108



- Bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **tidak memenuhi syarat formil**. Bahwa secara formil, Kuasa yang sah di depan pengadilan untuk mewakili kepentingan pihak yang berperkara, diatur dalam Pasal Pasal 147 ayat (1) R.Bg/Pasal 123 ayat (1) HIR serta SEMA No. 2 Tahun 1959 Jo SEMA No. 5 Tahun 1962 Jo SEMA No. 1 Tahun 1971. Di mana secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah sebagai berikut :
 - a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
 - b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
 - c. **Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat)**;
 - d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;
- Bahwa SEMA No.6 Tahun 1994 angka 1 huruf a lebih spesifik mengatur mengenai Surat Kuasa Khusus yaitu :
 - 1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
 - a. **dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;**
- Bahwa faktanya pada Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh Penggugat dengan **tidak menjelaskan Identitas para Tergugat seluruhnya**, maka dengan demikian Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 adalah tidak memenuhi syarat formil dan dengan kata lain tidak sah;
- Bahwa kemudian kapasitas Penggugat di dalam surat kuasa tersebut **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 17 dari 108



dan/atau Ahli Waris **ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara **ASMIN Bin GENDUL** dengan **H. SATIRI** (orang tua tergugat I) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat I);**

- Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak sah dengan kata lain cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

V. **GUGATAN ERROR IN PERSONA : SALAH ALAMAT (ERROR IN SUBJECTO), PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN SEBAGAI PENGGUGAT (PERSONA STANDI IN JUDICIO), DISKUALIFIKASI IN PERSONS (DISKUALIFIKASI) DAN GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUMLITIS CONSORTIUM)**

- Bahwa berdasarkan Pasal 118 H.I.R jo Pasal 8 No.3 RV huruf a mengenai syarat formil dalam surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas Penggugat atau tergugat, identitas tersebut umumnya menyangkut 1) Nama lengkap, 2) umur/tempat dan tanggal lahir, 3) Pekerjaan dan 4) Alamat atau domisili;
- Bahwa dalam surat gugatannya penggugat menarik Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI dengan mencantumkan identitas Tergugat I yaitu: AGUS SATIRI, beralamat di Jl. H. Gadung RT 03 RW 005 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten;
- Bahwa jika yang dimaksud penggugat adalah ahli waris dari almarhum H. SATIRI adalah AGUS SATIRI, beralamat di Jl. H. Gadung RT 03 RW 005 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten adalah merupakan kesalahan yang mengandung cacat formil **salah alamat (error in subjecto)**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 18 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena ahli waris dari almarhum H. SATIRI yang benar adalah AGUS S yang beralamat di Kp. Jurang Mangu, RT. 06 RW. 003, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

- Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya dengan judul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 54), kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Lebih lanjut dijelaskan, dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau obscur libel, dalam arti orang yang di gugat kabur atau tidak jelas;
- Bahwa oleh karena penggugat dalam surat gugatannya mencantumkan nama dan alamat yang keliru dan menyimpang maka cukup beralasan menyatakan gugatan penggugat ***error in persona***. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Bahwa kemudian, syarat materil suatu gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya suatu sengketa atau perselisihan hukum antara kedua belah Pihak dan suatu sengketa dapat terjadi karena diawali adanya hubungan hukum di antara para pihak tersebut (Vide putusan Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958) sementara dalam perkara a quo Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I atas obyek sengketa, karena jual beli yang sah telah dilakukan oleh ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) sendiri dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III);

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 19 dari 108

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)



- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan/atau Ahli Waris ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara ASMIN Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat I) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat I)**. Oleh karena itu Pihak Penggugat **tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio) dalam perkara ini**;
- Mengacu pada asas dalam hukum perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara bahwa yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam Perkara yang timbul dari perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut (*contract party*). Oleh karena itu Pihak Penggugat adalah orang (subjek hukum) yang tidak/bukan yang melakukan perjanjian atas obyek sengketa, maka **Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio)**;
- Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat I. Sebab dalam hukum acara perdata di jelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor : 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum". Oleh karena itu, maka seluruh alasan, dalil, argumen dan pernyataan yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak sah karena tidak beralaskan pada hukum atau tidak ada dasar hukum (*rechtlijke grond*) dari Penggugat.
- Bahwa dengan demikian pula Penggugat sesungguhnya adalah tidak memiliki kapasitas berarti pula **Penggugat adalah pihak yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi in persona) untuk**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 20 dari 108



bertindak sebagai Penggugat dan bukan sebagai Pihak yang melakukan perjanjian dalam jual beli tanah (pasal 1341 KUHPerdara). Maka, dalam perkara a quo berarti pula tidak ada hubungan hukum perjanjian yang mengikat antara Tergugat I dengan Penggugat. Oleh karena itu, maka Penggugat selain tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas, sehingga gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil **error in persona**. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

- Bahwa oleh karena Pihak Tergugat I adalah Pihak yang tidak melakukan perjanjian dengan Pihak Penggugat, maka gugatan Penggugat untuk **menarik Pihak Tergugat I dalam perkara a quo adalah keliru dan salah alamat serta tidak sah secara hukum**. Karena Penggugat bukanlah pihak yang memenuhi kualifikasi dan kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat serta berkompeten dalam mengajukan gugatan perkara a quo. Hubungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah (obyek sengketa) hanya berlaku antara ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I);
- Kalaupun orang tua Tergugat I sebagai pembeli merasa dirugikan atas adanya perjanjian jual beli ini (obyek sengketa), maka yang ditarik sebagai PIHAK Tergugat atau Turut Tergugat adalah ASMIN Bin GENDUL (orang tua penggugat) selaku Penjual. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang telah memasukkan dan menarik Tergugat I sebagai Tergugat dalam perkara a quo adalah kekeliruan besar dan salah alamat;
- Bahwa **gugatan Penggugat ternyata pula tidak lengkap dalam menarik subjek hukum** dari Pihak Tergugat yang merupakan Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI. Penggugat tidak memasukkan ahli waris lainnya dari HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagai Tergugat. Dengan demikian **gugatan Penggugat mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (Pihak Tergugat);

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 21 dari 108



- Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak diterima. Hal ini menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima”. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan : “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum di gugat”;
- Oleh karena subjek pihak dalam gugatan ini tidak lengkap, maka gugatan tersebut berarti pula tidak memenuhi syarat formil. Dengan demikian, gugatan tersebut diskualifikasi mengandung cacat formil *in casu* gugatan ini bertentangan dengan kaidah hukum. Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

VI. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR
(OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat kabur dan keliru karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan mengenai kedudukan dan kualifikasi masing-masing perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV) dan tuduhan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah semata – mata sangkaan atau asumsi yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dalam hal apa perbuatan kesalahan dan apakah unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada para tergugat memang telah terpenuhi, di samping itu gugatan juga mengandung tidak jelasan mengenai materi gugatan, ***apakah gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan***

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 22 dari 108



Hukum (onrechmatigedaad)? Waris atukah menyangkut Pengesahan Hibah;

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan sebidang tanah Asmin Bin Gendul yang diperoleh berdasarkan hibah dari Gendul Bin Kampret **merupakan harta bawaan** dalam pernikahan ASMIN dan DANA, kemudian di dalilkan kembali oleh penggugat bahwa **harta bawaan tersebut adalah Harta Bersama**, sehingga membuat gugatan penggugat saling bertentangan satu dengan yang lain dan membuat gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam merumuskan petitumnya tidak jelas dan tegas yaitu : petitum angka 2 (dua) *Menyatakan perbuatan almarhum H. SATIRI selaku orang tua tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah bersalah dan atau melakukan perbuatan melawan hukum*". Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan tegas perbuatan mana yang di anggap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. **Apakah perbuatan membeli dengan itikad baik di anggap sebagai perbuatan melawan hukum?**;
- Bahwa kemudian petitum angka 3 (tiga) penggugat meminta untuk *Menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005*. Kemudian dalam petitum angka 4 (empat) *penggugat meminta utuk mengsahkan Surat pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994*. Jelas membuat gugatan ini menjadi tidak jelas dan kabur satu sisi meminta untuk menyatakan pembatalan Akta Jual Beli satu sisi meminta untuk menyatakan sah dan berharganya pernyataan hibah. Oleh karenanya gugatan penggugat menjadi tidak tegas, tidak jelas dan kabur;
- Bahwa dalam petitum angka 5 (lima) meminta agar objek sengketa dalam perkara a quo dinyatakan sebagai milik Penggugat, kemudian pada angka 6 (enam) petitumnya meminta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar kerugian kepada Penggugat baik materil maupun immateril. Hal ini jelas membuat gugatan penggugat semakin kabur dan tidak jelas, satu sisi meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik atas tanah, kemudian satu sisi meminta kepada Tergugat I, Tergugat II,

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng

Halaman 23 dari 108



Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian, jelas dalam positanya penggugat tidak merinci kerugian apa yang dimaksud;

- Bahwa dengan demikian cukup beralasan untuk menyatakan gugatan yang demikian dapat dikategorikan bahwa :
 - 1) Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan;
 - 2) Adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan;
 - 3) Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan;
 - 4) Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan bertentangan.

Maka, mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tertanggal 17-04-1979 No. 1149K/1975 dan dalam putusannya tertanggal 29-04-1979 No. 3138K/Pdt/1994, Putusan M.A. R.I No. 1518 K/Pdt/1983 gugatan penggugat yang demikian dapat di kategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat I dalam Eksepsi **mohon juga dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam pokok perkara** ini, serta secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa **Tergugat I membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat** kecuali terhadap dalil yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 2 (dua) "Penggugat dalam gugatan ini Bertindak dan untuk atas nama diri sendiri dan atau bertindak dan atas nama Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 November 2023 dari Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret yang lain" tetapi penggugat didalam Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 yang

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 24 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan untuk mengajukan gugatan ini Penggugat **bertindak untuk dan atasnama Ahli Waris dari ASMANI Bin Gendul;**

4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 14 (empat belas) yang menyatakan "*bahwa semasa hidupnya Asmin Bin Gendul tidak pernah mengakui adanya transaksi Jual Beli tanah milik ASMIN Bin Gendul kepada Haji SATIRI atas Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025*" adalah hal yang keliru dan mengada-ngada, karena dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III) merupakan bukti Asmin Bin Gendul (orang tua penggugat telah menjual tanah miliknya kepada H. SATIRI (orang tua tergugat I) dan sangat aneh jika sejak tahun 2005 jual beli ini dilakukan dan baru dipermasalahkan oleh penggugat saat ini setelah 14 (empat belas) tahun berlalu;
5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 18 (delapan belas) yang pada pokoknya menyatakan *sebidang tanah milik alm ASMIN Bin Gendul merupakan harta bawaan yang di peroleh melalui hibah dari orang tuanya*, bahwa kami sependapat jika harta yang diperoleh melalui hibah merupakan harta bawaan bagi si penerima hibah;
6. Bahwa kemudian dalam dalil gugatan Penggugat selanjutnya pada pokoknya Penggugat "*mengatakan harta bawaan merupakan harta gono-gini sehingga dalam hal perbuatan hukum tanpa melibatkan persetujuan isteri dari Alm. ASMIN Bin GENDUL dalam Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut batal demi hukum dan atau cacat hukum sehingga transaksi terhadap sebidang tanah tersebut menjadi batal demi hukum*" hal ini merupakan kekeliruan dan/atau pernyataan yang tidak berdasarkan hukum dan hanya merupakan pendapat yang mengada-ngada, karena jelas berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU **Pasal 36 (2)** UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan dan **Pasal 87 ayat (2)** KHI (Kompilasi Hukum Islam) jelas mengatur sebagai berikut :

Pasal 36 (2) UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan yaitu :

"mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 25 dari 108



hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya"

Pasal 87 ayat (2) KHI (Kompilasi Hukum Islam) yang menyebutkan "*Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya*".

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut diatas jika mengenai harta bawaan merupakan hak bagi yang memiliki harta bawaan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya tanpa persetujuan suami atau isteri nya. Oleh sebab itu jika penggugat mendalalkan tanpa persetujuan isteri merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka telah salah memaknai tentang harta bawaan;

7. Bahwa **kalaupun menurut penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum** yang dilakukan terhadap Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 karena tidak melibatkan persetujuan Isteri, seharusnya Isteri Asmin lah yang menggugat suaminya karena telah menjual sebidang tanah (yang merupakan harta bawaan suaminya tersebut) tanpa persetujuan dari dirinya selaku isteri pada saat itu, kenapa baru saat ini dan kenapa harus dari pihak pembeli yang dianggap melawan hukum terlebih lagi ahli waris yang tidak terlibat dalam perbuatan jual beli tersebut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa mengenai dalil penggugat angka 32 huruf a yang pada pokoknya, kerugian yang di timbulkan akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku ahli waris dari Haji Satiri untuk membayar kerugian materil seluas 1.000 M2 sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas miliar rupiah) tidak relevan dan mengada ngada.

Sedangkan pada huruf b kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) tidak berdasar dan tidak beralasan, **cakupan kerugian menurut Mahkamah Agung dalam putusan perkara peninjauan kembali Nomor. 650/PK/Pdt/1994 "berdasarkan pasal 1370,1371,1372 KUHPerdara ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan".,**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 26 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat angka 34 (tiga puluh empat) yang menyatakan “bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku Ahli Waris Haji Satiri telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat dst.” adalah pernyataan yang menyesatkan dan keliru, karena penggugat tidak pernah menguraikan perbuatan mana yang dilakukan oleh para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sehingga penggugat menganggap ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, walaupun yang dianggap melawan hukum adalah jual beli, **maka yang melakukan perbuatan hukum tersebut adalah orang tua penggugat sendiri dengan orang tua tergugat;**
10. Bahwa secara yuridis Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan, (KUHPerduta.499,1235dst., 1332 dst.,1465, 1533 dst.) dan jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.
11. Bahwa H. SATIRI (orang tua Terugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) **ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** sehingga dengan demikian pula maka segala peralihan atas bidang tanah yang dimaksud dalam perkara a quo merupakan peralihan yang sah dan dibenarkan oleh hukum, karena telah memenuhi syarat – syarat yang harus dipenuhi dalam proses jual beli tersebut karenanya wajib di lindungi oleh hukum/Undang-Undang. (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas , maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 24/Pdt.G/2024/PN.Tng, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 27 dari 108



PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
4. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa kuasa hukum Tergugat II telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 14 Mei 2024 yang uraiannya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

- I. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas oleh Tergugat II diakui kebenarannya.
- II. **KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN AGAMA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 28 dari 108



- Bahwa Penggugat dalam petitum angka 4 (empat) meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk memberikan putusan sebagai berikut *"Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan hibah tertanggal 5 Juli 1994"*;
- Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum angka 5 (lima) *"Menyatakan sebidang tanah seluas 1.000 M2 bagian tanah dari Hak Milik Adat Girik C No.561 Persil 37 Blok D.II dengan batas-batas sebagai berikut : - sebelah utara : tanah milik Gendul Bin Kampret, -sebelah Timur : Asih Binti Gendul, - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sa'ih Binti Gendul, - Sebelah Barat : Tanah Milik Niah adalah Milik Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm ASMIN Bin Gendul"*;
- Bahwa mencermati materi petitum tersebut, maka menunjukkan bahwa : **Pertama**, Penggugat sesungguhnya tidak memiliki dasar hukum yang jelas sebagai pemilik yang sah sebagai ahli waris karena belum adanya penetapan penggugat sebagai ahli waris. **Kedua**, obyek sengketa yang diklaim oleh penggugat dalam perkara ini implisit mengandung unsur mengenai keabsahan hukum atas kepemilikan tanah yang sah dari ahli waris kepada Penggugat;
- Bahwa **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena **Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara waris dan hibah** yang beragama Islam sebab bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Agama. Dasar ini berdasarkan pada Pasal 49 huruf d Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menegaskan:

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama Islam di bidang:

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 29 dari 108



huruf b. waris dan huruf d. hibah”

Selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (2), menegaskan:

“Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.”

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

III. KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN TATA USAHA NEGARA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI

- Bahwa penggugat dalam gugatannya petitum angka 3 (tiga) “menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2023 tertanggal 29 Maret 2005 Cacat Hukum atau batal Demi Hukum, mencermati gugatan penggugat baik dari posita maupun petitum, **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Akta jual Beli No 517 /Ciputat / 2023 tertanggal 29 maret 2005 dikarenakan Akta jual beli tersebut merupakan Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam hal ini Kecamatan Ciputat (turut tergugat III) sehingga penerbitan Akta Jual beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Dasar ini Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) diartikan

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 30 dari 108



sebagai sengketa yang timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan pejabat badan atau pejabat pemerintah.

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

IV. SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH

- Bahwa Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **tidak memenuhi syarat formil**. Bahwa secara formil, Kuasa yang sah di depan pengadilan untuk mewakili kepentingan pihak yang berperkara, diatur dalam Pasal Pasal 147 ayat (1) R.Bg/Pasal 123 ayat (1) HIR serta SEMA No. 2 Tahun 1959 Jo SEMA No. 5 Tahun 1962 Jo SEMA No. 1 Tahun 1971. Di mana secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah sebagai berikut :
 - a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
 - b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
 - c. **Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);**
 - d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;
- Bahwa SEMA No.6 Tahun 1994 angka 1 huruf a lebih spesifik mengatur mengenai Surat Kuasa Khusus yaitu :

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 31 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:

a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;

- Bahwa faktanya pada Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh Penggugat dengan **tidak menjelaskan Identitas para Tergugat seluruhnya**, maka dengan demikian Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 adalah tidak memenuhi syarat formil dan dengan kata lain tidak sah;
- Bahwa kemudian kapasitas Penggugat di dalam surat kuasa tersebut **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan/atau Ahli Waris ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara ASMIN Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat II) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat II)**;
- Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak sah dengan kata lain cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

V. **GUGATAN ERROR IN PERSONA : SALAH ALAMAT (ERROR IN SUBJECTO), PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN SEBAGAI PENGGUGAT (PERSONA STANDI IN JUDICIO), DISKUALIFIKASI IN PERSONS (DISKUALIFIKASI) DAN GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIMUMLITIS CONSORTIUM)**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 32 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 118 H.I.R jo Pasal 8 No.3 RV huruf a mengenai syarat formil dalam surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas Penggugat atau tergugat, identitas tersebut umumnya menyangkut 1) Nama lengkap, 2) umur/tempat dan tanggal lahir, 3) Pekerjaan dan 4) Alamat atau domisili;
- Bahwa dalam surat gugatannya penggugat menarik Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI dengan mencantumkan identitas Tergugat II yaitu: Nunung, beralamat di Jl. Menjangan Raya RT 01 RW 015 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten;
- Bahwa jika yang dimaksud adalah ahli waris dari almarhum H. SATIRI adalah Nunung, beralamat di Jl. Menjangan Raya RT 01 RW 015 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten adalah merupakan kesalahan yang mengandung cacat formil **salah alamat (error in subjecto)** karena ahli waris dari almarhum H. SATIRI yang benar adalah MARDIYAH yang beralamat di Jl. Menjangan Raya No.84, RT. 01 RW. 003, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
- Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya dengan judul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 54), kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Lebih lanjut dijelaskan, dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscur libel, dalam arti orang yang di gugat kabur atau tidak jelas;
- Bahwa oleh karena penggugat dalam surat gugatannya mencantumkan nama dan alamat yang keliru dan menyimpang maka cukup beralasan menyatakan gugatan penggugat **error in persona**. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 33 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

- Bahwa kemudian, syarat materil suatu gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya suatu sengketa atau perselisihan hukum antara kedua belah Pihak dan suatu sengketa dapat terjadi karena diawali adanya hubungan hukum di antara para pihak tersebut (Vide putusan Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958) sementara dalam perkara a quo Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II atas obyek sengketa, karena jual beli yang sah telah dilakukan oleh ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) sendiri dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III);
- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan/atau Ahli Waris ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara ASMIN Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat II) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat II)**. Oleh karena itu Pihak Penggugat **tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio) dalam perkara ini**;
- Mengacu pada asas dalam hukum perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPdata bahwa yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam Perkara yang timbul dari perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut (*contract party*). Oleh karena itu Pihak Penggugat adalah orang (subjek hukum) yang tidak/bukan yang melakukan perjanjian atas obyek sengketa, maka **Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio)**;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 34 dari 108



- Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat II. Sebab dalam hukum acara perdata di jelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor : 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : “Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”. Oleh karena itu, maka seluruh alasan, dalil, argumen dan pernyataan yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak sah karena tidak beralaskan pada hukum atau tidak ada dasar hukum (*rechtelijke grond*) dari Penggugat.
- Bahwa dengan demikian pula Penggugat sesungguhnya adalah tidak memiliki kapasitas berarti pula **Penggugat adalah pihak yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi in persona) untuk bertindak sebagai Penggugat** dan bukan sebagai Pihak yang melakukan perjanjian dalam jual beli tanah (pasal 1341 KUHPerdata). Maka, dalam perkara a quo berarti pula tidak ada hubungan hukum perjanjian yang mengikat antara Tergugat II dengan Penggugat. Oleh karena itu, maka Penggugat selain tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas, sehingga gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil **error in persona**. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- Bahwa oleh karena Pihak Tergugat II adalah Pihak yang tidak melakukan perjanjian dengan Pihak Penggugat, maka gugatan Penggugat untuk **menarik Pihak Tergugat II dalam perkara a quo adalah keliru dan salah alamat serta tidak sah secara hukum**. Karena Penggugat bukanlah pihak yang memenuhi kualifikasi dan kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat serta berkompeten dalam mengajukan gugatan perkara a quo. Hubungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 35 dari 108



- (obyek sengketa) hanya berlaku antara ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat II);
- Walaupun orang tua Tergugat II sebagai pembeli merasa dirugikan atas adanya perjanjian jual beli ini (obyek sengketa), maka yang ditarik sebagai PIHAK Tergugat atau Turut Tergugat adalah ASMIN Bin GENDUL (orang tua penggugat) selaku Penjual. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang telah memasukkan dan menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara a quo adalah kekeliruan besar dan salah alamat;
 - Bahwa **gugatan Penggugat ternyata pula tidak lengkap dalam menarik subjek hukum** dari Pihak Tergugat yang merupakan Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI. Penggugat tidak memasukkan ahli waris lainnya dari HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagai Tergugat. Dengan demikian **gugatan Penggugat mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (Pihak Tergugat);
 - Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak diterima. Hal ini menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima”. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan : “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum di gugat”;
 - Oleh karena subjek pihak dalam gugatan ini tidak lengkap, maka gugatan tersebut berarti pula tidak memenuhi syarat formil. Dengan demikian, gugatan tersebut diskualifikasi mengandung cacat formil *in casu* gugatan ini bertentangan dengan kaidah hukum. Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 36 dari 108



VI. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR
(OBSCUR LIBEL)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat kabur dan keliru karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan mengenai kedudukan dan kualifikasi masing-masing perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV) dan tuduhan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah semata – mata sangkaan atau asumsi yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dalam hal apa perbuatan kesalahan dan apakah unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada para tergugat memang telah terpenuhi, di samping itu gugatan juga mengandung tidak jelasan mengenai materi gugatan, **apakah gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad)? Waris ataukah menyangkut Pengesahan Hibah;**
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan sebidang tanah Asmin Bin Gendul yang diperoleh berdasarkan hibah dari Gendul Bin Kampret **merupakan harta bawaan** dalam pernikahan ASMIN dan DANAHA, kemudian di dalilkan kembali oleh penggugat bahwa **harta bawaan tersebut adalah Harta Bersama**, sehingga membuat gugatan penggugat saling bertentangan satu dengan yang lain dan membuat gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam merumuskan petitumnya tidak jelas dan tegas yaitu : petitum angka 2 (dua) *Menyatakan perbuatan almarhum H. SATIRI selaku orang tua tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah bersalah dan atau melakukan perbuatan melawan hukum*". Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan tegas perbuatan mana yang di anggap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. **Apakah perbuatan membeli dengan itikad baik di anggap sebagai perbuatan melawan hukum?;**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 37 dari 108



- Bahwa kemudian petitum angka 3 (tiga) penggugat meminta untuk *Menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005*. Kemudian dalam petitum angka 4 (empat) *penggugat meminta untuk mengesahkan Surat pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994*. Jelas membuat gugatan ini menjadi tidak jelas dan kabur satu sisi meminta untuk menyatakan pembatalan Akta Jual Beli satu sisi meminta untuk menyatakan sah dan berharganya pernyataan hibah. Oleh karenanya gugatan penggugat menjadi tidak tegas, tidak jelas dan kabur;
- Bahwa dalam petitum angka 5 (lima) meminta agar objek sengketa dalam perkara a quo dinyatakan sebagai milik Penggugat, kemudian pada angka 6 (enam) petitumnya meminta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar kerugian kepada Penggugat baik materil maupun immateril. Hal ini jelas membuat gugatan penggugat semakin kabur dan tidak jelas, satu sisi meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik atas tanah, kemudian satu sisi meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian, jelas dalam positanya penggugat tidak merinci kerugian apa yang dimaksud;
- Bahwa dengan demikian cukup beralasan untuk menyatakan gugatan yang demikian dapat dikategorikan bahwa :
 - 5) Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan;
 - 6) Adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan;
 - 7) Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan;
 - 8) Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan bertentangan.

Maka, mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tertanggal 17-04-1979 No. 1149K/1975 dan dalam putusannya tertanggal 29-04-1979 No. 3138K/Pdt/1994, Putusan M.A. R.I No. 1518 K/Pdt/1983 gugatan penggugat yang demikian dapat di kategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 38 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat II dalam Eksepsi **mohon juga dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam pokok perkara** ini, serta secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa **Tergugat II membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat** kecuali terhadap dalil yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 2 (dua) "Penggugat dalam gugatan ini Bertindak dan untuk atas nama diri sendiri dan atau bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 November 2023 dari Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret yang lain" tetapi penggugat didalam Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 yang didaftarkan untuk mengajukan gugatan ini Penggugat **bertindak untuk dan atasnama Ahli Waris dari ASMANI Bin Gendul**;
4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 14 (empat belas) yang menyatakan "*bahwa semasa hidupnya Asmin Bin Gendul tidak pernah mengakui adanya transaksi Jual Beli tanah milik ASMIN Bin Gendul kepada Haji SATIRI atas Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025*" adalah hal yang keliru dan mengada-ngada, karena dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III) merupakan bukti Asmin Bin Gendul (orang tua penggugat telah menjual tanah miliknya kepada H. SATIRI (orang tua tergugat II) dan sangat aneh jika sejak tahun 2005 jual beli ini dilakukan dan baru dipermasalahkan oleh penggugat saat ini setelah 14 (empat belas) tahun berlalu;
5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 18 (delapan belas) yang pada pokonya menyatakan *sebidang tanah milik alm ASMIN Bin Gendul merupakan harta bawaan yang di peroleh melalui hibah dari orang tuanya*, bahwa kami sependapat jika

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 39 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta yang diperoleh melalui hibah merupakan harta bawaan bagi si penerima hibah;

6. Bahwa kemudian dalam dalil gugatan Penggugat selanjutnya pada pokoknya Penggugat *"mengatakan harta bawaan merupakan harta gono-gini sehingga dalam hal perbuatan hukum tanpa melibatkan persetujuan isteri dari Alm. ASMIN Bin GENDUL dalam Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut batal demi hukum dan atau cacat hukum sehingga transaksi terhadap sebidang tanah tersebut menjadi batal demi hukum"* hal ini merupakan kekeliruan dan/atau pernyataan yang tidak berdasarkan hukum dan hanya merupakan pendapat yang mengada-ngada, karena jelas berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU **Pasal 36 (2)** UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan dan **Pasal 87 ayat (2)** KHI (Kompilasi Hukum Islam) jelas mengatur sebagai berikut :

Pasal 36 (2) UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan yaitu :

"mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya"

Pasal 87 ayat (2) KHI (Kompilasi Hukum Islam) yang menyebutkan *"Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya"*.

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut diatas jika mengenai harta bawaan merupakan hak bagi yang memiliki harta bawaan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya tanpa persetujuan suami atau isteri nya. Oleh sebab itu jika penggugat mendalalkan tanpa persetujuan isteri merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka telah salah memaknai tentang harta bawaan;

7. Bahwa **kalaupun menurut penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum** yang dilakukan terhadap Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 karena tidak melibatkan persetujuan Isteri, seharusnya Isteri Asmin lah yang menggugat suaminya karena telah menjual sebidang tanah (yang merupakan harta bawaan suaminya tersebut) tanpa persetujuan dari dirinya selaku isteri pada saat itu, kenapa baru saat ini dan kenapa harus dari

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 40 dari 108



pihak pembeli yang dianggap melawan hukum terlebih lagi ahli waris yang tidak terlibat dalam perbuatan jual beli tersebut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa mengenai dalil penggugat angka 32 huruf a yang pada pokoknya, kerugian yang di timbulkan akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku ahli waris dari Haji Satiri untuk membayar kerugian materil seluas 1.000 M2 sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas miliar rupiah) tidak relefan dan mengada ngada.

Sedangkan pada huruf b kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) tidak berdasar dan tidak beralasan, **cakupan kerugian menurut Mahkamah Agung dalam putusan perkara peninjauan kembali Nomor. 650/PK/Pdt/1994 “berdasarkan pasal 1370,1371,1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”.**,

9. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat angka 34 (tiga puluh empat) yang menyatakan *“bahwa oleh karena Tergugat I, Terggugat II, Tergugat III dan Terguggat IV selaku Ahli Waris Haji Satiri telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat dst.”* adalah pernyataan yang menyesatkan dan keliru, karena penggugat tidak pernah menguraikan perbuatan mana yang dilakukan oleh para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sehingga penggugat menganggap ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, walaupun yang dianggap melawan hukum adalah jual beli, **maka yang melakukan perbuatan hukum tersebut adalah orang tua penggugat sendiri dengan orang tua tergugat;**

10. Bahwa secara yuridis Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan, (KUHPdata.499,1235dst., 1332 dst.,1465, 1533 dst.) dan jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 41 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

11. Bahwa H. SATIRI (orang tua Terugat I, Terugat II, Terugat III dan Terugat IV) **ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** sehingga dengan demikian pula maka segala peralihan atas bidang tanah yang dimaksud dalam perkara a quo merupakan peralihan yang sah dan dibenarkan oleh hukum, karena telah memenuhi syarat – syarat yang harus dipenuhi dalam proses jual beli tersebut karenanya wajib di lindungi oleh hukum/Undang-Undang. (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas , maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 24/Pdt.G/2024/PN.Tng, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
4. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 42 dari 108



SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa kuasa hukum Tergugat III telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 14 Mei 2024 yang uraiannya sebagai berikut

:

DALAM EKSEPSI :

- I. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas oleh Tergugat III diakui kebenarannya.
- II. **KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN AGAMA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI**
 - Bahwa Penggugat dalam petitum angka 4 (empat) meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk memberikan putusan sebagai berikut "*Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan hibah tertanggal 5 Juli 1994*";
 - Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum angka 5 (lima) "*Menyatakan sebidang tanah seluas 1.000 M2 bagian tanah dari Hak Milik Adat Girik C No.561 Persil 37 Blok D.II dengan batas-batas sebagai berikut : - sebelah utara : tanah milik Gendul Bin Kampret, -sebelah Timur : Asih Binti Gendul, - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sa'ih Binti Gendul, - Sebelah Barat : Tanah Milik Niah adalah Milik Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm ASMIN Bin Gendul*";
 - Bahwa mencermati materi petitum tersebut, maka menunjukkan bahwa : **Pertama**, Penggugat sesungguhnya tidak memiliki dasar hukum yang jelas sebagai pemilik yang sah sebagai ahli waris karena belum adanya penetapan penggugat sebagai ahli waris. **Kedua**, obyek sengketa yang diklaim oleh penggugat dalam perkara ini implisit mengandung unsur mengenai keabsahan

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 43 dari 108



hukum atas kepemilikan tanah yang sah dari ahli waris kepada Penggugat;

- Bahwa **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena **Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara waris dan hibah** yang beragama Islam sebab bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Agama. Dasar ini berdasarkan pada Pasal 49 huruf d Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menegaskan:

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama Islam di bidang: huruf b. waris dan huruf d. hibah”

Selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (2), menegaskan:

“Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.”

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

III. KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN TATA USAHA NEGARA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 44 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penggugat dalam gugatannya petitum angka 3 (tiga) “menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2023 tertanggal 29 Maret 2005 Cacat Hukum atau batal Demi Hukum, mencermati gugatan penggugat baik dari posita maupun petitum, **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Akta jual Beli No 517 /Ciputat / 2023 tertanggal 29 maret 2005 dikarenakan Akta jual beli tersebut merupakan Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam hal ini Kecamatan Ciputat (turut tergugat III) sehingga penerbitan Akta Jual beli yang dipermasalahkan oleh Penguugat bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Dasar ini Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) diartikan sebagai sengketa yang timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan pejabat badan atau pejabat pemerintah.
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penguugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penguugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

IV. SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH

- Bahwa Surat Kuasa khusus Penguugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **tidak memenuhi syarat formil**. Bahwa secara formil, Kuasa yang sah di depan pengadilan untuk mewakili kepentingan pihak yang berperkara, diatur dalam Pasal Pasal 147 ayat (1) R.Bg/Pasal 123 ayat (1) HIR serta SEMA No. 2 Tahun 1959 Jo SEMA No. 5 Tahun 1962 Jo SEMA No. 1 Tahun 1971. Di mana secara garis besar

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 45 dari 108



syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah sebagai berikut :

- a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
 - b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
 - c. **Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);**
 - d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;
- Bahwa SEMA No.6 Tahun 1994 angka 1 huruf a lebih spesifik mengatur mengenai Surat Kuasa Khusus yaitu :
 1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
 - a. **dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;**
 - Bahwa faktanya pada Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh Penggugat dengan **tidak menjelaskan Identitas para Tergugat seluruhnya**, maka dengan demikian Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 adalah tidak memenuhi syarat formil dan dengan kata lain tidak sah;
 - Bahwa kemudian kapasitas Penggugat di dalam surat kuasa tersebut **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan/atau Ahli Waris ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara ASMIN Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat III) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat III);**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 46 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menerima Eksepsi Tergugat III dan menyatakan Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak sah dengan kata lain cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

V. **GUGATAN ERROR IN PERSONA : SALAH ALAMAT (ERROR IN SUBJECTO), PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN SEBAGAI PENGGUGAT (PERSONA STANDI IN JUDICIO), DISKUALIFIKASI IN PERSONS (DISKUALIFIKASI) DAN GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIMUMLITIS CONSORTIUM)**

- Bahwa berdasarkan Pasal 118 H.I.R jo Pasal 8 No.3 RV huruf a mengenai syarat formil dalam surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas Penggugat atau tergugat, identitas tersebut umumnya menyangkut 1) Nama lengkap, 2) umur/tempat dan tanggal lahir, 3) Pekerjaan dan 4) Alamat atau domisili;
- Bahwa dalam surat gugatannya penggugat menarik Tergugat III dalam kedudukannya sebagai Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI dengan mencantumkan identitas Tergugat III yaitu: AWI, beralamat di Jl. Menjagan Raya RT 01 RW 015 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten;
- Bahwa jika yang dimaksud adalah ahli waris dari almarhum H. SATIRI adalah AWI, beralamat di Jl. Menjagan Raya RT 01 RW 015 Kel. Pondok Ranji Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten adalah merupakan kekeliruan dan kesalahan yang mengandung cacat formil **salah alamat (error in subjecto)** karena ahli waris dari almarhum H. SATIRI yang benar adalah ASMAWI, S.Sos yang beralamat di Menjangan Raya No.1A, RT. 01 RW. 003, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
- Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya dengan judul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng

Halaman 47 dari 108

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)



Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 54), kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Lebih lanjut dijelaskan, dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*, dalam arti orang yang di gugat kabur atau tidak jelas;

- Bahwa oleh karena penggugat dalam surat gugatannya mencantumkan nama dan alamat yang keliru dan menyimpang maka cukup beralasan menyatakan gugatan penggugat ***error in persona***. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Bahwa kemudian, syarat materil suatu gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya suatu sengketa atau perselisihan hukum antara kedua belah Pihak dan suatu sengketa dapat terjadi karena diawali adanya hubungan hukum di antara para pihak tersebut (Vide putusan Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958) sementara dalam perkara a quo Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III atas obyek sengketa, karena jual beli yang sah telah dilakukan oleh ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) sendiri dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III);
- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan/atau Ahli Waris ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara ASMIN

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 48 dari 108



Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat III) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat III)**. Oleh karena itu Pihak Penggugat **tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio) dalam perkara ini**;

- Mengacu pada asas dalam hukum perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata bahwa yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam Perkara yang timbul dari perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut (*contract party*). Oleh karena itu Pihak Penggugat adalah orang (subjek hukum) yang tidak/bukan yang melakukan perjanjian atas obyek sengketa, maka **Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio)**;
- Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat III. Sebab dalam hukum acara perdata di jelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor : 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum". Oleh karena itu, maka seluruh alasan, dalil, argumen dan pernyataan yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak sah karena tidak beralaskan pada hukum atau tidak ada dasar hukum (*rechtelijke grond*) dari Penggugat.
- Bahwa dengan demikian pula Penggugat sesungguhnya adalah tidak memiliki kapasitas berarti pula **Penggugat adalah pihak yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi in persona) untuk bertindak sebagai Penggugat** dan bukan sebagai Pihak yang melakukan perjanjian dalam jual beli tanah (pasal 1341 KUHPerdata). Maka, dalam perkara a quo berarti pula tidak ada hubungan hukum perjanjian yang mengikat antara Tergugat III dengan Penggugat. Oleh karena itu, maka Penggugat selain tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas, sehingga gugatan

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng

Halaman 49 dari 108



Penggugat telah mengandung cacat formil **error in persona**. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

- Bahwa oleh karena Pihak Tergugat III adalah Pihak yang tidak melakukan perjanjian dengan Pihak Penggugat, maka gugatan Penggugat untuk **menarik Pihak Tergugat III dalam perkara a quo adalah keliru dan salah alamat serta tidak sah secara hukum**. Karena Penggugat bukanlah pihak yang memenuhi kualifikasi dan kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat serta berkompeten dalam mengajukan gugatan perkara a quo. Hubungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah (obyek sengketa) hanya berlaku antara ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat III);
- Walaupun orang tua Tergugat III sebagai pembeli merasa dirugikan atas adanya perjanjian jual beli ini (obyek sengketa), maka yang ditarik sebagai PIHAK Tergugat atau Turut Tergugat adalah ASMIN Bin GENDUL (orang tua penggugat) selaku Penjual. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang telah memasukkan dan menarik Tergugat III sebagai Tergugat dalam perkara a quo adalah kekeliruan besar dan salah alamat;
- Bahwa **gugatan Penggugat ternyata pula tidak lengkap dalam menarik subjek hukum** dari Pihak Tergugat yang merupakan Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI. Penggugat tidak memasukkan ahli waris lainnya dari HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagai Tergugat. Dengan demikian **gugatan Penggugat mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (Pihak Tergugat);
- Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak diterima. Hal ini menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 50 dari 108



diterima". Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :
"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum di gugat";

- Oleh karena subjek pihak dalam gugatan ini tidak lengkap, maka gugatan tersebut berarti pula tidak memenuhi syarat formil. Dengan demikian, gugatan tersebut diskualifikasi mengandung cacat formil *in casu* gugatan ini bertentangan dengan kaidah hukum. Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

VI. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat kabur dan keliru karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan mengenai kedudukan dan kualifikasi masing-masing perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV) dan tuduhan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah semata – mata sangkaan atau asumsi yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dalam hal apa perbuatan kesalahan dan apakah unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada para tergugat memang telah terpenuhi, di samping itu gugatan juga mengandung tidak jelasan mengenai materi gugatan, **apakah gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad)? Waris ataukah menyangkut Pengesahan Hibah;**
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan sebidang tanah Asmin Bin Gendul yang diperoleh berdasarkan hibah dari Gendul Bin Kampret **merupakan harta bawaan** dalam pernikahan ASMIN dan DANA, kemudian di dalilkan kembali oleh penggugat

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 51 dari 108



bahwa **harta bawaan tersebut adalah Harta Bersama**, sehingga membuat gugatan penggugat saling bertentangan satu dengan yang lain dan membuat gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

- Bahwa gugatan Penggugat dalam merumuskan petitumnya tidak jelas dan tegas yaitu : petitum angka 2 (dua) *Menyatakan perbuatan almarhum H. SATIRI selaku orang tua tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah bersalah dan atau melakukan perbuatan melawan hukum*". Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan tegas perbuatan mana yang di anggap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. **Apakah perbuatan membeli dengan itikad baik di anggap sebagai perbuatan melawan hukum?;**
- Bahwa kemudian petitum angka 3 (tiga) penggugat meminta untuk *Menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005*. Kemudian dalam petitum angka 4 (empat) *penggugat meminta utuk mengsahkan Surat pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994*. Jelas membuat gugatan ini menjadi tidak jelas dan kabur satu sisi meminta untuk menyatakan pembatalan Akta Jual Beli satu sisi meminta untuk menyatakan sah dan berharganya pernyataan hibah. Oleh karenanya gugatan penggugat menjadi tidak tegas, tidak jelas dan kabur;
- Bahwa dalam petitum angka 5 (lima) meminta agar objek sengketa dalam perkara a quo dinyatakan sebagai milik Penggugat, kemudian pada angka 6 (enam) petitumnya meminta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar kerugian kepada Penggugat baik materil maupun immateril. Hal ini jelas membuat gugatan penggugat semakin kabur dan tidak jelas, satu sisi meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik atas tanah, kemudian satu sisi meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian, jelas dalam positanya penggugat tidak merinci kerugian apa yang dimaksud;
- Bahwa dengan demikian cukup beralasan untuk menyatakan gugatan yang demikian dapat dikategorikan bahwa :
 - 9) Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan;
 - 10) Adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 52 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11) Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan;
- 12) Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan bertentangan.

Maka, mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tertanggal 17-04-1979 No. 1149K/1975 dan dalam putusannya tertanggal 29-04-1979 No. 3138K/Pdt/1994, Putusan M.A. R.I No. 1518 K/Pdt/1983 gugatan penggugat yang demikian dapat di kategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat III dalam Eksepsi **mohon juga dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam pokok perkara** ini, serta secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa **Tergugat III membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat** kecuali terhadap dalil yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 2 (dua) "Penggugat dalam gugatan ini Bertindak dan untuk atas nama diri sendiri dan atau bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 November 2023 dari Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret yang lain" tetapi penggugat didalam Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 yang didaftarkan untuk mengajukan gugatan ini Penggugat **bertindak untuk dan atasnama Ahli Waris dari ASMANI Bin Gendul**;
4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 14 (empat belas) yang menyatakan "*bahwa semasa hidupnya Asmin Bin Gendul tidak pernah mengakui adanya transaksi Jual Beli tanah milik ASMIN Bin Gendul kepada Haji SATIRI atas Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025*" **adalah hal yang keliru dan mengada-**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 53 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ngada, karena dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III) merupakan bukti Asmin Bin Gendul (orang tua penggugat telah menjual tanah miliknya kepada H. SATIRI (orang tua tergugat III) dan sangat aneh jika sejak tahun 2005 jual beli ini dilakukan dan baru dipermasalahkan oleh penggugat saat ini setelah 14 (empat belas) tahun berlalu;

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 18 (delapan belas) yang pada pokoknya menyatakan *sebidang tanah milik alm ASMIN Bin Gendul merupakan harta bawaan yang di peroleh melalui hibah dari orang tuanya*, bahwa kami sependapat jika harta yang diperoleh melalui hibah merupakan harta bawaan bagi si penerima hibah;
6. Bahwa kemudian dalam dalil gugatan Penggugat selanjutnya pada pokoknya Penggugat "*mengatakan harta bawaan merupakan harta gono-gini sehingga dalam hal perbuatan hukum tanpa melibatkan persetujuan isteri dari Alm. ASMIN Bin GENDUL dalam Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut batal demi hukum dan atau cacat hukum sehingga transaksi terhadap sebidang tanah tersebut menjadi batal demi hukum*" hal ini merupakan kekeliruan dan/atau pernyataan yang tidak berdasarkan hukum dan hanya merupakan pendapat yang mengada-ngada, karena jelas berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU **Pasal 36 (2)** UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan dan **Pasal 87 ayat (2)** KHI (Kompilasi Hukum Islam) jelas mengatur sebagai berikut :

Pasal 36 (2) UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan yaitu :

"mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya"

Pasal 87 ayat (2) KHI (Kompilasi Hukum Islam) yang menyebutkan "*Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya*".

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 54 dari 108



Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut diatas jika mengenai harta bawaan merupakan hak bagi yang memiliki harta bawaan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya tanpa persetujuan suami atau isteri nya. Oleh sebab itu jika penggugat mendalalkan tanpa persetujuan isteri merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka telah salah memaknai tentang harta bawaan;

7. Bahwa **kalaupun menurut penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum** yang dilakukan terhadap Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 karena tidak melibatkan persetujuan Isteri, seharusnya Isteri Asmin lah yang menggugat suaminya karena telah menjual sebidang tanah (yang merupakan harta bawaan suaminya tersebut) tanpa persetujuan dari dirinya selaku isteri pada saat itu, kenapa baru saat ini dan kenapa harus dari pihak pembeli yang dianggap melawan hukum terlebih lagi ahli waris yang tidak terlibat dalam perbuatan jual beli tersebut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa mengenai dalil penggugat angka 32 huruf a yang pada pokoknya, kerugian yang di timbulkan akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku ahli waris dari Haji Satiri untuk membayar kerugian materil seluas 1.000 M2 sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas miliar rupiah) tidak relevan dan mengada ngada.

Sedangkan pada huruf b kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) tidak berdasar dan tidak beralasan, **cakupan kerugian menurut Mahkamah Agung dalam putusan perkara peninjauan kembali Nomor. 650/PK/Pdt/1994 “berdasarkan pasal 1370,1371,1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”.**

9. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat angka 34 (tiga puluh empat) yang menyatakan *“bahwa oleh karena Tergugat I, Terggugat II, Tergugat III dan Terguggat IV selaku Ahli Waris Haji Satiri telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat dst.”* adalah pernyataan yang menyesatkan dan keliru, karena penggugat tidak

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 55 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah menguraikan perbuatan mana yang dilakukan oleh para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sehingga penggugat menganggap ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, walaupun yang dianggap melawan hukum adalah jual beli, **maka yang melakukan perbuatan hukum tersebut adalah orang tua penggugat sendiri dengan orang tua tergugat;**

10. Bahwa secara yuridis Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan, (KUHPerduta.499,1235dst., 1332 dst.,1465, 1533 dst.) dan jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.
11. Bahwa H. SATIRI (orang tua Terugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) **ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** sehingga dengan demikian pula maka segala peralihan atas bidang tanah yang dimaksud dalam perkara a quo merupakan peralihan yang sah dan dibenarkan oleh hukum, karena telah memenuhi syarat – syarat yang harus dipenuhi dalam proses jual beli tersebut karenanya wajib di lindungi oleh hukum/Undang-Undang. (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas , maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 24/Pdt.G/2024/PN.Tng, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **56** dari **108**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
4. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa kuasa hukum Tergugat IV telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 14 Mei 2024 yang uraiannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- I. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas oleh Tergugat IV diakui kebenarannya.
- II. KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN AGAMA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI
 - Bahwa Penggugat dalam petitum angka 4 (empat) meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk memberikan putusan sebagai

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 57 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut “Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan hibah tertanggal 5 Juli 1994”;

- Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum angka 5 (lima) “Menyatakan sebidang tanah seluas 1.000 M2 bagian tanah dari Hak Milik Adat Girik C No.561 Persil 37 Blok D.II dengan batas-batas sebagai berikut : - sebelah utara : tanah milik Gendul Bin Kampret, -sebelah Timur : Asih Binti Gendul, - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sa’ih Binti Gendul, - Sebelah Barat : Tanah Milik Niah adalah Milik Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm ASMIN Bin Gendul”;
- Bahwa mencermati materi petitum tersebut, maka menunjukkan bahwa : **Pertama**, Penggugat sesungguhnya tidak memiliki dasar hukum yang jelas sebagai pemilik yang sah sebagai ahli waris karena belum adanya penetapan penggugat sebagai ahli waris. **Kedua**, obyek sengketa yang diklaim oleh penggugat dalam perkara ini implisit mengandung unsur mengenai keabsahan hukum atas kepemilikan tanah yang sah dari ahli waris kepada Penggugat;
- Bahwa **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena **Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara waris dan hibah** yang beragama Islam sebab bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Agama. Dasar ini berdasarkan pada Pasal 49 huruf d Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menegaskan:

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama Islam di bidang: huruf b. waris dan huruf d. hibah”

Selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (2), menegaskan:

“Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 58 dari 108



pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.”

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

III. KOMPETENSI ABSOLUT : PENGADILAN TATA USAHA NEGARA YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA INI

- Bahwa penggugat dalam gugatannya petitum angka 3 (tiga) “menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2023 tertanggal 29 Maret 2005 Cacat Hukum atau batal Demi Hukum, mencermati gugatan penggugat baik dari posita maupun petitum, **Penggugat telah keliru** dalam mendaftarkan Gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Tangerang, karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Akta jual Beli No 517 /Ciputat / 2023 tertanggal 29 maret 2005 dikarenakan Akta jual beli tersebut merupakan Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam hal ini Kecamatan Ciputat (turut tergugat III) sehingga penerbitan Akta Jual beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat bukan berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Dasar ini Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) diartikan sebagai sengketa yang timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan pejabat badan atau pejabat pemerintah.
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menerima Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 59 dari 108



cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

IV. SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH

- Bahwa Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **tidak memenuhi syarat formil**. Bahwa secara formil, Kuasa yang sah di depan pengadilan untuk mewakili kepentingan pihak yang berperkara, diatur dalam Pasal Pasal 147 ayat (1) R.Bg/Pasal 123 ayat (1) HIR serta SEMA No. 2 Tahun 1959 Jo SEMA No. 5 Tahun 1962 Jo SEMA No. 1 Tahun 1971. Di mana secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah sebagai berikut :
 - a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
 - b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
 - c. **Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);**
 - d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya;
- Bahwa SEMA No.6 Tahun 1994 angka 1 huruf a lebih spesifik mengatur mengenai Surat Kuasa Khusus yaitu :
 - 1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
 - a. **dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 60 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa faktanya pada Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh Penggugat dengan **tidak menjelaskan Identitas para Tergugat seluruhnya**, maka dengan demikian Surat Kuasa Khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 adalah tidak memenuhi syarat formil dan dengan kata lain tidak sah;
- Bahwa kemudian kapasitas Penggugat di dalam surat kuasa tersebut **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan/atau Ahli Waris ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara ASMIN Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat IV) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat IV)**;
- Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menerima Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak sah dengan kata lain cacat/tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut secara hukum gugatan Penggugat dapat untuk ditolak dan/atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

V. GUGATAN ERROR IN PERSONA : SALAH ALAMAT (ERROR IN SUBJECTO), PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN SEBAGAI PENGGUGAT (PERSONA STANDI IN JUDICIO), DISKUALIFIKASI IN PERSONS (DISKUALIFIKASI) DAN GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa berdasarkan Pasal 118 H.I.R jo Pasal 8 No.3 RV huruf a mengenai syarat formil dalam surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas Penggugat atau tergugat, identitas tersebut umumnya menyangkut 1) Nama lengkap, 2) umur/tempat dan tanggal lahir, 3) Pekerjaan dan 4) Alamat atau domisili;
- Bahwa dalam surat gugatannya penggugat menarik Tergugat IV dalam kedudukannya sebagai Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng

Halaman 61 dari 108

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

dengan mencantumkan identitas Tergugat IV yaitu: JAYADI, beralamat di Jl. Merpati Raya RT 02 RW 001 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten;

- Bahwa jika yang dimaksud adalah ahli waris dari almarhum H. SATIRI adalah JAYADI, beralamat di Jl. Merpati Raya RT 02 RW 001 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten adalah merupakan kekeliruan dan kesalahan yang mengandung cacat formil **salah alamat (error in subjecto)** karena ahli waris dari almarhum H. SATIRI yang benar adalah JAYADIH, yang beralamat di Jl. Merpati Raya RT 02 RW 001 Kel. Sawah Baru Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten;
- Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya dengan judul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 54), kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Lebih lanjut dijelaskan, dalam hal ini timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscur libel, dalam arti orang yang di gugat kabur atau tidak jelas;
- Bahwa oleh karena penggugat dalam surat gugatannya mencantumkan nama dan alamat yang keliru dan menyimpang maka cukup beralasan menyatakan gugatan penggugat **error in persona**. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Bahwa kemudian, syarat materil suatu gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya suatu sengketa atau perselisihan hukum antara kedua belah Pihak dan suatu sengketa dapat terjadi karena diawali adanya hubungan hukum di antara para pihak tersebut (Vide putusan Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958) sementara dalam perkara a quo Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng

Halaman 62 dari 108



dengan Tergugat IV atas obyek sengketa, karena jual beli yang sah telah dilakukan oleh ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) sendiri dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III);

- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 **Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan/atau Ahli Waris ASMANI Bin Gendul** sedangkan didalam perkara a quo yang dipermasalahkan adalah Akta Jual Beli Nomor : 517/CIPUTAT/2005 tanggal 29 Maret 2005 antara ASMIN Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat IV) **bukan antara ASMANI Bin GENDUL dengan H. SATIRI (orang tua tergugat IV)**. Oleh karena itu Pihak Penggugat ***tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio) dalam perkara ini;***
- Mengacu pada asas dalam hukum perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara bahwa yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dalam Perkara yang timbul dari perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut (*contract party*). Oleh karena itu Pihak Penggugat adalah orang (subjek hukum) yang tidak/bukan yang melakukan perjanjian atas obyek sengketa, maka ***Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum sebagai Penggugat (Persona Standi In Judicio);***
- Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat IV. Sebab dalam hukum acara perdata di jelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor : 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : “Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”. Oleh karena itu, maka seluruh

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **63** dari **108**



alasan, dalil, argumen dan pernyataan yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak sah karena tidak beralaskan pada hukum atau tidak ada dasar hukum (*rechtltlijke grond*) dari Penggugat.

- Bahwa dengan demikian pula Penggugat sesungguhnya adalah tidak memiliki kapasitas berarti pula **Penggugat adalah pihak yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi in persona) untuk bertindak sebagai Penggugat** dan bukan sebagai Pihak yang melakukan perjanjian dalam jual beli tanah (pasal 1341 KUHPerduta). Maka, dalam perkara a quo berarti pula tidak ada hubungan hukum perjanjian yang mengikat antara Tergugat IV dengan Penggugat. Oleh karena itu, maka Penggugat selain tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas, sehingga gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil **error in persona**. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- Bahwa oleh karena Pihak Tergugat IV adalah Pihak yang tidak melakukan perjanjian dengan Pihak Penggugat, maka gugatan Penggugat untuk **menarik Pihak Tergugat IV dalam perkara a quo adalah keliru dan salah alamat serta tidak sah secara hukum**. Karena Penggugat bukanlah pihak yang memenuhi kualifikasi dan kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat serta berkompeten dalam mengajukan gugatan perkara a quo. Hubungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah (obyek sengketa) hanya berlaku antara ASMIN Bin Gendul (orang tua penggugat) dengan HAJI SATIRI (orang tua Tergugat IV);
- Walaupun orang tua Tergugat IV sebagai pembeli merasa dirugikan atas adanya perjanjian jual beli ini (obyek sengketa), maka yang ditarik sebagai PIHAK Tergugat atau Turut Tergugat adalah ASMIN Bin GENDUL (orang tua penggugat) selaku Penjual. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang telah memasukkan dan menarik Tergugat IV sebagai Tergugat dalam perkara a quo adalah kekeliruan besar dan salah alamat;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 64 dari 108



- Bahwa **gugatan Penggugat ternyata pula tidak lengkap dalam menarik subjek hukum** dari Pihak Tergugat yang merupakan Ahli Waris dari almarhum H. SATIRI. Penggugat tidak memasukkan ahli waris lainnya dari HAJI SATIRI (orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sebagai Tergugat. Dengan demikian **gugatan Penggugat mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (Pihak Tergugat);
- Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak diterima. Hal ini menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima”. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan : “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum di gugat”;
- Oleh karena subjek pihak dalam gugatan ini tidak lengkap, maka gugatan tersebut berarti pula tidak memenuhi syarat formil. Dengan demikian, gugatan tersebut diskualifikasi mengandung cacat formil *in casu* gugatan ini bertentangan dengan kaidah hukum. Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

VI. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR
(OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat kabur dan keliru karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan mengenai kedudukan dan kualifikasi masing-masing perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 65 dari 108



maupun Tergugat IV) dan tuduhan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah semata – mata sangkaan atau asumsi yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dalam hal apa perbuatan kesalahan dan apakah unsur – unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada para tergugat memang telah terpenuhi, di samping itu gugatan juga mengandung tidak jelasan mengenai materi gugatan, **apakah gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad)? Waris ataukah menyangkut Pengesahan Hibah;**

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan sebidang tanah Asmin Bin Gendul yang diperoleh berdasarkan hibah dari Gendul Bin Kampret **merupakan harta bawaan** dalam pernikahan ASMIN dan DANAH, kemudian di dalilkan kembali oleh penggugat bahwa **harta bawaan tersebut adalah Harta Bersama**, sehingga membuat gugatan penggugat saling bertentangan satu dengan yang lain dan membuat gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam merumuskan petitumnya tidak jelas dan tegas yaitu : petitum angka 2 (dua) *Menyatakan perbuatan almarhum H. SATIRI selaku orang tua tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah bersalah dan atau melakukan perbuatan melawan hukum*". Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan tegas perbuatan mana yang di anggap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. **Apakah perbuatan membeli dengan itikad baik di anggap sebagai perbuatan melawan hukum?;**
- Bahwa kemudian petitum angka 3 (tiga) penggugat meminta untuk *Menyatakan Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005*. Kemudian dalam petitum angka 4 (empat) *penggugat meminta utuk mengsahkan Surat pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994*. Jelas membuat gugatan ini menjadi tidak jelas dan kabur satu sisi meminta untuk menyatakan pembatalan Akta Jual Beli satu sisi meminta untuk menyatakan sah dan berharganya pernyataan hibah. Oleh karenanya gugatan penggugat menjadi tidak tegas, tidak jelas dan kabur;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **66** dari **108**



- Bahwa dalam petitum angka 5 (lima) meminta agar objek sengketa dalam perkara a quo dinyatakan sebagai milik Penggugat, kemudian pada angka 6 (enam) petitumnya meminta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar kerugian kepada Penggugat baik materil maupun immateril. Hal ini jelas membuat gugatan penggugat semakin kabur dan tidak jelas, satu sisi meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik atas tanah, kemudian satu sisi meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian, jelas dalam positanya penggugat tidak merinci kerugian apa yang dimaksud;
- Bahwa dengan demikian cukup beralasan untuk menyatakan gugatan yang demikian dapat dikategorikan bahwa :
 - 1) Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan;
 - 2) Adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan;
 - 3) Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan;
 - 4) Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan bertentangan.

Maka, mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tertanggal 17-04-1979 No. 1149K/1975 dan dalam putusannya tertanggal 29-04-1979 No. 3138K/Pdt/1994, Putusan M.A. R.I No. 1518 K/Pdt/1983 gugatan penggugat yang demikian dapat di kategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas. Oleh sebab itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara in untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat IV dalam Eksepsi **mohon juga dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam pokok perkara** ini, serta secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 67 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa **Tergugat IV membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat** kecuali terhadap dalil yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 2 (dua) "Penggugat dalam gugatan ini Bertindak dan untuk atas nama diri sendiri dan atau bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 November 2023 dari Ahli Waris Asmin Bin Gendul Kampret yang lain" tetapi penggugat didalam Surat Kuasa khusus Penggugat Nomor : 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023 yang didaftarkan untuk mengajukan gugatan ini Penggugat **bertindak untuk dan atasnama Ahli Waris dari ASMANI Bin Gendul**;
4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 14 (empat belas) yang menyatakan "*bahwa semasa hidupnya Asmin Bin Gendul tidak pernah mengakui adanya transaksi Jual Beli tanah milik ASMIN Bin Gendul kepada Haji SATIRI atas Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025*" **adalah hal yang keliru dan mengada-ngada, karena dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2025 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ciputat (Turut Tergugat III) merupakan bukti Asmin Bin Gendul (orang tua penggugat telah menjual tanah miliknya kepada H. SATIRI (orang tua tergugat IV) dan sangat aneh jika sejak tahun 2005 jual beli ini dilakukan dan baru dipermasalahkan oleh penggugat saat ini setelah 14 (empat belas) tahun berlalu**;
5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 18 (delapan belas) yang pada pokoknya menyatakan *sebidang tanah milik alm ASMIN Bin Gendul merupakan harta bawaan yang di peroleh melalui hibah dari orang tuanya*, bahwa kami sependapat jika harta yang diperoleh melalui hibah merupakan harta bawaan bagi si penerima hibah;
6. Bahwa kemudian dalam dalil gugatan Penggugat selanjutnya pada pokoknya Penggugat "*mengatakan harta bawaan merupakan harta gono-gini sehingga dalam hal perbuatan hukum tanpa melibatkan persetujuan isteri dari Alm. ASMIN Bin GENDUL dalam Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut batal demi*

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 68 dari 108



hukum dan atau cacat hukum sehingga transaksi terhadap sebidang tanah tersebut menjadi batal demi hukum" hal ini merupakan kekeliruan dan/atau pernyataan yang tidak berdasarkan hukum dan hanya merupakan pendapat yang mengada-ngada, karena jelas berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU **Pasal 36 (2)** UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan dan **Pasal 87 ayat (2)** KHI (Kompilasi Hukum Islam) jelas mengatur sebagai berikut :

Pasal 36 (2) UU No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan yaitu :

"mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya"

Pasal 87 ayat (2) KHI (Kompilasi Hukum Islam) yang menyebutkan *"Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya"*.

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut diatas jika mengenai harta bawaan merupakan hak bagi yang memiliki harta bawaan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya tanpa persetujuan suami atau isteri nya. Oleh sebab itu jika penggugat mendalalkan tanpa persetujuan isteri merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka telah salah memaknai tetang harta bawaan;

7. Bahwa **kalaupun menurut penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum** yang dilakukan terhadap Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 karena tidak melibatkan persetujuan Isteri, seharusnya Isteri Asmin lah yang menggugat suaminya karena telah menjual sebidang tanah (yang merupakan harta bawaan suaminya tersebut) tanpa persetujuan dari dirinya selaku isteri pada saat itu, kenapa baru saat ini dan kenapa harus dari pihak pembeli yang dianggap melawan hukum terlebih lagi ahli waris yang tidak terlibat dalam perbuatan jual beli tersebut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa mengenai dalil penggugat angka 32 huruf a yang pada pokoknya, kerugian yang di timbulkan akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku ahli waris dari Haji Satiri untuk membayar kerugian materil seluas 1.000

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **69** dari **108**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas miliar rupiah) tidak relevan dan mengada ngada.

Sedangkan pada huruf b kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) tidak berdasar dan tidak beralasan, **cakupan kerugian menurut Mahkamah Agung dalam putusan perkara peninjauan kembali Nomor. 650/PK/Pdt/1994 “berdasarkan pasal 1370,1371,1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”.**

9. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat angka 34 (tiga puluh empat) yang menyatakan “*bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku Ahli Waris Haji Satiri telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat dst.*” adalah pernyataan yang menyesatkan dan keliru, karena penggugat tidak pernah menguraikan perbuatan mana yang dilakukan oleh para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) sehingga penggugat menganggap ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, walaupun yang dianggap melawan hukum adalah jual beli, **maka yang melakukan perbuatan hukum tersebut adalah orang tua penggugat sendiri dengan orang tua tergugat;**

10. Bahwa secara yuridis Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan, (KUHPdata.499,1235dst., 1332 dst.,1465, 1533 dst.) dan jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

11. Bahwa H. SATIRI (orang tua Terugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) **ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** sehingga dengan demikian pula maka segala peralihan atas bidang tanah yang dimaksud dalam perkara a quo merupakan peralihan yang sah dan

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 70 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan oleh hukum, karena telah memenuhi syarat – syarat yang harus dipenuhi dalam proses jual beli tersebut karenanya wajib di lindungi oleh hukum/Undang-Undang. (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas , maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 24/Pdt.G/2024/PN.Tng, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
4. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 71 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kuasa hukum Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 18 Maret 2024 yang uraiannya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penguat adalah mengenai sengketa Waris dan Hibah sebagaimana dinyatakan dalam gugatan *a quo* sebagai berikut :
 - a. Dalam positanya angka 6 yang menjelaskan ASMIN bin GENDUL dalam pernikahannya dengan DANAH binti SADELI berdasarkan **Surat Pernyataan dan Keterangan Ahli Waris** tertanggal 13 November 2023 dengan No. Reg Lurah Sawah Baru 474.3/133, Pem/2023 dan No. Reg Camat Ciputat 472/716/Kec.Cip/2023 menerangkan memiliki Ahli Waris ASMIN bin GENDUL sebagai berikut :
 - ASMANIH Binti ASMIN;
 - ARIFIN Bin ASMIN;
 - IRAWAN Bin ASMIN;
 - HASBULLOH Bin ASMIN;
 - SAMSUDIN Bin ASMIN;
 - SAIPUL BAHRI Bin ASMIN (PENGGUGAT);
 - b. Dalam positanya angka 7 yang menjelaskan GENDUL bin KAMPRET dan SARNAH binti DARSA selaku istri telah bersepakat untuk membuat **Surat Pernyataan Hibah** tertanggal 5 Juli 1994 dengan Objek Hibah sebidang tanah hak milik adat Girik C No. 561 Persil 37 Blok D. II seluas 5.449 m2 yang terletak di Desa Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan kepada anak-anak kandungnya;
 - c. Selanjutnya, dalam petitum Penggugat pada angka 3 yang dengan jelas menyatakan "**menyatakan sah dan**

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 72 dari 108



berharga surat pernyataan hibah tertanggal 5 Juli 1994” ;

- d. Dalam petitumnya angka 5 juga meminta “Menyatakan sebidang tanah seluas 1.000 m2 bagian sebidang tanah dari Hak Milik Adat Girik C No. 561 Persil 37 Blok D.II denngan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Gendul bin KAMPRET
- Sebelah Timur : Tanah milik ASIH binti GENDUL
- Sebelah Selatan : Tanah milik SA’IH bin GENDUL
- Sebelah Barat : Tanah milik NIAH

Adalah **milik PENGGUGAT selaku Ahli Waris dari Alm. ASMIN bin GENDUL”.**

- e. Kemudian dalam petitumnya angka 6 juga menegaskan meminta menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV (PARA TERGUGAT) “membayar kerugian kepada PENGGUGAT selaku ahli waris ASMIN bin GENDUL secara tanggung renteng dst.”

2. Bahwa berdasarkan uraian di atas menunjukan jika PENGGUGAT tidaklah memiliki dasar hukum yang jelas sebagai Ahli Waris ASMIN bin GENDUL dikarenakan **belum ada Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama yang menyatakan siapa saja yang berhak menjadi Ahli Waris ASMIN bin GENDUL;**

3. Selanjutnya mengenai hibah yang dimintakan pengesahannya di Pengadilan Negeri Tangerang menunjukan PENGGUGAT telah salah dan keliru mendaftarkan gugatan *a quo* dikarenakan di luar yuridiksi **Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengadili sengketa waris dan hibah;**

4. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 49 huruf d Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dengan tegas menyatakan :

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

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 73 dari 108



- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. Hibah;
- e. Wakaf;
- f. Zakat;
- g. Infak;
- h. Shodaqoh;
- i. Ekonomi Syariah;

Selanjutnya ditegaskan pula pada Pasal 50 ayat (2) yang menyatakan :*"Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Pengadilan Agama besama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49"*

5. Dengan demikian maka Gugatan yang diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang sudah sepatutnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo **"Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 24/Pdt.G/2024/PN.Tng"**

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA KARENA PENGGUGAT TIDAK MENGIKUT SERTAKAN SELURUH AHLI WARIS DARI ASMIN bin GENDUL KAMPRET (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa berdasarkan isi gugatan Penggugat dalam *posita* atau *fudamentum petendi*, PENGGUGAT menyebutkan dirinya adalah salah satu ahli waris dari orang tuanya yaitu ASMIN bin GENDUL KAMPRET sebagai penerima hibah atas sebidang tanah seluas 1.000 m² dari bagian Hak Milik Adat Girik C No. 561 Persil 37 Blok D.II yang terletak di Kel. Sawah Baru, Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 74 dari 108



2. Bahwa dalam isi gugatannya tersebut, PENGGUGAT juga menjelaskan jika ASMIN bin GENDUL KAMPRET dalam pernikahannya dengan IBU DANA Binti SADELI memiliki Ahli Waris sebagai berikut:

- ASMANIH Binti ASMIN;
- ARIFIN Bin ASMIN;
- IRAWAN Bin ASMIN;
- HASBULLOH Bin ASMIN;
- SAMSUDIN Bin ASMIN;
- SAIPUL BAHRI Bin ASMIN (PENGGUGAT);

3. Bahwa dalam gugatannya, SAIPUL BAHRI *in casu* Penggugat menjelaskan telah memberikan kuasanya kepada Rekan Abdul Aziz dkk. sebagaimana Surat Kuasa Nomor 006/Adm/PDT/TERA/XII/2023 tertanggal 16 Desember 2023, di dalam Surat Kuasa tersebut Penggugat menyatakan selaku Pemberi Kuasa bertindak dan untuk atas nama sendiri dan atau Ahli Waris ASMANI bin GENDUL namun pada saat pemeriksaan Legal Standing masing-masing pihak berperkara di Pengadilan, Penggugat tidak dapat menunjukan Surat Kuasa dari Ahli Waris lainnya, hal ini juga menjadi kontradiktif terhadap posita yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* pada angka 2 yang menyatakan jika Penggugat bertindak untuk atas nama Ahli Waris ASMIN bin GENDUL KAMPRET berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 November 2023 dari Ahli Waris ASMIN bin GENDUL KAMPRET yang lain;

4. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 832 KUHPerdara** "Yang berhak untuk menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama". Oleh karena itu, dikarenakan PENGGUGAT tidak mengikutsertakan **5 (lima) ahli waris lainnya** sebagai pihak Penggugat dalam Gugatan *a quo*, maka mengakibatkan **Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak** (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 75 dari 108



5. Bahwa dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” (hal. 439) M. Yahya Harahap, S.H. menjelaskan bahwa “Alasan pengajuan Eksepsi (*Plurium litis consortium*), yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai **Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat**”;

Berdasarkan uraian tersebut dan sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No. 294K/Pdt/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan bahwa “Gugatan harus diajukan oleh pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan yang akan digugat”, maka sangat beralasan menurut hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

C. EKSEPSI ERROR IN PERSONA KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING SEBAGAI PENGGUGAT (PERSONA STANDI IN JUDICIO)

6. Bahwa dalam posita gugatan *a quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT pada angka 2 menyatakan :

“PENGGUGAT dalam gugatan ini bertindak dan untuk atas nama sendiri dan atau bertindak untuk atas nama Ahli Waris ASMIN Bin GENDUL KAMPRET., dst.”

Selanjutnya dalil gugatan Penggugat pada angka 6 juga menjelaskan jika ASMIN bin GENDUL KAMPRET dalam pernikahannya dengan IBU DANAHI Binti SADELI memiliki Ahli Waris sebagai berikut:

- ASMANIH Binti ASMIN;
- ARIFIN Bin ASMIN;
- IRAWAN Bin ASMIN;
- HASBULLOH Bin ASMIN;
- SAMSUDIN Bin ASMIN;
- SAIPUL BAHRI Bin ASMIN (PENGGUGAT);

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 76 dari 108



7. Bahwa atas kedua dalil Penggugat tersebut seharusnya kualifikasi Penggugat dalam gugatan *a quo* patut dipertanyakan keabsahan kualitas kedudukan hukum (*Legal Standing*) dikarenakan Penggugat tidak jelas apakah telah mendapatkan persetujuan seluruh Ahli Waris ASMIN bin GENDUL KAMPRET dalam mengajukan gugatan ini?;

8. Bahwa dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” (hal. 111-136) M. Yahya Harahap, S.H. menjelaskan bahwa “yang bertindak sebagai penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai **error in persona**”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat tidak menjelaskan *Legal Standing* yang dimilikinya, maka Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan dan mempunyai kedudukan hukum sehingga tidak memiliki kewenangan dalam mengajukan gugatan *a quo* (*diskualifikasi in person*), maka telah patut menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

D. EKSEPSI ERROR IN PERSONA KARENA KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT (GEMIS AANHOEDA NIGHEID)

9. Bahwa PENGGUGAT secara tegas menyatakan dalam judul gugatannya jika gugatan yang diajukannya ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana PENGGUGAT menguraikan beberapa hal yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagai alasan diajukannya gugatan *a quo* sebagai berikut:

- a) PENGGUGAT mendalilkan jika berdasarkan Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 ASMIN menjual objek jual beli dimaksud sebagai

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 77 dari 108



Kuasa Ahli Waris Alm. GENDUL Bin KAMPRET berdasarkan Surat Kuasa No. 594/74/Sn/2005 tertanggal 23 Maret 2005 sedangkan menurut PENGGUGAT, seharusnya ASMIN Bin GENDUL bertindak atas nama diri sendiri bukan lagi bertindak selaku ahli waris dari GENDUL Bin KAMPRET;

- b) PENGGUGAT berpendapat jika objek jual beli dalam Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 merupakan harta gono gini dalam perkawinan antara ASMIN Bin GENDUL dengan Alm DANAH sehingga ASMIN Bin GENDUL sehingga menurut PENGGUGAT harus memperoleh persetujuan dari ALM DANAH namun karena tidak adanya persetujuan istri sah dari ASMIN Bin GENDUL maka Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 menjadi batal demi hukum;

10. Bahwa sebenarnya PENGGUGAT menyadari jika rangkaian peristiwa yang dianggap sebagai Perbuatan Melwan Hukum oleh PENGGUGAT adalah perbuatan yang dilakukan oleh ASMIN Bin GENDUL (*in casu* orangtua PENGGUGAT) bukan tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh HAJI SATIRI (*in casu* orangtua TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV);

11. Bahwa karena PENGGUGAT menyadari jika perbuatan melawan hukum yang didalikkannya dalam gugata *a quo* merupakan perbuatan yang dilakukan oleh ASMIN Bin GENDUL maka PENGGUGAT juga sudah sepantasnya menyadari jika yang harus bertanggungjawab atas perbuatan melwan hukum tersebut adalah Para Ahli Waris ASMIN Bin GENDUL bukan Ahli Waris HAJI SATIRI;

12. Dengan mencermati rangkaian peristiwa perbuatan melawan hukum yang diuraikan PENGGUGAT dalam gugatannya

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 78 dari 108



terlihat secara nyata jika **PENGGUGAT telah keliru** menarik TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan sudah sepatutnya menurut hukum Gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

13. Bahwa kekeliruan PENGGUGAT lainnya adalah penyebutan nama TURUT TERGUGAT I dimana dalam Gugatan *a quo*, PENGGUGAT menyebut nama TURUT TERGUGAT I “**PT Jaya Real Property**” sedangkan TURUT TERGUGAT I merupakan badan hukum Perseroan Terbatas Terbuka;

14. Bahwa ketentuan dalam Pasal 116 ayat (3) UU No 40 Tahun 2007 tentang “Perseroan Terbatas” jelas mengatur “*Dalam hal Perseroan Terbuka selain berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pada akhir nama Perseroan ditambah kata singkatan “Tbk”*”;

15. Bahwa kekeliruan PENGGUGAT dalam menyebutkan nama TURUT TERGUGAT I dalam Gugatannya juga dapat ditafsirkan sebagai kekeliruan PENGGUGAT dalam menarik Pihak sebagai TERGUGAT (*gemis aanhoeda nigheid*) sehingga sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

E. EKSEPSI ERROR IN OBJECTO KARENA KELIRU MENENTUKAN BATAS OBJEK TANAH YANG DIGUGAT

16. Bahwa setelah mencermati materi posita dan petitum dari PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* mengenai batas-batas objek gugatan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa dalam postitanya angka 10 yang pada pokoknya menjelaskan mengenai batas-batas objek sengketa dalam perkara *a quo* antara lain :
 - *Sebelah Utara : Tanah milik Gendul bin KAMPRET*

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 79 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah milik NIAN
- Sebelah Timur : Tanah milik ASIH binti GENDUL
- Sebelah Selatan : Tanah milik SA'IH bin GENDUL
- Selanjutnya Penggugat kembali menegaskan dalam Petitemnya angka 5 yang meminta "Menyatakan sebidang tanah seluas 1.000 m2 bagian sebidang tanah dari Hak Milik Adat Girik C No. 561 Persil 37 Blok D.II dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Gendul bin KAMPRET
 - Sebelah Timur : Tanah milik ASIH binti GENDUL
 - Sebelah Selatan : Tanah milik SA'IH bin GENDUL
 - Sebelah Barat : Tanah milik NIAHAdalah **milik PENGGUGAT selaku Ahli Waris dari Alm. ASMIN bin GENDUL**";

17. Bahwa berdasarkan AJB No. 517/CIPUTAT/2005 tertanggal 29 Maret 2005 yang menjadi alas hak kepemilikan tanah milik TURUT TERGUAT I kemudian ditarik PENGGUGAT menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* menyatakan batas-batas tanah milik adat persil 25/37 D II Kohir Nomor C.146/561/ Sawah Baru seluas 1.000 m2 adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah NIAN SARMAN
- Sebelah Timur : Tanah HAJI SATIRI
- Sebelah Selatan : Tanah HAJI SATIRI
- Sebelah Batrat : Tanah GENDUL KAMPRET (alm)

18. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas terlihat jelas perbedaan dan terbukti jika PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan *a quo* telah keliru dalam menentukan batas-batas objek tanah yang disengketakan, sehingga

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 80 dari 108



mengakibatkan substansi pembahasan objek gugatan menjadi berbeda maka dengan demikian seharusnya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

F. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA POSITA DAN PETITUM TIDAK BERKESESUAIAN DAN KERUGIAN MATERIIL TIDAK DIRINCI DENGAN JELAS

19. Bahwa setelah kita cermati dalil Penggugat antara yang satu dengan yang lainnya tidak saling berhubungan atau tidak berkesesuaian anatara lain sebagai berikut :

- Dalam positanya angka 7 yang pada intinya menyatakan GENDUL bin KAMPRET dan SARNAH binti DARSA selaku istri telah bersepakat untuk membuat Surat Pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994 dengan Objek Hibah sebidang tanah hak milik adat Girik C No. 561 Persil 37 Blok D. II seluas 5.449 m2 yang terletak di Desa Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan kepada anak-anak kandungnya, **NAMUN** dalam Positanya angka 19 Penggugat menjelaskan bahwa Objek Jual Beli sebagaimana dimaksud di dalam AJB 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 adalah merupakan Objek Harta Gono Gini yang berasal dari harta bawaan hibah dari Alm. Gendul bin KAMPRET yang seharusnya membutuhkan persetujuan istri ASMIN bin GENDUL selaku pembeli pada saat penjualan Objek Jual Beli tersebut;
- Selanjutnya dalam Petitumnya angka 4 Penggugat kembali meminta untuk menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Hibah tertanggal 5 Juli 1994 , hal tersebut bertentangan dengan posita Penggugat sendiri pada angka 19 yang mengisyaratkan persetujuan istri sah dari ASMIN bin GENDUL dalam AJB 517/Ciputat/2005 tertanggal 29

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **81** dari **108**



Maret 2005 dengan dalil Objek Jual Beli tersebut adalah Objek Harta Gono Gini;

- Dalam petitum gugatan *a quo*, PENGGUGAT meminta ganti kerugian materil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tanpa memperinci detail kerugian yang dialaminya bahkan tidak membahas hal tersebut dalam posita gugatan;
- Dalam petitumnya angka 5 PENGGUGAT meminta agar objek sengketa dalam perkara *a quo* dinyatakan sebagai milik PENGGUGAT selaku Ahli Waris ASMIN bin GENDUL, namun pada petitum selanjutnya angka 6 PENGGUGAT meminta agar PARA TERGUGAT membayar kerugian kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng baik materil maupun immateri, hal ini membuat gugatan *a quo* semakin tidak jelas, disisi lain meminta dinyatakan sebagai pemilik lalu disisi lainnya meminta kepada PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian;

20. Oleh karena antara Posita dan Petitum tidak saling berhubungan dan berkesesuaian, maka membuat gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscure*);

21. Bahwa selain mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas/kabur, tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT juga tidak berdasar hukum sehingga hal tersebut memperlihatkan itikad tidak baik dari PENGGUGAT yang sedang berusaha mencari “**keuntungan**” yang tidak berdasar dari gugatan *a quo*;

Sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No. 550 K/Sip/1979, maka cukup beralasan hukum jika Gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **82** dari **108**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini dan dengan ini TURUT TERGUGAT I menyatakan menolak seluruh dalil dan argumentasi hukum yang diajukan oleh PENGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;
2. Bahwa, karena PENGUGAT tidak bersama-sama dengan Ahli Waris ASMIN bin GENDUL KAMPRET lainnya dalam mengajukan gugatan *a quo*, maka sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Bahwa secara nyata PENGUGAT menguraikan peristiwa-peristiwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan *a quo*, dimana dalam uraian yang disampaikan PENGUGAT jelas terlihat bahwa pihak dalam Akta Jual Beli No 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah ASMIN bin GENDUL KAMPRET bukan perbuatan yang dilakukan oleh HAJI SATIRI yang merupakan orangtua TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV sehingga tidak ada alasan bagi PENGUGAT untuk mengajukan gugatan atau menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV selaku Ahli Waris HAJI SATIRI;
4. Bahwa jika memang ternyata PENGUGAT masih tetap bertahan dengan pendapatnya jika telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 maka sudah seharusnya dan juga sepantasnya yang bertanggungjawab atas perbuatan ASMIN bin GENDUL KAMPRET adalah para Ahli Waris ASMIN bin GENDUL KAMPRET **BUKAN** Ahli Waris HAJI SATIRI dimana berdasarkan informasi dalam gugatan *a quo*, Ahli Waris ASMIN bin GENDUL KAMPRET adalah sebagai berikut:
 - ASMANIH Binti ASMIN;
 - ARIFIN Bin ASMIN;
 - IRAWAN Bin ASMIN;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 83 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HASBULLOH Bin ASMIN;
- SAMSUDIN Bin ASMIN;
- SAIPUL BAHRI Bin ASMIN (PENGGUGAT);

bukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;

5. Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Milik Adat Persil Nomor 25/37/D11 Blok 013, Kohir Nomor C.146/561/Sawah Baru seluas kurang lebih 1.000 m², yang terletak di Kelurahan Sawah Baru Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Nain Sarman
- Timur : Tanah Haji Satiri
- Selatan : Tanah Haji Satiri
- Barat : Tanah GENDUL Kampret

6. Bahwa dasar peralihan kepemilikan objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebagaimana dicatatkan dalam Akta Jual Beli No. 517/2005 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan PPAT antara ASMIN bin GENDUL selaku Penjual kepada H. SATIRI selaku Pembeli;

7. Bahwa turut dijelaskan pula di dalam Akta Jual Beli No. 517/2005 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut selaku Penjual adalah ASMIN Bin GENDUL *in casu* Orang Tua Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris GENDUL KAMPRET berdasarkan Surat Keterangan Waris dan Kuasa Waris Nomor 594/74/SB/2005 tertanggal 23 Maret 2025;

8. Bahwa selanjutnya telah ditegaskan di dalam Surat Keterangan Waris dan Kuasa Waris Nomor 594/74/SB/2005 tertanggal 23 Maret 2025 tersebut Ahli Waris GENDUL bin KAMPRET dari perkawinannya dengan SARMAH binti DARSA (alm) adalah :

- ANIH binti GENDUL;
- ASIH binti GENDUL;
- ASMIN bin GENDUL;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 84 dari 108



- JAYLANI bin SAIH GENDUL;

9. Para Ahli Waris GENDUL bin Kampret tersebut telah memberikan kuasa kepada ASMIN bin GENDUL untuk melakukan penjualan dan/atau melepaskan hak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang sebagaimana tercatat dalam persil Nomor 25/37/D11 Blok 013, Kohir Nomor C.146/561/Sawah Baru seluas kurang lebih 1.000 m² (Objek sengketa dalam gugatan *a quo*);

10. Bahwa kemudian hak kepemilikan tanah tersebut beralih dari H. SATIRI kepada TURUT TERGUGAT I yang ditegaskan dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 590/11/SPH/KEC.CPT/2012, tertanggal 12 Januari 2012 yang dibuat dihadapan PPAT dalam hal ini Camat Ciputat diketahui oleh Kepala Kelurahan Sawah Baru dan juga Sekretaris Kelurahan Sawah Baru dengan ganti rugi/pembayaran sejumlah uang sebesar Rp 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan oleh TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli dan diterima secara lunas oleh H. SATIRI *in casu* Orang Tua PARA TERGUGAT selaku Penjual hal ini dilakukan TURUT TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta mengedepankan prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam melakukan transaksi/pembelian sebagai itikad baik seorang Pembeli (*good faith*);

11. Bahwa, berdasarkan Surat Penjelasan Akta Tanah No. 590/060 – Pertanahan yang diterbitkan dan ditandatangani oleh MAMAT, S.E.,MM. selaku Camat Kantor Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan tertanggal 25 Januari 2024 yang ditujukan kepada PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk. Yang pada pokoknya menjelaskan :
“Setelah memeriksa / meneliti Buku Register Akta Tanah Tahun 2005 yang ada di Kantor Kecamatan Ciputat, bersama ini kami sampaikan bahwa AJB No. 517 / CIPUTAT / 2005 **tercatat** dengan nomor urut 517 tanggal 29 Maret 2005 atas nama ASMIN BIN

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 85 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GENDUL dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama guna kepentingan bersama para ahli waris yang sah dari Almarhum GENDUL KAMPRET berdasarkan surat keterangan dan kuasa waris No. 594/74/SB/2005 tanggal 23 Maret 2005 selaku Penjual dan HAJI SATIRI selaku Pembeli bidang tanah Persil 25/37 D II Girik Letter C No 146/561 luas tanah 1.000 m2 (seribu meter persegi) yang lokasi tanahnya terletak di Desa Sawah Baru Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang sekarang menjadi Kelurahan Sawah Baru Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan”

Sejalan dengan hal tersebut Prof. R. Subekti menginterpretasikan Pembeli yang baik adalah *“Pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik”*, dalam bukunya yang berjudul Aneka Perjanjian halaman 15;

Ridwan Khairandy dalam bukunya yang berjudul Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak pada halaman 194 juga memberikan pemahaman mengenai Pembeli yang beritikad baik adalah *“seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya.”*

Bahwa kemudian instrumen perlindungan hukum bagi Pembeli beritikad baik seharusnya diterapkan dalam perkara *a quo* kepada TURUT TERGUGAT I mengingat Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Tugas Bagi Pengadilan pada angka 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum yang menyatakan sebagai berikut :

B. Rumusan Kamar Perdata Umum

4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 86 dari 108



Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata 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;
 - 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:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status objek tanah jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa objek tanah 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;
 - Objek tanah 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.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka seluruh dalil-dalil Penggugat mengenai alas hak kepemilikannya atas objek tanah sengketa *a quo* dalam gugatannya telah patut menurut hukum untuk DITOLAK seluruhnya;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 87 dari 108



12. Bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat pada angka 19 sampai dengan angka 23 yang pada esensinya menyatakan tindakan peralihan hak kepemilikan atas objek tanah sengketa *a quo* sebagaimana tercatat dalam AJB 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 adalah cacat formil dikarenakan ASMIN bin GENDUL selaku Penjual tidak mendapatkan persetujuan DANA H selaku istri sahnyanya oleh karena objek tanah yang dijual tersebut adalah Objek Harta Gono Gini;

13. Bahwa TURUT TERGUGAT I kembali menegaskan sebagaimana penjelasan angka 7 sampai dengan angka 10 di atas mengenai dasar peralihan hak kepemilikan objek tanah sengketa *a quo*, yang dalam hal ini cukup jelas jika objek tanah sengketa *a quo* adalah harta warisan dari Alm. GENDUL bin KAMPRET kepada Ahli Warisnya yaitu ANIH binti GENDUL, ASIH binti GENDUL, ASMIN bin GENDUL, JAYLANI bin SAIH GENDUL yang dalam pelaksanaan penjualannya ASMIN bin GENDUL mendapatkan Kuasa Waris dari para Ahli Waris GENDUL bin KAMPRET selaku penjual untuk melakukan penjualan dan/atau pelepasan hak atas objek tanah sengketa *a quo* kepada H. SATIRI selaku pembeli sebagaimana tercatat di dalam AJB 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 dan **dikarenakan objek tanah yang dijual tersebut adalah harta warisan maka tidak diperlukan persetujuan istri dari ASMIN bin GENDUL**, sebagaimana kaidah hukum berlaku dalam Pasal 35 ayat (2) Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Pasal 87 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 35 ayat (2) UU Perkawinan

*"Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai **hadiah atau warisan**, adalah **dibawah penguasaan masing-masing** sepanjang para pihak tidak menentukan lain."*

Jo.

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 88 dari 108



Pasal 87 KHI

Ayat (1)

"Harta bawaan masing-masing suami dan isteri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan"

Pasal 87 KHI

Ayat (2)

Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqoh atau lainnya"

Maka dengan demikian segala tindakan peralihan hak atas objek tanah sengketa *a quo* yang dilakukan oleh ASMIN bin GENDUL selaku Penjual dan H. SATIRI selaku Pembeli sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan AJB 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 berikut turunannya adalah sah menurut hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka seluruh dalil-dalil Penggugat mengenai persetujuan istri sah dari ASMIN bin GENDUL dalam peralihan atas objek tanah sengketa *a quo* dalam gugatannya tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku maka sepatutnya menurut hukum dalil-dalil Penggugat tersebut DITOLAK untuk seluruhnya.

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas dan nyata jika pemilik yang sah atas sebidang tanah Milik Adat Persil Nomor 25/37/D11 Blok 013, Kohir Nomor C.146/561/Sawah Baru seluas kurang lebih 1.000 m², yang terletak di Kelurahan Sawah Baru Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan adalah TURUT TERGUGAT I;
15. Bahwa karena dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT tidak beralasan dan berdasar menurut hukum maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan untuk DITOLAK seluruhnya.

DALAM REKONVENSİ

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 89 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dengan ini PENGGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT I KONVENSİ mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap PENGGUGAT KONVENSİ selanjutnya disebut TERGUGAT REKONVENSİ ;
2. Bahwa mohon apa yang telah PENGGUGAT REKONVENSİ kemukakan pada eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian REKONVENSİ ini;
3. Bahwa dengan berdasarkan pada Akta Jual Beli 517/CIPUTAT/2005 tertanggal 29 Maret 2005 beserta turunannya, PENGGUGAT REKONVENSİ merupakan satu-satunya pemilik sah atas objek tanah dalam AJB tersebut yang diperoleh dengan itikad baik, peralihan haknya dilakukan dihadapan PPAT Camat Ciputat sehingga objek tanah sengketa tersebut wajib dilindungi oleh hukum;
4. Bahwa TERGUGAT REKONVENSİ telah memasang Papan Pengumuman secara melawan hukum di atas area lahan milik PENGGUGAT REKONVENSİ terhitung sejak tanggal 13 Januari 2024 yang pada intinya mengklaim bahwa tanah PENGGUGAT REKONVENSİ itu adalah milik TERGUGAT REKONVENSİ;
5. Bahwa kemudian menindaklanjuti tindakan TERGUGAT REKONVENSİ tersebut maka PENGGUGAT REKONVENSİ selaku Developer dalam kepentingannya mencegah kerugian nama baiknya karena telah dikenal masyarakat luas serta dikhawatirkan berimpikasi terhadap iklim bisnisnya maka pada tanggal 7 Februari 2024 PENGGUGAT REKONVENSİ melakukan pemasangan panel sebagai bentuk pengamanan atas segala bentuk tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ sebelumnya di lokasi tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ;
6. Bahwa pemasangan panel tersebut telah nyata memberikan kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSİ yaitu biaya pembelian material berikut pemasangannya sebagaimana termuat dalam Surat Perintah Kerja No. 02/JRP-TNH/ADV/II/2024 tertanggal 7 Maret 2024 yakni

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 90 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 113.481.500,- (seratus tigabelas juta empat ratus delapan puluh satu juta lima ratus rupiah);

7. Bahwa meskipun kerugian immateril akibat tindakan TERGGUGAT REKONVENSI tersebut tidak dapat dinilai dengan uang namun untuk mempermudah menghitung dan melaksanakannya dapat dinilai dengan uang oleh karenanya sudah sepatutnya TERGGUGAT REKONVENSI dijatuhi ganti kerugian immateril sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
8. Bahwa tindakan TERGGUGAT REKONVENSI dengan memasang papan pengumuman tanpa izin dari PENGGUGAT REKONVENSI sebagaimana tersebut di atas dapat dikualifikasikan sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum;
9. Adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPer adalah sebagai berikut :
 - a. Tiap perbuatan yang melanggar hukum;
 - b. Membawa kerugian kepada orang lain;
 - c. Mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan menggantikan kerugian tersebut; (Hubungan Sebab Akibat/Causalitas);
10. Bahwa dengan demikian tindakan TERGGUGAT REKONVENSI sebagaimana dijelaskan di atas terbukti melanggar kaidah hukum yang berlaku serta membawa kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSI maka telah patut menurut hukum untuk dimintakan ganti kerugian;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGGUGAT I untuk seluruhnya;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 91 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini; atau
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini menurut hukum;

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tertanggal 29 Maret 2005 berikut turunannya;
3. Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSİ adalah pembeli yang beritikad baik oleh karenanya wajib mendapatkan perlindungan hukum;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membongkar Papan Pengumuman yang telah dipasang sebelumnya secara melawan hukum dalam waktu 3 x 24 jam setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Memerintahkan TERGUGAT REKONVENSİ serta siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ dalam keadaan baik tanpa beban apapun tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika ;
 - Kerugian materil akibat pemasangan panel sebesar Rp 113.481.500,- (seratus tigabelas juta empat ratus delapan puluh satu juta lima ratus rupiah);

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 92 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian immateril sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa kuasa hukum Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 14 Mei 2024 yang uraiannya sebagai berikut

:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa berdasarkan Posita Penggugat pada poin 17, 20, dan 22 serta Petitum pada poin 3 yang pada pokoknya menyatakan proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum karena tidak adanya persetujuan dari Ibu Danah Binti Sadelih selaku istri dari ASMIN Bin GENDUL.

Tanggapan:

Bahwa Penggugat telah salah mendaftarkan perkara di Pengadilan Negeri (perkara perdata) yang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, dimana Penggugat telah keliru dan/atau salah dalam mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Tangerang karena pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (berupa Akta Jual Beli) merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan BUKAN Kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karenanya Gugatan Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang secara absolut (Kompetensi Absolut) mengadili perkara gugatan *a quo*. Dengan demikian jelas gugatan Gugatan Penggugat sangat beralasan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 93 dari 108



dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

B. GUGATAN OBSCUURE LIBEL

1. Bahwa Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 telah menyatakan sebagai berikut:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan;

Agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana;

Agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana;

Agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja."

2. Bahwa kutipan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "**KUH PERDATA**") berbunyi sebagai berikut :

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

3. Bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi atas Pasal 1365 KUH PERDATA sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
- ada kesalahan (*schuld*).

4. Bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur Libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas sebab dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) dalam suatu surat gugatan yang

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 94 dari 108



merupakan syarat formil suatu gugatan. Jika melihat beberapa contoh konkrit terhadap beberapa yurisprudensi dan literatur yang ada, maka *obscuur libel* dapat terjadi terhadap dasar gugatan, objek gugatan, posita gugatan dan petitum gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Bahwa Penggugat dalam gugatan tidak dapat menguraikan dengan jelas perbuatan Turut Tergugat II yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat tidak dapat menguraikan secara rinci kerugian yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
6. Bahwa perihal gugatan penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi yang mana salah satu pihak Turut Tergugat adalah Turut Tergugat II, namun setelah kami kaji di dalam Posita dan petitum gugatan tidak dirumuskan sama sekali perbuatan apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum yang Turut Tergugat II lakukan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak Gugatan dari Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Turut Tergugat II kemukakan pada bagian Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian pokok perkara ini.

Bahwa menanggapi dalil Penggugat akan kami jelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam Positanya poin 24 dan poin 29 yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat II pernah mengundang Turut Tergugat I, Asmin Bin Gendul, dan Ahli Waris Haji Satiri untuk membahas penyelesaian masalah Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005, dimana dalam rapat tersebut Asmin Bin Gendul menyatakan tidak pernah menjual tanahnya kepada Alm. Haji Satiri serta dilibatkan Turut Tergugat II dalam gugatan ini karena letak objek sengketa berada di Kelurahan Sawah Baru.

Tanggapan:

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 95 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang pada pokoknya menyatakan pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundangundangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.
- Bahwa berdasarkan Pasal 229 ayat 4 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah yang kutipannya berbunyi sebagai berikut:

“Lurah mempunyai tugas membantu camat dalam:

- a. melaksanakan kegiatan pemerintahan kelurahan;*
- b. melakukan pemberdayaan masyarakat;*
- c. melaksanakan pelayanan masyarakat;***
- d. memelihara ketenteraman dan ketertiban umum;*
- e. memelihara prasarana dan fasilitas pelayanan umum;*
- f. melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh camat;*
- g. melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kelurahan Sawah Baru dalam memfasilitasi Turut Tergugat I, Asmin Bin Gendul, dan Ahli Waris Haji Satiri untuk membahas penyelesaian masalah Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 merupakan bentuk pelayanan terhadap masyarakat sesuai yang diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak Gugatan dari Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Bahwa Penggugat dalam Posita poin 32 huruf a dan Petitum poin 6 huruf a yang kutipannya berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV selaku ahli waris dari Haji SATIRI membayar kerugian kepada PENGGUGAT selaku ahli waris dari GENDUNG Bin KAMPRET secara tanggung renteng secara tunai dan seketika sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu:

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 96 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian Sebidang Tanah Milik PENGUGAT Selaku Ahli Waris dari ASMIN Bin GENDUL seluas 1.000M² yang dijual kepada TURUT TERGUGAT II tanpa sepengetahuan sebesar Rp 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar Rupiah) Secara Tanggung Renteng TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV kepada Penggugat.”

Tanggapan:

Bahwa Penggugat telah keliru menyatakan Turut Tergugat II selaku pembeli atas objek sengketa *a quo* sebab dalam Posita Gugatan poin 28 Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I dilibatkan dalam gugatan karena pihak Haji Satiri telah menjual objek sengketa *a quo* kepada Turut Tergugat I (*in casu* PT Jaya Real Property). Sedangkan dalam Posita Gugatan poin 29 Penggugat menyatakan Turut Tergugat II dilibatkan dalam gugatan karena objek sengketa *a quo* berada di Kelurahan Sawah Baru. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak Gugatan dari Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Turut Tergugat II meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 97 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang bahwa kuasa hukum Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 14 Mei 2024 yang uraiannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa berdasarkan Posita Penggugat pada poin 17, 20, dan 22 serta Petitum pada poin 3 yang pada pokoknya menyatakan proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum karena tidak adanya persetujuan dari Ibu Danah Binti Sadeli selaku istri dari ASMIN Bin GENDUL.

Tanggapan:

Bahwa Penggugat telah salah mendaftarkan perkara di Pengadilan Negeri (perkara perdata) yang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, dimana Penggugat telah keliru dan/atau salah dalam mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Tangerang karena pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (berupa Akta Jual Beli) merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan BUKAN Kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karenanya Gugatan Penggugat telah salah diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang secara absolut (Kompetensi Absolut) mengadili perkara gugatan *a quo*. Dengan demikian jelas gugatan Gugatan Penggugat sangat beralasan untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

B. GUGATAN OBSCUURE LIBEL

1. Bahwa Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 telah menyatakan sebagai berikut:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan;

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 98 dari 108



Agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana;

Agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana;

Agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja.”

2. Bahwa kutipan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai “**KUH PERDATA**”) berbunyi sebagai berikut :

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

3. Bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi atas Pasal 1365 KUH PERDATA sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah :

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
- ada kesalahan (*schuld*).

4. Bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur Libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas sebab dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) dalam suatu surat gugatan yang merupakan syarat formil suatu gugatan. Jika melihat beberapa contoh konkrit terhadap beberapa yurisprudensi dan literatur yang ada, maka *obscur libel* dapat terjadi terhadap dasar gugatan, objek gugatan, posita gugatan dan petitum gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Bahwa Penggugat dalam gugatan tidak dapat menguraikan dengan jelas perbuatan Turut Tergugat III yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat tidak dapat menguraikan secara

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 99 dari 108



rinci kerugian yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

6. Bahwa perihal gugatan penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi yang mana salah satu pihak Turut Tergugat adalah Turut Tergugat III, namun setelah kami kaji di dalam Posita dan petitum gugatan tidak dirumuskan sama sekali perbuatan apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum yang Turut Tergugat III lakukan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak Gugatan dari Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Turut Tergugat III kemukakan pada bagian Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian pokok perkara ini.

Bahwa menanggapi dalil Penggugat akan kami jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam Positanya poin 30 yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat III dilibatkan dalam gugatan ini karena Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 merupakan Produk dari PPATS yaitu Kecamatan Ciputat (*in casu* Turut Tergugat II).

Tanggapan:

Bahwa Turut Tergugat III membuat Akta Jual Beli Nomor Akta Jual Beli Nomor 517/Ciputat/2005 tanggal 29 Maret 2005 sudah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikarenakan sudah terjadi jual beli antara Asmin Bin Gendul selaku penjual dan Haji Satiri selaku pembeli atas Hak Milik sebidang tanah Milik Adat Persil Nomor 25/37 D-II Blok 013 Kohir Nomor C.146/561/Sawah Baru seluas kurang lebih 1.000M² (seribu meter persegi) dengan batas-batas:

Utara	Berbatasan dengan tanah Nian Sarman
Timur	Berbatasan dengan tanah Haji Satiri
Selatan	Berbatasan dengan tanah Haji Satiri
Barat	Berbatasan dengan tanah Gendul Kampret (Alm)

Bahwa Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi aspek formil dan materiil syarat sahnya perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPdata antara

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 100 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu pokok persoalan tertentu; 4) suatu sebab yang tidak terlarang. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak Gugatan dari Penggugat atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Turut Tergugat III meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR

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

Menimbang bahwa kuasa hukum Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban dalam surat bertanggal 14 Mei 2024 yang uraiannya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA;

- a. Bahwa Turut Tergugat IV digugat selaku institusi pemerintahan yang tugas dan kewenangannya dalam bidang administrasi pertanahan yakni melakukan pendaftaran atas kepemilikan bidang tanah sebagaimana yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh pemegang hak dan pendaftaran Hak Tanggungan, dalam sengketa

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 101 dari 108



in litis Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan hanyalah sebagai institusi pemerintahan yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah dan pemeliharaan data, dan tidak menjadi subyek hukum yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa yang sedang dalam pemeriksaan *judex factie*;

- b. Bahwa Penggugat telah salah dalam menempatkan Turut Tergugat IV selaku Institusi Pemerintah dalam kualifikasi sebagai Pihak Turut Tergugat IV terhadap perkara a quo adalah suatu sikap yang telah salah kaprah dan menunjukkan bahwa Penggugat dan/atau Kuasa Hukumnya TIDAK MENGETI DAN TIDAK MEMAHAMI kedudukan Kantor Pertanahan dalam Sistem Hukum Nasional, khususnya sebagai institusi pemerintah yang diberikan kewenangan tertentu/khusus oleh Negara;
- c. Turut Tergugat IV adalah instansi yang bertugas mencatat hubungan hukum antar orang sehingga ditariknya Turut Tergugat IV dalam perkara ini tidak ada kaitannya dengan tugas dimaksud, bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara a quo adalah Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tanggal 29 Maret 2005, atas sebidang tanah seluas 1.000 m2 bagian dari Hak Milik adat Girik C No. 561 Persil 37 Blok D.II., yang dalam hal ini bukan merupakan produk yang di keluarkan oleh Turut Tergugat IV, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan penggugat adalah gugatan yang cacat karena salah sasaran dalam mengajukan gugatan;
- d. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat IV dalam menjalankan tugasnya sebagai institusi pemerintahan di bidang administrasi pertanahan, sehingga dengan sangat jelas dan terang bahwa Penggugat telah keliru menempatkan kualifikasi Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Pihak Turut Tergugat IV dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat (*error in persona*). Akibat hukumnya, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat HARUS

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 102 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijke verklard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa hal-hal yang telah dimuat dalam eksepsi adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
- 2 Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mendalilkan adanya suatu perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam persengketaan a quo;
- 3 Bahwa kedudukan Turut Tergugat IV adalah instansi yang bertugas mencatat hubungan hukum antara orang dengan tanah, sehingga ditarikanya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sehubungan dengan tugas dimaksud, namun Penggugat dalam gugatannya juga tidak mendalilkan adanya suatu perbuatan maupun tindakan hukum yang dibebankan kepada Turut tergugat;
- 4 Bahwa mengingat obyek gugatan dalam perkara a quo adalah Akta Jual Beli No. 517/Ciputat/2005 tanggal 29 Maret 2005, atas sebidang tanah seluas 1.000 m2 bagian dari Hak Milik adat Girik C No. 561 Persil 37 Blok D.II. yang tidak dijelaskan adanya pendaftaran hak atau telah didaftarkanya tanah dimaksud kepada Turut Tergugat IV maka dalam kapasitasnya sebagai instansi pemerintahan untuk pendaftaran tanah tidak dapat memberikan informasi mengenai yang jelas mengenai status kepemilikan tanah objek sengketa karena penyusunan gugatan dari Penggugat yang tidak disertai dengan objek sengketa yang jelas;
- 5 Bahwa dalam permasalahan hukum ini, kedudukan Turut Tergugat IV adalah sebagai lembaga administrasi yang bertugas untuk melakukan pencatatan hubungan hukum antara subyek dengan obyek hak yang didaftarkan pada Kantor Turut Tergugat dalam hal ini akan tunduk dan menjalankan putusan yang dijatuhkan judex factie sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam perundang-undangan;

Demikian Jawaban Turut Tergugat IV dalam perkara Nomor : 24/PDT.G/2024/PN.TNG, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 103 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang selanjutnya Penggugat telah menanggapi segala jawaban itu dalam surat Replik bertanggal 27 Mei 2024 dan ditanggapi lagi oleh masing-masing Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat duplik masing-masing.

Menimbang bahwa replik dan seluruh duplik itu dianggap sudah dimuat dalam putusan ini namun pada prinsipnya para pihak tetap dengan pendirian dan permohonan masing-masing.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh gugatan serta jawab jawabnya terlihat di dalamnya ada tangkisan/ eksepsi. Dan karena di dalam tangkisan itu terdapat eksepsi menyangkut kewenangan mengadili perkara, Majelis Hakim sementara harus menghentikan pemeriksaan untuk mempertimbangkan dan memutuskan perihal eksepsi itu.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah dapat dimengerti sebagaimana uraian di atas.

Menimbang bahwa para Tergugat dan para Tergugat telah menanggapi gugatan dimaksud melalui surat jawaban mereka. Bahwa di dalam surat jawaban tersebut selain menanggapi pokok perkara, terdapat juga eksepsi dan bahkan rekonsensi. Oleh karena eksepsi tersebut diajukan dalam perkara konvensi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal eksepsi tersebut terlebih dulu.

Menimbang bahwa perihal mengajukan tangkisan atau eksepsi dalam suatu sengketa perdata telah diatur Pasal 125 (2) HIR dan seterusnya yang berbunyi:

Akan tetapi jika si tergugat, dalam surat jawabannya tersebut pada pasal 121, mengemukakan eksepsi (tangkisan) bahwa pengadilan negeri tidak berkuasa memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak datang, wajiblah pengadilan negeri mengambil keputusan tentang eksepsi itu, sesudah mendengar

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 104 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat itu; hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, pengadilan negeri boleh memutuskan perkara itu.

Menimbang bahwa ternyata dalam surat jawabannya kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan tangkisan/ eksepsi.

Menimbang bahwa oleh karena faktanya terdapat eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili maka berdasarkan ketentuan Pasal 152 ayat (2) HIR Majelis Hakim harus memberikan suatu keputusan sebelum melanjutkan persidangan berikutnya untuk pembuktian.

Menimbang bahwa setelah membaca seluruh uraian eksepsi tersebut, ternyata salah satunya adalah eksepsi yang menyangkut kewenangan absolut untuk mengadili perkara a quo. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV mendalilkan bahwa pemeriksaan perkara a quo bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Peradilan Umum akan tetapi merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara.

Menimbang bahwa alasan eksepsi itu didasarkan mereka pada ketentuan Pasal 49 huruf d Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menegaskan:

“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama Islam di bidang: huruf b. waris dan huruf d. hibah”

Dan selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (2), menegaskan:

“Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 105 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**oleh pengadilan agama bersama-sama perkara
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.”**

Menimbang bahwa di dalam repliknya, Penggugat tidak memberikan tanggapan yang sekiranya dapat mematahkan eksepsi para Tergugat maupun para Turut Tergugat terkait dengan penerapan ketentuan Pasal 49 huruf d dan Pasal 50 ayat (2) Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dalam hubungannya dengan perkara ini.

Menimbang bahwa adalah telah jelas diatur sengketa apa saja yang menjadi kewenangan mengadili dari Pengadilan Agama sebagaimana bunyi pasal-pasal di atas.

Menimbang bahwa setelah membaca dalil gugatan Penggugat dapat dimengerti bahwa dasar perolehan Penggugat atas objek sengketa dalam perkara ini adalah karena suatu hibah dari orang tuanya. Selanjutnya kini terjadi sengketa tentang hak kepemilikan sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 50 ayat (2) di atas. Sementara itu Penggugat tidak dapat membantah atau mematahkan dalil eksepsi menyangkut kewenangan mengadili yang diajukan para Tergugat dan para Turut Tergugat.

Menimbang bahwa melalui fakta-fakta tersebut Majelis Hakim dapat menerima dan mengabulkan eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat khususnya yang menyangkut kewenangan mengadili perkara a quo. Bila memahami duduk perkaranya lalu dihubungkan dengan bunyi Pasal 50 ayat (2) di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, akan tetapi kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ada pada Peradilan Agama.

Menimbang bahwa oleh Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini maka selanjutnya Penggugat dihukum membayar ongkos perkara sebesar yang tersebut dalam amar putusan ini.

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman 106 dari 108



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan Pasal 134 HIR, Pasal 49 huruf d dan Pasal 50 ayat (2) Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama serta ketentuan hukum lain terkait dengan perkara ini :

MENGADILI :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV khusus mengenai kewenangan mengadili yang bersifat absolut (kompetensi absolut).
2. Menyatakan peradilan umum tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Register Nomor 24/Pdt.G/2024/PN.Tng.
3. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara gugat konpensi sebesar Rp1.084.000,00 (Satu Juta Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Rabu, tanggal 19 Juni 2024 oleh kami **TOCH. SIMANJUNTAK, SH. M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, dan **MANGAPUL GIRSANG, SH.** serta **SUPRAYOGI, SH., MH.** masing – masing sebagai Hakim Anggota kemudian diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 02 Juli 2024** oleh Ketua Majelis di atas didampingi Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh **PUJIATNO, SH.** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat serta dihadiri juga oleh kuasa hukum Tergugat I, kuasa hukum Tergugat II, kuasa hukum Tergugat III, kuasa hukum Tergugat IV dan kuasa hukum Turut Tergugat I, kuasa hukum Turut Tergugat II, kuasa hukum Turut Tergugat III serta kuasa hukum Turut Tergugat IV.

Hakim Ketua Majelis,

TOCH. SIMANJUNTAK, SH., M.Hum.

Hakim-Hakim Anggota :

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **107** dari **108**



MANGAPUL GIRSANG, SH.

SUPRAYOGI, SH., MH.

Panitera Pengganti,

PUJIATNO, SH., MH

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran----- Rp. 30.000,-
- Biaya ATK/Pemberkasan----- Rp. 150.000,-
- Biaya Redaksi----- Rp. 10.000,-
- Biaya Meterai----- Rp. 10.000,-
- Biaya PNBP Relas----- Rp. 20.000,-
- Biaya Panggilan Sidang----- Rp. 864.000,-
- J u m l a h ----- Rp.1.084.000,-

(Satu Juta Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah).

Putusan Sela Nomor : 24/Pdt.G/2024/PN.Tng
Halaman **108** dari **108**