



**PUTUSAN**

**Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**TAMIM KUSUMA A.**, bertempat tinggal di Bojong Rangkong, Rt.006/008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MOCHAMAD SAMSU, S.H.**, dan **BANI HASYIM, S.H.**, Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum Law firm MSC & ASSOCIATES yang beralamat di Jl. Raya Muncang – Ciminyak Km. 1 (samping Indomart Ciminyak), Desa Ciminyak, Kecamatan Muncang, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**1. IWAN SUMANTRI**, bertempat tinggal di Komplek Griya Labuan Asri Jaha, RT.013/RW.006, Desa Sukamaju, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ENDANG SUJANA, S.H.**, dan **ARIPIN, S.H., LLM.**, para Advokat pada kantor Hukum IDERBUANA Law Firm yang beralamat di Jalan Raya Labuan KM 4 ( Depan SPBU Cipacung) Kp Cipacung I, Rt 01 Rw 06, Kelurahan Saruni, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang

*Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2024 sebagai **Tergugat I**;

2. **UCU KOMARIAH**, bertempat tinggal di Kampung Pasar Baru, RT.002/RW.003, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. AHMAD SAHRA S.H., M.H., ANDI HADI, S.H., dan M. KEMALUDIN JAMAL, S.H.**, para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum **H. AHMAD SAHRA S.H., M.H. dan REKAN** yang berkedudukan di Jl. Amd RT/RW 01/08, Desa Cigondang, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pajandeglang, Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2024, sebagai **Tergugat II**;

3. **NOTARIS & PPAT RAFLES DANIEL, S.H, M.Kn.**, berkedudukan di Jl. Raya Jend. Sudirman No.69, Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Banten, sebagai Turut Tergugat I;

4. **NEGARA KESATUAN RI CQ. PEMERINTAH RI CQ. KEMENTERIAN DALAM NEGERI RI CQ. GUBERNUR BANTEN CQ. KABUPATEN PANDEGLANG CQ. KECAMATAN LABUAN CQ. KEPALA DESA LABUAN**, yang berkedudukan Jl. Jend. Ahmad Yani, Nomor 229, Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, sebagai Turut Tergugat II;

5. **NEGARA KESATUAN RI CQ. PEMERINTAH RI CQ. KEMENTERIAN AGRARIA**

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



**DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI CQ. KANTOR WILAYAH BPN BANTEN CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PANDEGLANG,** yang berkedudukan Jl. Raya Pandeglang, Pandeglang, Kecamatan Pandeglang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada , Ali Sadikin, S.H., M.Kn, Charlie Gustav, S.H., masing-masing merupakan pegawai dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 14.SKu/36.01-600/IX/2024 tanggal 30 September 2024, sebagai **Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 18 September 2024 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

1. Bahwa **Penggugat** adalah **Ahli Waris Pengganti** almarhum M.E. KUSUMA ATMAJA dari Pewaris Alamrhumah Ny. **SITI MUHAENAH** Binti SASTRAWIDJAYA berdasarkan Surat keterangan Ahli Waris tanggal 22 Januari 2024 yang tercatat di Desa Labuan, dengan Register Nomor: 04/D.2002/I/2024, dan tercatat di Kecamatan Labuan, Kabuapten Pandeglang dengan Register Nomor: 45/Kec. Lbn/I/2024, tanggal 22 Januari 2024;
2. Bahwa E. KUSUMA ATMAJA adalah ahli waris dari almarhum Ny. Siti Muhaenah berdasarkan **Surat Keterangan Waris tanggal 15**

*Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Mei 2005 yang tercatat di Desa Labuan, Kecamatan Labuan register nomor: 206/D.2003/V/2005, dan tercatat di Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang register nomor: 14/Kec/VI/2006, tanggal 22 Juni 2006 diterangkan, bahwa yang bertanda tangan di bawah ini :

**2.1.** Mintarsih, umur 53 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kp. Pasar Baru, RT.01/RW.03, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;

**2.2.** **M.E. Kusuma Atmaja**, umur 51 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kp. Pasar Baru, RT.01/RW.03, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;

**2.3.** Iwan Sumantri, umur 50 tahun, pekerjaan pegawai negeri, beralamat di kompleks BTN Griya Labuan Asri, Desa Sukamaju, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;

**2.4.** Eneng Haryati, umur 48 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Kp. Pasar Baru, RT.01/RW.03, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;

**2.5.** Drs. Agus Atmaja, umur 41 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri, beralamat di Kp. Cilingga, RT.07/RW.03, Desa Lingga Jaya, Kecamatan Mangkubumi, Kabupaten Tasikmalaya;

**2.6.** M. Anwar Djoharatmaja, umur 38 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri, beralamat di Jl. Apel Blok B No.2, Ciputat Baru, RT.008/RW.008, Desa Sawah Lama, Kecamatan Ciputat;

Dengan ini menerangkan bahwa ibunda kami SITI MUHAENAH telah meninggal dunia di Kp. Pasar Baru – Labuan, dalam usia 75 tahun, semasa hidupnya beliau telah kawin dengan M. UDING ATMAJA;

Dengan ini menerangkan: kami adalah segenap para **ahli waris** satu-satunya dari almarhum ayahanda M. UDING ATMAJA dan ibunda **SITI MUHAENAH** tersebut di atas;

**3.** Bahwa Ny. **SITI MUHAENAH** Binti SASTRAWIJAYA telah meninggal dunia di Kp. Pasar Baru-Labuan pada tanggal 04-09-2000 dalam usia 75 tahun karena sakit, sesuai dengan surat kematian yang tercatat di Desa Labuan register nomor: 150/D.2003/XII/2010 tanggal

*Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



02 Desember 2010, semasa hidupnya beliau telah kawin dengan M. UDING ATMAJA, dan untuk selanjutnya dalam perkara a quo disebut

**Pewaris;**

4. Bahwa E. KUSUMA ATMAJA Bin M. UDING ATMAJA, meninggal pada hari Sabtu, 09 September 2012 di rumah kediaman Kp. Pasar Baru, RT.001/ RW.003, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten karena Sakit sesuai dengan **Surat Kematian yang tercatat di Desa Labuan register nomor: 04/Ds.2002/II/2024 tanggal 22 Januari 2024**, semasa hidupnya telah kawin dengan Tini Umi Martini, dari perkawinan mana telah dilahirkan dua (2) orang anak, yaitu:

1. **TAMIM KUSUMA ATMAJA;**
2. **ADE SOBARI KUSUMA;**

Dan untuk selanjutnya dalam perkara a quo Sdr.Tamim Kusuma Atmaja (Penggugat) adalah **Ahli Waris Waris Pengganti (Plaatsverwulling)** almarhum M.E Kusuma Atmaja dari Pewaris almarhumah Ny. SITI MUHAENAH Binti SASTRAWIDJAJA berdasarkan Surat keterangan Ahli Waris tanggal 22 Januari 2024 yang tercatat di Desa Labuan, dengan Register Nomor: 04/D.2002/II/2024, dan tercatat di Kecamatan Labuan, Kabuapten Pandeglang dengan Register Nomor: 45/Kec. Lbn/II/2024, tanggal 22 Januari 2024;

5. Bahwa almarhumah Ny. Siti Muhaenah (**Pewaris**), semasa hidupnya selain meninggalkan harta berupa tanah dan bangunan (rumah tinggal), juga meninggalkan beberapa bidang tanah pertanian (sawah), adapun luasan tanah pertanian (sawah) tersebut, yaitu Luas= 7660 m<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama ST.MUHAENAH Binti SASTRAWIJAYA (Pewaris) yang terletak di Desa Banjarmasin, kecamatan Carita, Kabupaten Pandeglang berdasarkan SPPT NOP: 36.01.121.003.007-0026.0, yang mana tanah pertanian, atau disebut tanah sawah, serta tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana yang

*Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



diterangkan di atas tersebut dalam perkara a quo selanjutnya disebut **tanah waris** yang ditinggalkan oleh Pewaris Ny. Siti Muhaenah untuk dibagi kepada semua ahli waris, salah satu dari ahli waris Ny. Siti Muhaenah adalah M.E Kusuma Atmaja, dan karena M.E Kusuma Atmaja telah meninggal (almarhum), maka secara otomatis anak-anaknya menjadi Ahli Waris Penggati almarhum M.E. Kusuma Atmaja dari Pewaris Ny.Siti Muhaenah, dalam perkara a quo ahli waris pengganti (Tamim Kusuma atmaja) adalah PENGGUGAT terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat;

6. Bahwa ada sebagian surat-surat tanah tersebut di atas yang sebelumnya pernah dipegang oleh M.E Kusuma Atmaja, oleh karena **M.E. Kusuma Atmaja telah meninggal dunia pada hari Sabtu, 09 September 2012** di rumah kediaman Kp. Pasar Baru, RT.001/RW.003, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, karena Sakit, maka selanjutnya oleh Para Penggugat (anak-anak almarhum) diserahkan kepada salah satu ahli waris lainnya yaitu Sdr. Iwan Sumantri, dan pada saat diajukannya gugatan ini keberadaan dokumen surat-surat tanah, baik tanah pertanian (sawah) ataupun surat tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya serta surat-surat lainnya sepengetahuan PENGGUGAT masih ada di tangan Sdr. Iwan Sumantri (TERGUGAT- I);

7. Bahwa, sebagaimana yang telah diterangkan di atas, Pewaris selain meninggalkan tanah-tanah pertanian (sawah) juga meninggalkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berupa rumah tinggal yang terletak di Kampung Pasar Baru (dahulu) atau beralamat di Blok/jalan Kampung Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, dengan luasan tanah = 501,5 m<sup>2</sup> (lima ratus satu koma lima meter persegi) atas nama Ny. Siti Muhaenah, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 271/1977, tanggal 29-09-1977, dan telah tercatat dalam buku besar tanah Desa Labuan, dan sesuai dengan Surat Kuasa Waris Iwan Sumantri tertanggal 15 April 2015 yang tercatat di Desa Labuan register nomor:

*Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



06/D.2003/IV/2015; Untuk selanjutnya harta-harta peninggalan yang dimiliki dan tercatat atas nama Pewaris (Ny. Siti Muhaenah) dalam perkara a quo disebut **Harta Waris dan/atau Tanah Waris**;

**8.** Bahwa semasa hidupnya **Pewaris (Ny.Siti Muhaenah)** belum pernah melepaskan hak, atau menjual, atau mengalihkan baik sebagian tanah, ataupun seluruhnya tanah dan bangunan rumah tinggal tersebut kepada siapapun dan pihak-pihak lainnya;

**9.** Bahwa pada tanggal **15 April 2015** telah **terbit Surat Kuasa Waris** yang hanya ditanda tangani oleh 3 (tiga) ahli waris yaitu: 1). Iwan Sumantri, 2). Eneng Haryati dan 3). M. Anwar Djohar Atmaja yang isinyan menerangkan, bahwa kedua ahli waris Eneng Hayati dan M. Anwar Djohar Atmaja memberi kuasa/mengkuasakan kepada Iwan Sumantri untuk menjual dan mengurus akta atau surat-surat penting lainnya atas tanah dan bangunan yang dahaulu terletak di Kp. Pasar Baru-Labuan, atau Blok/jalan Kampung Listrik, Desa Labuan Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang. Padahal **sesuai fakta dan berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 15 Mei 2005** yang tercatat di Desa Labuan, Kecamatan Labuan register nomor: 206/D.2003/V/2005, dan tercatat di Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, bahwa para ahli waris dari Pewaris almarhumah Ny. Siti Muhaenah Binti Sastrawijaya semuanya berjumlah 6 (enam) orang ahli waris, oleh karena itu seharusnya ketika membuat atau mengajukan permohonan Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Waris seyogyanya harus mendapat persetujuan atau ditanda tangani oleh seluruh para ahli waris dan/atau ahli waris penggantinya, jika tidak ada persetujuan dari semuanya, maka **cacat hukum** dan semua rangkaian transaksi yang terkait akibatnya **batal demi hukum**;

**10.** Bahwa sekira bulan Mei tahun 2015 Penggugat mendapatkan kabar/informasi bahwasanya untuk tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Kampung Pasar baru - Labuan, dahulu beralamat di Blok/Jalan: Kampung Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, SHM nomor: 271/1977 atas nama Ny. Siti

*Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Muhaenah, luas 501,5 m<sup>2</sup> (lima ratus satu koma lima meter persegi), telah **dijual dan dialihkan** oleh Sdr. Iwan Sumantri (TERGUGAT- I) kepada Sdri. Ucu Nurkomariah (TERGUGAT- II), yang mana seharusnya tanah dan bangunan tersebut kalau mau dialihkan dan atau dijual ke pihak lain, maka persyaratannya atau legal standingnya sebelum terjadi peralihan hak yaitu harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris dan/ atau ahli waris penggantinya, karena statusnya masih sebagai **tanah waris** dari Pewaris Ny. Siti Muhaenah;

**11.** Bahwa pada saat gugatan ini diajukan, **dengan melawan hukum Sdr. Iwan Sumantri** (pihak TERGUGAT -I) telah **menerima pembayaran** hasil penjualan tanah dan bangunan rumah tinggal yang notabene statusnya masih merupakan Harta dan /atau Tanah Waris, dan kemudian dalam perkara a quo pembeli yaitu Sdri. Ucu Nurkomariah (Pihak TERGUGAT-II) telah **menguasai fisik tanah**, dan **melakukan pembangunan** di atas lahan tanah waris sesuai SHM nomor: 271/1977 tanpa ada persetujuan dari semua Para Ahli Waris atau Ahli Waris Penggantinya, yang dalam perkara aquo secara tegas dinyatakan, bahwa Para Tergugat (TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II) tidak meminta persetujuan dan tanda tangan dari Penggugat sebagai ahli waris almarhum M.E Kusuma Atmaja yang secara otomatis sebagai Ahli Waris Pengganti dari Pewaris (Ny.Siti Muhaenah);

**12.** Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar Penggugat sebagai Ahli Waris E. Kusuma Atmaja Bin Uding Atmaja yang secara otomatis sebagai Ahli Waris Pengganti dari Pewaris (Ny. Siti Muhaenah Binti Sastrawidjaja) dan untuk menghindari tanah-tanah yang masih statusnya sebagai tanah waris beralih kepada pihak-pihak lain, **PENGGUGAT** memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu **berkenan mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat** dengan mengeluarkan Putusan Provisi yang memerintahkan TERGUGAT- I dan TERGUGAT- II untuk tidak melakukan kegiatan apapun dan/atau melakukan perbuatan hukum

*Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



mengalihkan, menjual atau menjaminkan tanah obyek perkara sampai Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **PENGGUGAT** memohon apa yang telah dituangkan dalam **Bagian Provisi** dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam **Pokok Perkara** ini;

2. Bahwa **PENGGUGAT** adalah **Ahli Waris Pengganti/Plaatsverwulling** almarhum M.E Kusuma Atmaja dari Pewaris almarhumah Ny. **SITI MUHAENAH** Binti SASTRAWIDJAJA berdasarkan Surat keterangan Ahli Waris tanggal 22 Januari 2024 yang tercatat di Desa Labuan, Kecamatan Labuan Register Nomor: 04/D.2002/II/2024, dan tercatat di Kecamatan Labuan, Kabuapten Pandeglang Register Nomor: 45/Kec. Lbn/II/2024, tanggal 22 Januari 2024;

3. Bahwa Ny. Siti Muhaenah Binti Sastrawijaya (**PEWARIS**) telah meninggal dunia di Kp. Pasar Baru-Labuan pada tanggal 04-09-2000, karena sakit, sesuai dengan **surat kematian** yang tercatat di Desa Labuan register nomor: **150/D.2003/XII/2010 tanggal 02 Desember 2010**;

4. Bahwa **semasa hidupnya Pewaris** (Ny. Siti Muhaenah Binti Sastrawijaya) telah meninggalkan berupa harta dan tanah waris, adapun harta dan tanah waris tersebut diantaranya yaitu:

**4.1 Tanah & bangunan rumah tinggal** dengan luasan tanah = 501,5 m<sup>2</sup> (lima ratus satu koma lima meter persegi) atas nama Ny. Siti Muhaenah nomor sertifikat (SHM): 271/1977 tanggal 29-09-1977 yang terletak di Kampung Pasar Baru atau dahulu beralamat di Blok/jalan Kampung Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;

**4.2 Tanah Pertanian** (sawah) Luas: 7660 m<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



ST.MUHAENAH B' SASTRAWIJAYA (Siti Muhaenah /Pewaris) yang terletak di Desa Banjarmasin, dahulu kecamatan Carita, Kabupaten Pandeglang sesuai dengan SPPT NOP: 36.01.121.003.007-0026.0;

5. Bahwa **semasa hidupnya** Ny. Siti Muhaenah Binti Sastrawijaya (**PEWARIS**) **tidak/ belum pernah** melepaskan hak, atau menjual, atau mengalihkan baik sebagian tanah, ataupun seluruhnya tanah dan bangunan tersebut kepada siapapun dan pihak-pihak lainnya. Adapun yang dimaksud tanah pertanian (sawah) dan tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya tersebut adalah sebagaimana yang dimaksud dan diuraikan pada point (4.1) dan (4.2) di atas;

6. Bahwa seiring dengan waktu berjalan, pada tanggal **15 April 2015** terbit **Surat Keterangan Ahli Waris** yang tercatat di Desa Labuan dengan nomor register: 06/D.2003/IV/2015, dan tercatat di Kecamatan Labuan dengan nomor register: 14/Kec./IV/2015 tanggal 16-04-2024, yang bunyi materinya, yaitu: Kami yang bertanda tangan di bawah ini, para ahli waris dari almarhum M. Uding Atmaja, tempat terakhir di Labuan, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, telah meninggal dunia pada tanggal 15-12-1984 di Labuan, dan **semasa hidupnya** beliau telah kawin dengan nama Almarhumah Siti Muhaenah, dari perkawinan mana telah dilahirkan anak yaitu:

**6.1 Iwan Sumantri**, umur 60 tahun, pekerjaan Pensiunan PNS, beralamat di Komp. Griya Labuan Asri-Jaha, Desa Sukamaju, Kecamatan Labuan;

**6.2 Eneng Hayati**, umur 57 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Perum Ciputat Baru, Jl. Apel No.2 Blok B, Ciputat-Tangerang Selatan;

**6.3 M. Anwar Djoharomadja**, umur 47 tahun, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Perum Ciputat Baru, Jl. Apel No.2 Blok B, Ciputat-Tangerang Selatan;

*Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



7. Bahwa, dengan alas hak Surat Keterangan Ahli Waris tersebut di atas selanjutnya di hari dan tanggal yang sama, yaitu pada tanggal **15 April 2015** telah terbit **Surat Kuasa Waris** yang tercatat di Desa Labuan register nomor: 06/D.2003/IV/2015 yang isinya yaitu: *Yang bertanda tangan di bawah ini kami masing-masing:*

**7.1 Eneng Hayati**, umur 57 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Perum Ciputat Baru, Jl. Apel No.2 Blok B, Ciputat-Tangerang Selatan;

**7.2 M. Anwar Djoharatomadja**, umur 47 tahun, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Perum Ciputat Baru, Jl. Apel No.2 Blok B, Ciputat-Tangerang Selatan;

Adalah segenap para ahli waris sah dari almarhum M. Uding Atmaja, suami dari almarhumah Siti Muhaenah yang telah meninggal di Labuan, sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Waris yang ditanda tangani di Desa Labuan Tanggal 15 April 2015 disaksikan atau dibenarkan oleh Kepala Desa Labuan,

Dengan ini **memberikan Kuasa** kepada:

Nama : **Iwan Sumantri**

Umur : 60 tahun

Pekerjaan : Pensiunan PNS

Alamat : Komp. Griya Labuan Asri-Jaha, Desa Sukamaju,  
Kecamatan Labuan

Untuk mewakili para pemberi kuasa untuk menjual dan mengurus akta atau surat-surat penting lainnya atas tanah/sawah yang terletak di:

Blok/ Jalan : Kampung Listrik

Desa : Labuan

Kecamatan : Labuan

Kabupaten : Pandeglang;

8. Bahwa meskipun **IWAN SUMANTRI (TERGUGAT-I)** mengetahui status objek tanah dan bangunan rumah tinggal dalam



perkara *a quo* adalah masih **status harta dan tanah waris**, namun **TERGUGAT-I** tetap saja melanjutkan dan menawarkan ke pihak-pihak lain dengan tanpa persetujuan dan tanda tangan dari semua ahli waris dan/atau ahli waris penggantinya, yang dalam perkara *a quo* Penggugat tidak pernah diminta persetujuannya dan menandatangani atas Surat Kuasa Waris yang dikuasakan kepada TERGUGAT-I;

9. Bahwa seiring dengan waktu berjalan, **sekira bulan Mei tahun 2015** Tanah dan Bangunan rumah tinggal yang statusnya masih harta dan tanah waris dari Pewaris (Ny. Siti Muhaenah), yang terletak di Kampung Pasar baru-Labuan (dahulu) atau beralamat di Blok/Jalan: Kampung

Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang dengan SHM nomor: 271/1977, dengan luasan tanah seluas: 501,5 m<sup>2</sup> (lima ratus satu koma lima meter persegi), **dijual dan dialihhkan** oleh TERGUGAT- I kepada TERGUGAT- II **dengan melawan hukum** tanpa meminta persetujuan dari semua Ahli Waris dan/atau Ahli Waris Penggantinya, dalam perkara *a quo* TERGUGAT-I tidak meminta persetujuan kepada PENGGUGAT;

10. Bahwa **setelah PENGGUGAT telusuri**, ternyata terhadap obyek tanah dan bangunan rumah tinggal adalah **masih harta dan tanah waris milik Pewaris** (almarhumah Ny. Siti Muhaenah), telah dialihkan dan **dijual kepada Pembeli UCU NURKOMARIAH** (Pihak TERGUGAT-II);

11. Bahwa, Tanah dan bangunan rumah tinggal (harta dan tanah waris) yang telah dialihkan dan dijual, yang terletak di Kp. Pasar Baru-Labuan (dahulu) atau Kp. Listrik, Desa labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, bahwasannya sesuai dengan **fakta dilapangan** serta **kesaksian dari saudaranya Penggugat** akhirnya dapat diketahui, bahwa **Transaksi** peralihan hak dan pembuatan akta jual belinya (AJB) terhadap tanah waris beserta bangunan rumah tinggal di atasnya yaitu, **di Kantor Notaris & PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn** (Pihak TURUT TERGUGAT-I), dan dari kantor Notaris &

*Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn inilah kami memperoleh data terkait rangkaian peristiwa kejadian (kronologi) mengenai peristiwa transaksi Peralihan Hak dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terhadap tanah dan bangunan yang notabenenya masih sebagai Tanah Waris;

**12.** Bahwa, dari dari Kantor Notaris dan PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn (TURUT TERGUGAT -I), yang beralamat di Jl. Raya Jendral Sudirman-Labuan No.69, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang telah diperoleh beberapa data yang terkait dengan peristiwa hukum mengenai peralihan hak dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terhadap tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya, dan dalam dalam perkara *a quo* disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

**Adapun mengenai data tanah yang menjadi obyek sengketa /obyek perkara**, yang sudah dialihkan dan dibuatkan AJB nya oleh Notaris & PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn tersebut, adalah sebagai berikut

- **Nama Pemegang Hak** : **Siti Muhaenah**
- Sertifikat : milik, No. 271/1977, tgl. 29-09-1977
- Letak tanah di : Kp. Pasar baru, Persil \_\_\_\_\_  
Klas \_\_\_\_\_
- GS./ SU. No. : 085/77, tgl. 29-09-1977, luas. **501,5 M2**

**13.** Bahwa masih terkait dengan keterlibatannya Kantor Notaris & PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn selain informasi mengenai peralihan hak nya dan pembuatan AJB nya, Penggugat juga memperoleh data berupa **Surat Keterangan Ahli Waris**, dan **Surat Kuasa Waris** untuk Iwan Sumantri dari Kantor Notaris dan PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn, dengan uraian sebagai berikut:

- **Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 15 April 2015** tercatat di Kantor Desa Labuan dengan register nomor:

*Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



06/D.2003/IV/2015, dan tercatat di Kantor kecamatan Labuan dengan register nomor: 14/Kec./IV/2015 tertanggal 16-04-2015;

- **Surat Kuasa Waris tanggal 15 April 2015** tercatat di Kantor Desa labuan dengan register nomor: 06/D.2003/IV/2015;

14. Bahwa **untuk membuat terang duduk permasalahan perkara a quo**, terlebih dahulu PENGGUGAT akan **menguraikan fakta hukum**, yang ditemukan dalam penelusurannya. Adapun hasil penelusuran PENGGUGAT secara kronologis dapat diuraikan sebagai berikut :

14.1. Bahwa diketahui Iwan Sumantri sekira bulan Mei tahun 2015 telah melakukan penjualan atas tanah waris beserta bangunan rumah tinggal di atasnya yang dalam perkara a quo disebut obyek sengketa, adapun data tanah waris tersebut yaitu :

Nama Pemegang Hak : Siti Muhaenah

Sertifikat : Milik, No. 271/1977, tgl. 29-09-1977

Letak tanah di : Kp. Pasar Baru, Persil \_\_\_\_\_,  
Kls \_\_\_\_\_

GS./SU. No. : 085/77, tgl. 29-09-1977, luas = 501,5 M2 ;

TERGUGAT- I, **Sdr. Iwan Sumantri** ketika melakukan penjualan atas obyek sengketa tersebut, hanya berlandaskan atau beralas hak: Surat Kuasa Waris, yang mana di dalam Surat Kuasa Waris tersebut hanya disetujui dan ditanda tangani oleh 2 (dua) ahli waris saja, yaitu: 1). Eneng Haryati dan 2). M. Anwar Djoharatmaja; (*Dalam perkara a quo Iwan Sumantri disebut TERGUGAT-1*);

14.2. Bahwa diketahui Ucu Nurkomariah, adalah pihak yang membeli, dan yang memperoleh peralihan hak atas Tanah Waris (obyek sengketa). Selanjutnya berdasarkan hasil penelusuran PENGGUGAT ke lokasi obyek sengketa tersebut, bahwasanya diketahui jauh sebelum gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pandeglang, bangunan rumah tinggal yang lama telah dirobohkan dan diratakan, yang kemudian di atas

*Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



lahan Tanah Waris (obyek sengketa) tersebut telah dibangun dengan bangunan baru, yaitu bangunan Toko Mebel hingga sampai saat ini bulan September 2024 masih berdiri kokoh;

*Ucu Ucu Nurkomariah adalah Pihak Pembeli Tanah Waris /obyek sengketa, yang selanjutnya dalam perkara a quo disebut TERGUGAT-II;*

14.3 Bahwa setelah dilakukan peneleusuran terkait penjualan obyek sengketa tersebut di atas kemudian dapat diketahui, bahwa tempat dan kantor pelaksanaan eksekusi untuk peralihan hak dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas obyek tanah sengketa tersebut, yaitu di Kantor Notaris & PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn yang beralamat di Jl. di Jl. Raya Jend. Sudirman No.69, Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Banten 42264, dan dari Kantor Notaris & PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn ini diperoleh Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Waris untuk Iwan Sumantri tertanggal 15 April 2015, yang mana dengan alas hak Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Waris tertanggal 15 April 2015 inilah pihak Notaris & PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) serta mendaftarkannya ke kantor BPN/ATR Pandeglang; *(Dalam perkara a quo Notaris & PPAT Rafles Daniel, S.H, M.Kn disebut TURUT TERGUGAT-I);*

14.4. Bahwa diketahui terbitnya Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Waris untuk Iwan Sumantri diterbitkan, deregister dan ditandatangani oleh Kepala Desa, di Kantor Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, dengan register nomor: 06/D.2003/IV/2015, tertanggal 15 April 2015, dan register nomor: 14/Kec./IV/2015 tertanggal 16 April 2015 ditandatangani oleh Camat Kecamatan Labuan. *(Dalam perkara a quo pihak-pihak yang terlibat dan mengetahuinya terkait pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat*

Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



*Kuasa Waris, pada tahun 2015, yaitu Kepala Desa Labuan dan Camat Labuan, disebut sebagai TURUT TERGUGAT-II);*

14.5. Bahwa berdasarkan hasil penelusuran Penggugat didapatkan informasi dari beberapa saksi diketahui, bahwa: Akta Jual Beli (AJB) atas tanah waris tersebut, telah didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN/ATR) Kabupaten Pandeglang; Terkait hal tersebut, maka pihak BPN/ATR Pandeglang ketika menerima pendaftaran untuk balik nama SHM No.271/1977 dari atas nama Ny. Siti Muhaenah kepada Pembeli Ucu Nurkomariah, maka apabila SHM No. 271/1977 yang didaftarkan tersebut sudah balik nama kepada atas nama pembeli (Ucu Nurkomariah) padahal diketahui bahwa, rangkaian peristiwa kejadian (kronologis) terjadinya jual beli (peralihan hak) sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas tersebut adalah **cacat hukum**, karena yang menjadi obyek jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas masih sebagai tanah waris, yang mana jika tanah waris mau dialihkan atau dijual kepada pihak lain, maka harus mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris atau ahli waris pengganti, sehingga semua rangkaian peristiwa dari mulai pembuatan AJB sampai pendaftaran balik nama di BPN/ATR Pandeglang adalah **Batal Demi Hukum** atau dengan kata lain karena rangkaian kejadian peristiwa hukum dari mulai pembuatan AJB sampai Peralihan Hak dilakukan **dengan cara melawan hukum** sehingga akibat hukumnya mejadi Batal Demi Hukum; *(Dalam perkara a quo Kepala Kantor BPN/ATR Pandeglang Cq Ka.Bidang Pendaftaran Pertanahan disebut TURUT TERGUGAT-III);*

15. Bahwa setelah mempelajari fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah dijelaskan dalam kronologis di atas tersebut, dapat disimpulkan **Perbuatan melawan Hukum** yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, yaitu:

*Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



- 15.1. Bahwa TERGUGAT-I telah melakukan transaksi peralihan hak dan/atau penjualan atas tanah dan bangunan yang masih menjadi harta tanah waris dengan menggunakan alas hak atau legal standing: "Surat Kuasa Waris tertanggal 15 April 2015", yang mana dalam surat kuasa waris tersebut tercatat yang memberikan persetujuan hanya 2 (dua) ahli waris, padahal berdasarkan "Surat Keterangan Waris tertanggal 15 Mei 2005" dijelaskan bahwa, ahli waris dari Ny. Siti Muhaenah (PEWARIS) ada 6 (enam) ahli waris; Berdasarkan fakta hukum tersebut, maka transaksi yang dilakukan oleh TERGUGAT-I yang menggunakan legal standing Surat Kuasa Waris, tertanggal 15 April 2015 adalah **CACAT HUKUM**;
- 15.2. Bahwa TERGUGAT-II adalah pihak pembeli atas tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya, yang dasar atau landasan hukumnya diperoleh dengan alas hak Surat Kuasa Waris Iwan Sumantri tertanggal 15 April 2015, yang hanya disetujui oleh 2 (dua) ahli waris saja, padahal ahli waris sebenarnya tersebut berjumlah 6 (enam) ahli waris dan/atau ahli waris penggantinya, atau dengan kata lain bahwa jual beli tanah yang masih statusnya tanah waris, maka harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris dan/atau ahli waris penggantinya, oleh karena itu dapat disimpulkan **jual beli tanah waris** antara Iwan Sumantri dengan Ucu Nurkomariah maka jual beli tanah waris tersebut **BATAL DEMI HUKUM**; Dalam perkara a quo sesuai sebagaimana yang dimaksud Pasal 1471 KUH Perdata secara implisit menjelaskan, bahwa Transaksi Jual beli Tanah Waris, antara Iwan Sumantri dengan Ucu Nurkomariah dianggap tidak pernah ada, karena yang memegang penuh hak milik atas Tanah Waris adalah Para ahli Waris semuanya dan/atau Ahli Waris Penggantinya, tidak boleh hanya dilakukan hanya dengan persetujuan dari 2 (dua) dua

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



orang ahli waris saja, sementara ahli waris yang sebenarnya berjumlah 6 (enam) orang ahli waris;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa **akibat hukum jual beli tanah waris** tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan/ atau ahli waris penggantinya berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah **BATAL DEMI HUKUM**; \_\_\_\_\_

Sebagaimana yang dimaksud **Pasal 1471 KUHPerdata**, yang **secara implisit menjelaskan** bahwa tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, karena yang memegang hak milik atas tanah waris tersebut adalah para ahli waris, dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli objek sengketa/objek perkara sebagaimana yang dimaksud dalam perkara a quo dianggap tidak pernah ada, yang mana hak milik atas tanah dan bangunan tersebut tetap berada dan dikembalikan pada ahli waris dan/atau ahli waris pengganti;

Atas hal tersebut, dalam hal ini PENGGUGAT sebelum gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pandeglang, terlebih dahulu PENGGUGAT telah **men-somasi** atau *memberikan teguran hukum* berturut-turut 2 (dua) kali Somasi, baik terhadap TERGUGAT-I maupun terhadap TERGUGAT-II sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, dimana SOMASI merupakan langkah untuk melakukan upaya hukum keperdataan di hadapan pengadilan atas wanprestasi ataupun perbuatan melwan hukum, adapun somasi yang kami berikan baik kepada Pihak Tergugat-I maupun Pihak Tergugat-II yaitu, sebagai berikut:

- Pihak Tergugat-I (Penjual) kami somasi untuk membuktikan prosedur dan tata cara-cara Jual Beli Tanah Waris, *apakah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum positif yang berlaku ?? atau ada pelanggaran hukum* ketika melakukan perbuatan hukum jual beli tanah waris seperti yang sudah diuraikan dan dijelaskan di atas tersebut;

*Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



- Pihak Tergugat-II (Pembeli) kami somasi untuk membuktikan terkait tentang bagaimana cara memperoleh hak milik dan balik nama terhadap tanah dan bangunan yang notabene masih sebagai tanah waris. Dalam perkara a quo pembeli Ucu Nurkomariah membeli dari Sdr. Iwan Sumantri (penjual) yang lokasi tanah waris yang dibeli tersebut terletak dahulu di Kp. Pasar Baru-Labuan atau Blok/Jalan Kampung Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, yang dalam perkara a quo menjadi objek sengketa/ objek perkara, dalam hal ini apakah *apakah sesuai* dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum positif yang berlaku ?? *atau ada pelanggaran hukum* dalam pelaksanaannya;

Namun sampai batas akhir yang telah ditentukan untuk menjawab somasi tersebut, tidak diindahkan atau tidak mendapatkan balasan yang memberikan solusi atas beberapa pertanyaan dari Penggugat baik kepada Pihak Tergugat-I maupun kepada Pihak Tergugat-II, dan selanjutnya PENGGUGAT mendaftarkan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Pandeglang;

**16.** Bahwa sebagai bukti autentik **tanah waris a quo** telah dialihkan dan dijual oleh TERGUGAT-I kepada TERGUGAT-II adalah ditemukannya bukti **Surat Kuasa Waris** untuk **IWAN SUMANTRI** tertanggal 15 April 2015 yang tercatat di Desa Labuan register nomor: 06/D.2003/IV/2015, yang mana secara jelas dan tegas, Surat Kuasa Waris yang dimaksud dipergunakan sebagai alas hak atau legal standing oleh TERGUGAT-I untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah waris kepada TERGUGAT-II; **Selain itu juga**, berdasarkan **saksi** dan **fakta di lapangan** hasil pengambilan gambar/photo oleh PENGGUGAT, diketahui secara nyata dan jelas, bahwa objek sengketa/objek perkara di lokasi tersebut telah dibongkar, diratakan dan telah dibangun menjadi bangunan sebuah Toko Mebel yang isinya, seperti : sofa, kursi, dan tempat tidur serta perlengkapan

*Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



rumah tangga lainnya, dan telah dikuasi serta ditempati oleh TERGUGAT-II secara melawan hukum;

**17.** Bahwa Surat Kuasa Waris Iwan Sumantri tertanggal 15 April 2015 diketahui secara jelas dan tegas yang memberikan persetujuan dan tanda tangan di Surat Kuasa Waris kepada Iwan Sumantri **hanya 2 (dua)** ahli waris yaitu: **1). Eneng Haryati**, umur 57 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Perum Ciputat Baru, Jl. Apel No.2 Blok B Ciputat – Kota Tangerang Selatan, dan **2). M. Anwar Djohar Atmadja**, umur 47 tahun, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Perum Ciputat Baru, Jl. Apel No. 2, Blok B Ciputat – Tangerang Selatan; Padahal seperti yang sudah diterangkan dan dijelaskan di atas tersebut, bahwa untuk para ahli waris dari pewaris Ny.Siti Muhaenah, berjumlah semuanya adalah 6 (enam) orang ahli waris dan apabila **tanah waris** tersebut **akan dialihkan atau dijual kepada pihak lain**, maka persyaratannya harus mendapatkan persetujuan dan tanda tangan dari semua ahli waris. Atas hal tersebut, maka **kuasa waris** yang hanya ditandatangani oleh 2 (dua) ahli waris tersebut adalah **cacat hukum**, sehingga semua rangkaian transaksi dan turunannya terkait dengan Surat Kuasa Waris Iwan Sumatri, tertanggal 15 April 2015 tersebut akibatnya: **batal demi hukum**, karena melanggar prinsip dan asas hukum sebagaimana yang tertuang dan dijelaskan secara implisit dalam **Pasal 1471** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata);

**18.** Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia/ **illusoir**, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha TERGUGAT-II untuk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain secara melawan hukum, maka PENGGUGAT, mohon untuk diletakan **Sita Jaminan** (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa dan mohon untuk dapat dilakukan **Pengosongan terhadap Gedung** atau Bangunan yang dikuasai oleh TERGUGAT-II;

**19.** Bahwa gugatan ini didasarkan **bukti autentik** dan **tidak terbantahkan** karen dasar/alas hak untuk mengalihkan atau menjual

*Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



tanah dan bangunan oleh TERGUGAT -I didasari oleh perbuatan melawan hukum, dan begitu juga perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh TERGUGAT-II adalah batal demi hukum, karena alas hak yang dipergunakan untuk peralihannya atau dasar untuk melakukan penjualannya adalah **CACAT HUKUM**, sehingga semua rangkaian transaksi yang terkait dengan alas hak yang cacat hukum, maka akibat hukumnya menjadi **BATAL DEMI HUKUM**;

**20.** Bahwa, gugatan ini didasarkan pada bukti autentik dan tidak terbantahkan, sesuai Pasal 180 HIR dan tidak diragukan kebenarannya, maka kami mohon kiranya Pengadilan Negeri Pandeglang, berkenan terhadap putusan ini dapat dilakukan terlebih dahulu putusan serta merta (uit vierbaar bij voorrad) meski timbul Verzet dan/atau Banding maupun Kasasi dan menghukum TURUT TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

**21.** Bahwa perbuatan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III, sebagaimana yang telah diuraikan di atas tersebut **jelas dan nyata** merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**, sehingga sudah sepatutnya apabila TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud **Pasal 1365 KUHPerdara**, yang menyatakan, bahwa:

**“Tiap-tiap perbuatan melawan hukum, membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya, menerbitkan kerugian dan terhadap kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”**

**22.** Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III (Para Tergugat dan Turut Tergugat), mengakibatkan PENGGUGAT telah mengalami kerugian

*Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



yang sangat besar, dan kerugian yang dialami oleh Penggugat, yakni kerugian secara materiil dan kerugian secara immaterial;

**KERUGIAN MATERIIL:**

- (1). Bahwa dengan adanya penjualan tanah atau peralihan hak yang dilakukan oleh TERGUGAT-I terhadap TERGUGAT-II, yang tidak transparansi dan tidak memberikan pembagian yang cukup adil atas hasil penjualan tanah waris tersebut, sehingga Para Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan pembagian hasil yang adil dari hasil penjualan tanah waris tersebut, maka apabila tanah waris tersebut dijual dengan harga pasaran saat ini, maka didapatkan sebagai berikut:

Harga pasar untuk di lokasi objek tanah waris pada saat ini bulan September tahun 2024 berkisar di angka Rp. 4.000.000,-/M2 (empat juta rupiah per meter persegi), maka akan didapat yaitu:

$4.000.000 \times 501 = \text{Rp.}2.004.000.000,-$  (dua milyar empat juta rupiah)  $2.004.000.000 : 6$  ahli waris/ahli waris pengganti = **Rp.334.000.000,-** (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah) per ahli waris/ ahli waris penggantinya;

- (2). Bahwa selain kerugian di atas PENGGUGAT juga harus mengeluarkan biaya jasa penyelesaian hukum untuk 2 (dua) pengacara/advokat pada perkara ini sebesar Rp. **50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah);

Jadi Kerugian secara materiil PENGGUGAT, yaitu:  $334.000.000 + 50.000.000 = \text{Rp. } 384.000.000,-$  (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah)

**KERUGIAN IMMATERIIL:**

Bahwa Penggugat, tidak hanya mengalami kerugian materiil, namun juga mengalami kerugian immaterial yang diderita oleh

*Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



PENGGUGAT jika dinilai dengan dalam bentuk uang adalah sebesar **Rp. 100.000.000,-** (seratus juta rupiah);

**23.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut, maka TERGUGAT harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap keterlambatan bilamana lalai dalam menjalankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Maka berdasarkan atas uraian fakta hukum yang telah diuraikan di atas tersebut, PENGGUGAT mohon dengan penuh hormat, kepada Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang, melalui Majelis Hakim Yang Mulia, untuk menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Memerintahkan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II (Para Tergugat) untuk tidak melakukan kegiatan apapun, membangun konstruksi, mengusahakan atau melakukan perbuatan hukum, mengalihkan, menjual, atau menjaminkan, melakukan jual beli atas tanah obyek perkara, sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah Ahli Waris Pengganti yang sah dari Pewaris almarhumah Ny.Siti Muhaenah;
3. Menyatakan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No.271 tahun 1977, tanggal 29-09-1977, GS./ SU.No. 085/77 tgl.29-09-1977, Luas= 501,5 M2, Nama Pemegang Hak: Siti Muhaenah;
5. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Waris tertanggal 15 Mei 2005;
6. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal, 22 Januari 2024;

*Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



7. Menyatakan Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Waris tertanggal, 15 April 2015 **tidak sah** dan **tidak mempunyai kekuatan hukum**;

8. Menghukum TERGUAT-I dan TERGUGAT-II (Para Tergugat) membayar kerugian Materiil dan Immateril secara tanggung renteng, yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus, berupa:

1. Kerugian Materiil:

(1) Bahwa dengan adanya penjualan tanah dan peralihan hak tanah waris yang dilakukan oleh TERGUGAT-I terhadap TERGUGAT-II secara melawan hukum, tidak transparansi dan tidak memberikan pembagian yang adil atas hasil penjualan tanah waris tersebut, mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan pembagian hasil yang adil dari hasil penjualan tanah waris tersebut; Atas hal tersebut, maka PENGGUGAT sangat dirugikan, dan apabila tanah waris tersebut dijual pada saat ini dengan prosedur yang sesuai ketentuan hukum dan perundang-undangan, serta dijual dengan harga pasaran saat ini, maka didapatkan sebagai berikut:

Berdasarkan harga pasar lokasi objek tanah waris (objek tanah sengketa) pada saat ini bulan September 2024, sebesar Rp. 4.000.000,-/M2 (empat juta rupiah per meter persegi), maka akan didapat yaitu:

$4.000.000 \times 501 = \text{Rp.}2.004.000.000,-$  (dua milyar empat juta rupiah);

$2.004.000.000 : 6 \text{ ahli waris} = \text{Rp.}334.000.000,-$  (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah) per ahli waris dan/atau ahli waris pengganti

(2) Bahwa selain kerugian di atas PENGGUGAT juga harus mengeluarkan biaya jasa penyelesaian hukum untuk 2 (dua) pengacara/advokat pada perkara ini sebesar Rp. **50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah);

*Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Jadi Kerugian secara materiil PENGGUGAT, yaitu:  
 $334.000.000 + 50.000.000 = \text{Rp. } 384.000.000,-$  (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);

2. Kerugian Immateril:

Bahwa Para Penggugat, tidak hanya mengalami kerugian materiil, namun juga mengalami kerugian immaterial yang diderita oleh PARA PENGGUGAT jika dinilai dengan dalam bentuk uang adalah sebesar **Rp. 100.000.000,-** (seratus juta rupiah);

9. Menghukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik, kosong terlepas dari segala beban dan tanpa syarat, seluas 501,5 M2 (lima ratus satu koma lima meter persegi) yang berasal dari tanah waris, yang terletak dahulu kampung Pasar Baru-Labuan, atau Kp. Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang;

10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*cocervatoir beslag*) yang diletakan dalam perkara ini;

11. Menyatakan TURUT TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II, dan TURUT TERGUGAT-III tunduk dan taat atas putusan ini;

12. Menyatakan putusan ini, dapat dilakukan terlebih dahulu putusan serta merta (*uitviebaar bij vooraad*) meskipun terdapat Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai dalam menjalankan putusan ini;

14. Menghukum PARA TERGUGAT membayar secara tanggung renteng segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir Kuasanya sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



secara sah dan patut melalui Relas Panggilan Surat Tercatat tanggal 27 September 2024 untuk sidang tanggal 2 Oktober 2024, Relas Panggilan Surat Tercatat tanggal 4 Oktober 2024 untuk sidang tanggal 9 Oktober 2024, Relas Panggilan Surat Tercatat tanggal 10 Oktober 2024 untuk sidang tanggal 16 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sugandi Syarif, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Pandeglang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan;

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

## Dalam Eksepsi

### 1. KOMPETENSI ABSOLUT

**BAHWA BENAR** Pengadilan Negeri Pandeglang tidak dan atau belum berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini selama Penggugat belum bisa menunjukkan keabsyahan sebagai ahli waris Pengganti dari almarhum ME Kusuma Atmaja Pengajuan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat yang mengaku ahli waris Siti Muhaemah-adalah masih sangat prematur, dimana Penggugat sendiri dalam Petitemnya baru memohon untuk ditetapkan sebagai ahli waris Siti Muhaemah, sementara berdasarkan ketentuan

*Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



kompilasi Hukum Islam gugatan yang menyangkut Penetapan Waris/ pewarisan adalah menjadi kewenangan Pengadilan Agama bukan wewenang Pengadilan Negeri. Apalagi dalam Perkara ini Penggugat mengatakan sebagai ahli waris Pengganti Sehingga untuk membuktikan kebenaran Penggugat sebagai ahli waris Pengganti harus melalui Penetapan Fatwa Waris dari Pengadilan Agama.

Bahwa gugatan Penggugat keliru mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Pandeglang karena pada posita gugatan dan Petitum, dengan dalil perbuatan Melawan Hukum, yang inti permasalahan dalam Posita gugatan adalah tentang waris beitu juga dalam petitum memohonkan penetapan sebagai ahli waris. Penggugat keliru mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Pandeglang, karena gugatan dan permohonan penetapan sebagai ahli waris pengganti bercampur baur dalam gugatan aquo, padahal keduanya mempunyai esensi yang berbeda dan terdapat kompetensi absolut yang berbeda antara gugatan perbuatan melawan hukum yang Penggugat dalilkan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri , sedangkan tuntutan ( Petitum) Penggugat dalam bagian Petitum Gugatan aquo merupakan kewenangan Pengadilan Agama. Contoh pada Petitum Penggugat

- **Butir No. 2, yaitu mohon** “ Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris almarhum, Ny Sita Muhaenah”
- **Butir No. 4, yaitu Mohon** “ Menyatakan sah menurut Hukum sertifikat Hak Milik No. 271 tahun 1977, tanggal. 29 September 1977, G/SU No. 085/77, Tgl. 29-09-1977, Luas. 501.5 M, nama Pemegang Hak Siti Muhaemah “
- **Butir No.5, yaitu mohon**” Menyatakan sah menurut Hukum Surat Keterangan Waris Tertanggal. 15 Mei 2005 “
- **Butir No.6, yaitu mohon** “ menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Waris, Tertanggal 22 Januari 2024.

Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



- **Butir No. 7, yaitu mohon**” Menyatakan surat Keterangan ahli Waris dari surat Kuasa Waris tertanggal, 15 April 2015 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”

Adalah merupakan Petitum dalam Permohonan Pembagian Harta Peninggalan (P3HP) untuk menetapkan siapa saja ahli waris yang sah dari **Hj Siti Muhaemah** dan bagiannya masing masing yang harus diajukan ke Pengadilan Agama ( via putusan Mahkamah Agus RI No. 663K/Sip/1973 tanggal, 6 Agustus 1973, yang pada pokoknya menyatakan “ Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi obyek dalam Perkara harus ditolak

Bahwa yang menyangkut harta Waris dalam Perkara a quo jelas merupakan dan menjadi kompetensi dari Pengadilan Agama secara menyeluruh yaitu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan UU No. Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Penegasan tersebut dapat juga dilihat pada penjelasan Umum angka 2 alinea ke tiga yang sama bunyinya dengan apa yang tercantun dalam Pasal 49 (ayat) 2. Serta penjelasan umum angka 2 alinea kelima dan keenam dihubungkan dengan Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 50 maupun dengan Penjelasan, sehingga oleh karenanya ketentuan ketentuan dimaksud merupakan landasan pokok yang jernih dari fungsi dan kewenangan mengadili di Lingkungan Peradilan Agama ( *Yahya Harahap, Kedudukan, kewenangan dan Acara Peradilan Agama, 1977 ; Hal 130*)

Oleh karenanya langkah Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi inti dari gugatan tersebut adalah mengenai Harta Waris Peninggalan Alm Siti Muhaenah ( Ibu dari Tergugat I) melalui Pengadilan Negeri, sebelum ada pemeriksaan di Pengadilan Agama adalah keliru dan bertentangan dengan makna bunyi Pasal 50 UU No.7 tahun 1989 yaitu : dalam hal terjadi sengketa mengenai hak milik atau keperdataan lain dalam perkara perkara di maksud Pasal 49, maka harus diputus terlebih dahulu oleh Peradilan Dalam lingkungan Peradilan Umum :

*Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 301 K/Ag/2021 yang diambil alih menjadi Pertimbangan Majelis Hakim yang mengandung Kaidah Hukum Perkara Waris telah terpenuhi 3 Unsur yaitu.

1. **Adanya Pewaris**
2. **Ahli Waris**
3. **Harta Waris**

Hal ini sejalan dengan Penjelasan Pasal 50 yang berbunyi : Penyelesaian terhadap obyek yang menjadi sengketa dimaksud tidak berarti menghentikan proses peradilan di Pengadilan Agama ( Yahya Harahap, Ibid, Halaman 160)

Dari uraian diatas maka gugatan Penggugat bukan merupakan lingkungan peradilan Umum, tetapi menjadi obyek lingkungan Peradilan Agama, sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Pandeglang menyatakan tidak bewenang secara absolut (kompetensi asolut) untuk mengadili perkara aquo. **Dengan segala kerendahan hati dan penuh hormat sudi kiranya yang mulia memberikan Putusan Sela, mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut.**

## 2. **GUGATAN KURANG PIHAK ( Exceptio Plurum Litis Consortium)**

Bahwa Penggugat ( selaku Paman dari Tegugat) dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat, karena Gugatan Penggugat kurang pihak ( Ekspetio Plurum Litis Consortium). Karena penjualan terhadap harta peninggalan Alm Siti Muhaenah, atas dasar adanya kesepakatan dari pada anak anak dari Alm Siti Muhaenah, yang masih hidup yaitu. **Iwan Sumantri ( Tergugat I). Eneng Haryati, dan M. Anwar Djohar atmaja.** yaitu berupa .

- Surat Keterangan Waris
- Suat Kuasa Waris

Dan hasil penjualan Obyek Peninggalan Almarhumah Siti Muhaemah ( **Ibu kandung Tergugat I**) tersebut, dengan kesepakatan bertiga yaitu, Eneng Haryati. M. Anwar Johan, dan ahli waris lainnya yang sudah

*Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



mendapatkan hasil penjualan harta waris Alm Siti Muhaenah tidak di gugat, maka dengan tidak digugat oleh Penggugat sebagai Pihak , maka Gugatan aquo kurang pihak. Senada dengan **Putusan Makamah Agung. No. 2438 K . sip/1980, Tanggal. 22 Maret 1982. “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai sebagai pihak dalam perkara.** Gugatan Karena gugatan penggugat baik posita maupun lebih bersandar kepada gugatan Pembagian Waris, bukan gugatan perbuatan Melawan Hukum mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus dengan amar putusan menolak gugatan aquo atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima.

**3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS  
( Exceptio Obscuruym Lebellum)**

Bahwa gugatan aquo Penggugat Kabur tidak jelas, bagaimana kedudukan Penggugat atau tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Pandeglang, karena.

a. Bahwa dalam gugatannya penggugat mendalilkan Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini. Telah melakukan perbuatan Melawan hukum, sedangkan baik dalam Posita maupun petitum menguraikan hampir semua mengarah kepada pembagian waris yang belum didapat oleh Penggugat, sehingga setelah dicermati, telah terjadi tumpang tindih antara Perbutan Melawan Hukum dengan Harta Waris Alm Siti Muhaenah yang telah dijual oleh anak anak kandungnya, dan penggugat (cucu dari Alm Siti Muhaenah ) merasa belum mendapatkan harta waris tersebut, Tergugat I, menyarankan kepada Penggugat untuk memohonkan terlebih dahulu Permohonan Penetapan Ahli Waris Pengganti dan berapa hak bagiannya di Pengadilan Agama. Tidak cukup dengan surat keterangan dari desa atau camat

b. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang menjadi pertanyaan adalah apakah seorang anak kandung menjual harta waris peninggalan

*Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



kedua orang tuanya (sertifikat atas nama Ibu Kandung Alm Siti Muhaemah) dengan dasar surat keterangan waris dan Surat Kuasa waris dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan Melawan Hukum. ??? Tergugat I dengan jelas adalah anak kandung dari ibu Siti Suhaeamah, sedangkan Penggugat adalah Cucu atau anak dari ME Kusuma Atmaja ( Kaka Tergugat I). yang telah meninggal dunia pada hari sabtu, 09 September 2012. dalam Ketetapan hukum Islam. Cucu Laki Laki dan Perempuan keturunan laki laki saja yang berhak mendapat harta warisan, dengan syarat tidak ada anak pewaris laki laki yang masih hidup, seangkan dalam perkara aquo masih ada yang masih hidup, yaitu Tergugat I ( **Iwan Sumantri**), **Eneng Haryati dan M, Anwar Djohar atmaja**. dalam Pasal 173 Komilasi Hukum Islam (KHI). **Bagian ahli waris pengganti tidak boleh melebihi dari bagian ahli waris yang sederajat dengan yang di ganti.**

c. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalam gugatan Penggugat mendalilkan semasa hidupnya Pewaris ( Ny siti Muhaenah binti Sastrawijaya ) ibu kandung Penggugat I , telah meninggalkan berupa harta dan tanah waris, adapun harta dan tanah waris tersebut diantaranya yaitu.

- Tanah dn bangunan rumah tinggal dengan luas 501,5 M2. Atas nama Ny Siti Muhaemah, nomor setifikat Hak Milik, 271/1977, tanggal 20-9-1977 yang terletak di Kampung Pasar Baru atau dahulu Bermalat di Blok / Jalan Kampung Listrik, Dea Labuan, Kecamatan Labuan abupaten Pandeglang

- Tanah Peranian ( sawah) luas 7660 m, atas naa Siti Muhaenah. Bin Sastrawijaya yang terletak di Desa banjarmasin, dahulu Kecamatan Carita, Kabupaten Pandeglang sesuai dengan SPPT Nop. 30.01.121.003.007.0026.0,

Dengan tidak menjelsakan Batas batas dari Obyek yang dipersengketakan ersebut maka gugatan aquq.tidak dapat diterima atau ditolak. Sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung No.**

*Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



**1149 K/1975. Tanggal, 11 Nopember 1978.** “ karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas tanah sengketa gugatan tidak dapat diterima”

**d.** Bahwa gugatan Penggugat. Baik Provisi, Posita dan Petitum tidak jelas dan kabur karena gugatan penggugat sulit dipahami dan dimengerti, maksud dan tujuan dalam gugatan tersebut Gugatan Karena gugatan penggugat lebih bersandar kepada gugatan Pembagian Waris, bukan gugatan perbuatan Melawan Hukum mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus dengan amar putusan menolak gugatan aquo atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima.

**e.** Bahwa gugatan Penggugat betul betul semakin kabur dan tidak jelas, dan membingungkan. dalam gugatan point. 4 mendalilkan Pewaris Alm Siti Muhaenah bin Sastrawijaya, mendalilkan semasa hidupnya telah meninggalkan harta dan tanah waris . (1) tanah dan bangunan umah tinggal (2) Tanah Pertanian, akan tetapi dalam Petitum hanya dimohonkan. Menyatakan sah emenurut hukum sertifikat (SHM) No. 271 Tahun 1977, Tanggal 29 September 1977, Surat Ukur 085/77 Tgl. 29-09-1977, Luas 501.5 M, nama Pemegang hak Siti Muhaenah.

#### Dalam Provisi

- 1.** Bahwa untuk point. 1. 2.3.4. 5. 6.7 ,8, Tergugat I membenarkan dalil dari tergugat dalam provisi. Akan tetapi untuk point 9 tergugat I. menolak tegas, Surat Keterangan waris dan Kuasa waris untuk mendapatkan legal standing harus pendapat persetujuan dari semua ahli waris dan / atau ahli waris penggantinya, untuk penjualan / atau pengalihan hak tidak semua harus persetujuan ahli waris dan tidak cacat dan batal demi hukum karena Tergugat I, adalah anak dari almarhum Siti Muhaenah dengan Uding Atmaja. ketika terjadi jual beli telah dibuat surat keterangan Waris yaitu anak anak dari Alm Siti Muhaenah dengan Alm Uding Atmaja, anak anak tersebut yang masih hidup. Adalah Tergugat I, Eneng Haryati. M Anwar Djohar

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



atmaja., kemudian kedua saudara tersebut **yaitu Eneng Haryati dan M Anwar Djohar atmaja**, memberikan Kuasa waris untuk menjual harta peninggalan orang tua kepada Tergugat II dengan melalui Notaris Rafles ( Turut Tergugat III, kemudian uang hasil penjualan tersebut, di bagi berepat, untuk tiga bagian dibagai kepada Tergugat I, dan kepada Eneng Haryati, dan M Anwar johan.Atmaja Sedang sebahagian lagi diberikan kepada Keponakan /anak anak dari tiga orang saudara Tergugat I yang sudah meninggal, bahkan Penggugat diberikan akan tetapi di tolak.

2. Bahwa dalil Penggugat point 4.10.11 dan 12. Tergugat I membenarkannya. Akan tetapi Penggugat menolak ketika Tergugat I dan kedua saudara, memberikan haknya sesuai dengan ahli wais lainnya . Penggugat menolak dengan tegas, dan tidak mau menerima bagiannya sesua dengan anak anak dari alm saudara kami yang sudah meninggal

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I. Dalam Eksepsi meupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok Perkara sehingga tidak perlu ada pengulangan
2. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak secara tegas seluruh dali dali baik pada posita maupun pada Petitum dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya oelh Tergugat.
3. Bahwa untuk point 2. Tergugat I, menolak dalil Penggugat yang mengatakan dalam gugatan aquo, menyatakan Penggugat adalah ahli waris pengganti sepanjang belum dibuktikan adanya Penetapan Ahli waris pengganti dari Pengadilan Agama, atau adanya persetujuan dari semua ahli waris termasuk **Tergugat I ( Iwan Sumantri). Eneng Haryati. Dan M Anwar Johan Atmaja** Sebagai anak kandung yang sah dari Alm Siti Muawanah dengan M Uding Atmaja. atas dasar tersebut mohon majlis hakim untuk menolak atau setidaknya tidak

*Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



dapat diterima, dan atau bukan kewenangan pengadilan Negeri Pandeglang ( Kompetensi absolut)

4. Bahwa gugatan Penggugat tentang semasa hidupnya Ibu kandung Tergugat I yaitu Siti Muhaenah binti Sastrawijaya. Semasa hidupnya meninggalakan berupa harta waris dan tanah waris, harta dan tanah waris tersebut diantaranya.

- Tanah bangunan rumah tinggal dengan luas tanah 501,5 M2. Atas nama Ny Siti Muhaenah nomor sertifikat 271/1977 tanggal. 29-9-1979 yang terletak di Kampung Pasar Baru atau ahulu beralamat di Blok Jalan Kampung Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan Kabupaten Pandeglang
- Tanah Pertanian ( sawah) Luas 7660 M atas nama siti Muhaenah B Sastrawijaya, (siti Muhaenah/ Pewaris) yang terletak di Desa Banjarmasinm dahulu Kecamatan Carita, Kabupaten Pandeglang dengan SPPT NOP. 36.01.121.003.007.0026.0.

Bahwa Tergugat satu menolak dengan Tegas sepanjang dali tersebut tidak secara jelas menjelaskan tentang batas batas tanah tersebut dengan jelas, sebagaimana Putusana Mahkaamh Agung tentang Gugatan mengenai tanah harus jelas mengani batas batasnya

5. Bahwa untuk point 5. 6 dan 7 Penggugat tidak menanggapi dali gugatan Penggugat dan Tergugat membenarkan dalil tersebut. Akan tetapi Tergugat I, keberatan kalau sebagaimana point 6. Angka 6.2 dan 6.3 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena Tergugat I, karena dasar Penjualan Obyek tersebut hasil Kesepakatan kami bersama selaku anak anak alm Siti maemana yang masih hidup

6. Bahwa untuk poin. 8.9.10.11 dalil gugatan Penggugat, tentang Tergugat mengetahui tentang status harta dan tanah waris kemudian harta tersebut di jual kepada Tergugat II dihadapan Notaris Rafles Turut Tergugat I,hal tersebut tidak membatalkan Jual beli , karena Tergugat I, menjual obyek tersebut adalah anak sah dari **Alm Siti Muhaenah**, terlebih atas kesepakatan ahli waris lain yaitu dua saudara kandung Tergugat I dan jual beli tersebut sah menurut hukum

*Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



7. Bahwa Tergugat I. Dengan tegas menyatakan dalam gugatan aquo tidak ada kata **keterlibatan** , dan mohon di tarik kata kata ini karena mengandung unsur tendensius dan tidak layak disampaikan dalam gugatan. Harta peninggalan orang tua yaiu Alm Siti Muhaenah. Harta Peninggalan Orang tua , di jual oleh anak anaknya yaitu Tergugat I.(Iwan sumantri), Eneng Haryati, M Anwar Johan Atmaja

8. Sebelum meninggal kedua orang tua, Penggugat I bersama **Cece Mintarsih** hidup bersama di kediaman orang tua saya. Alm Siti Muhaenah sehubungan semua anak sudah berumah tangga diantaranya saudara **Kusuma Atmaja, Neng Haryati, Agus kusuma Atmaja** dan **Anwar Johar Atmaja**. setelah besar keempat orang itu kakak yang bernama Cecep Kusuma Atmaja keluar dari rumah dengan alasan kerja di wiraswasta dan saudari Eneng Haryati setelah menikah ikut dengan suami, Agus Atmaja dia sudah menikah kemudian bekerja di koperasi daerah Rangkas. sedangkan M. Djohar Atmaja dia ikut bersama ceceny/kakanya yang bernama Eneng Haryati. sedangkan saya yang bernama Iwan sumantri dan Cece /kaka Mintarsih selalu hidup bersama dengan orang tua sampai meninggalnya kedua orang tua. kemudian setelah itu orang tua saya yang bernama M. Uding Atmaja telah meninggal pada hari Sabtu tanggal 15 Desember 1984 di kediamannya yang beralamat kp Pasar Baru desa Labuan kecamatan Labuan kabupaten Pandeglang. Selama ibu masih hidup yang bernama Siti Muhaenah saya berdua dengan Mintarsih selalu merawat dan menjaga ibu saya masih hidup sampai ke meninggalnya pada hari Senin tanggal 4 bulan September tahun 2000.

setelah meninggalnya kemudian datanglah saudara saya (kaka kandung) yang bernama E Kusuma Atmaja bersama keluarganya, pada waktu itu terjadilah kesalahpahaman dengan kakak saya yang bernama Cecep Kusuma Atmaja. untuk menghindari masalah yang berkepanjangan akhirnya saya memilih keluar dari rumah orang tua bersama istri dan anak meninggalkan rumah orang tua.. Cece/ Kaka saya yang bernama Mintarsih tinggal bersama kakak saya di rumah

*Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



almarhum orang tua, Setelah lama kemudian Cece saya dalam keadaan sakit dirawat di rumah saya di BTN Jaha Labuan sampai meninggal dunia, sebelum meninggal beliau berwasiat ingin dikuburkan di keramat Syekh Daud Cigondang dan seperti biasa kami mengadakan pengajian Tahlilan sampai 7 hari dan 40 Harinya sampai 100 hari dilaksanakan pengajian tersebut dirumah saya.

setelah beberapa tahun semasa hidupnya kakak yang bernama Cecep Kusuma Atmaja dia mengalami sakit keras kemudian dirawat dirumah sakit panjang Lampung, dengan didampingi oleh istrinya Sampai kritis dan koma, akhirnya sampai meninggal dunia. sebelum meninggal pada waktu itu kakak saya pernah mengatakan pada istrinya ingin dimakamkan di daerah Labuan yang berlokasi di pemakaman keramat Syekh Daud Cigondang.

dari proses pengantaran jenazah sampai tiba labuan dengan menggunakan kendaraan ambulan rumah sakit tersebut untuk biaya Transportasi itu dengan biaya sebesar Rp 3.000.000 (Tiga juta Rupiah ) dibayarkan oleh adiknya yang bernama Eneng Haryati yang masih bekerja di luar negeri di negara bosnia dikirim melalui transfer ke nomor Rekening. waktu itu masuk kerekening anaknya yang bernama putri atau ke rekening Saudara Tamim. dan dibawa oleh saudara tamim kelabuan untuk pembayaran mobil ambulan di rumah orang tua.

kemudian setelah itu kami sekeluarga mengadakan kegiatan pengajian dengan masyarakat Kp Pasar Baru dari mulai hari pertama sampai ketujuh harinya untuk biaya pengajian tahlilan semuanya ditanggung oleh adik saya Eneng Haryati. setelah beresnya pengajian tahlilan Esok harinya kumpul dirumah orang tua saudara Tamim beserta anak istrinya dan adiknya Tamim, yang bernama Ade Sobari Kusuma Atmaja beserta istri dan anaknya kumpul dirumah orang tua saya bersama saya. tujuannya untuk mengambil surat tanah tersebut dan surat surat yang lainnya. pada waktu itu saudara tamim telah mengucapkan kepada saya, pada saat kumpul bersama adiknya mengucapkan yang berbunyi Mang Iwan Tanah dan Bangunan

*Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Rumah ini dijual saja tamim tidak dikasih juga tidak apa apa terserah mang Iwan.

setelah itu rumah orang tua itu di isi oleh istri almarhum yang bernama Emay bersama anaknya, selama 1 tahun lebih istrinya kakak saya telah menikah lagi dengan pihak lain, maka rumah orang tua saya dikosongkan dan dirawat oleh saya. pada waktu bulan dan tahun saya lupa lagi datanglah adik kandung saya yang bernama Eneng Haryati bersama suaminya pulang ke Indonesia, selanjutnya dia datang ke labuan. adik saya bersama suaminya ke Labuan ingin ziarah kedua orang tua bersama saya. setelah pulang ziarah mampir ke rumah orang tua Rumah Tersebut dalam keadaan kosong bahwa adik saya yang bernama eneng haryati bahwa tanah ini dijual saja, kemudian kami bermusyawarah dengan ahli waris yang hidup dan disepakati untuk dijual saya langsung memasang papan pengumuman yang dipasang di pohon mangga untuk dipasarkan bahwa tanah ini akan dijual, selama 3 tahun lebih tanah dan rumah ini dirawat oleh saya pribadi, di kemudian hari datanglah seorang pembeli ke rumah saya ingin melihat surat tanah yang berstatus sertifikat atas nama Siti Muhaenah.

setelah itu dia pulang dan beberapa lama kemudian saya datang ke rumah peminat tanah tersebut saya menawarkan harga dan sipembeli berani membeli tanah tersebut dengan Harga Rp 850.000.000.00 (Delapan Ratus Lima puluh Juta Rupiah). Dan saya langsung menginformasikan kedua adik saya yang berada di luar negri bosnia, akhirnya disepakati oleh kedua adik saya. Dan saya langsung berkoordinasi dengan pihak Notaris meminta Format keterangan waris dan kuasa waris, setelah itu saya menjelaskan langsung ke pihak notaris bahwa kedua orang tua saya telah memiliki anak sebanyak 6 orang. yang masih hidup 3 orang, dan yang sudah meninggal 3 orang. kemudian saya meminta pendapat ke pihak notaris, apakah ke 6 Ahli Waris tersebut apakah semuanya harus dimasukkan ke keterangan waris, pendapat notaris mengatakan apa tujuannya.. saya menjawab

*Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



pertanyaan notaris tujuannya adalah untuk dibagikan kepada ketiga orang ahli waris yang hidup atau ketiga ahli waris yang sudah meninggal. sehubungan Notaris sudah mendengar tujuan untuk dibagikan ke semua Ahli Waris, dan notaris mendengar tujuan itikad baik untuk dibagikan tersebut maka cukup 3 orang saja ahli waris yang masih hidup. Kalau dimasukan Ahli Waris semuanya ke surat keterangan waris maka harus membuat fatwa waris kata notaris. Waktu itu saya belum memahami apakah yang membuat fatwa waris dari pihak penjual atau dari notaris waktu itu notaris tidak menjelaskan secara detail mengenai fatwa waris.

Adapun yang sudah meninggal tidak memiliki keturunan saya akan diijabkan kepada almarhum tersebut yang nantinya untuk di sedekahkan ke fakir miskin dan anak yatim piatu. Bagi ahli waris yang punya keturunan akan diberikan kepada anak anaknya.

yang mana pendapat notaris kalau dimasukan semua harus membuat fatwa waris, karena tujuannya saya akan dibagikan kepada anak anak almarhum kakak saya yang bernama Almarhum E Kusuma Atmaja dan agus Atmaja, kata notaris masukan aja 3 orang ahli waris ke surat keterangan ahli waris, maka kami buat surat keterangan waris tersebut kami kirimkan kedua adik saya yang berada diluar negeri dan ditandatanganinya oleh kedua adik saya

1. surat keterangan waris
2. surat kuasa waris

pada waktu itu menurut adik saya kebetulan Staf KBRI pulang ke Indonesia, surat keterangan waris dan kuasa waris yang sudah ditandatangani diberikan kepada orang tersebut untuk diberikan kepada istri adik saya yang bernama Farida yang bertempat di Ciputat baru. kemudian surat tersebut dibawa oleh adik istri saya yang bernama Farida ke Labuan untuk diserahkan ke saya, selanjutnya kami datang ke kantor desa untuk ditanda tangani surat tersebut dan dilanjutkan kecamat untuk ditandatanganinya,

*Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



selanjutnya saya serahkan ke notaris bersama surat sertifikat atas nama orang tua saya di dalam surat yang bernama Siti Muhaenah kemudian diterima oleh pihak Notaris tersebut, selanjutnya dipanggilah si pembeli dan penjual ke kantor notaris, setelah beberapa hari dipanggilah si pembeli dan penjual ke kantor notaris dan melakukan penandatanganan Akta jual beli didepan Notaris. selanjutnya saya melakukan Transaksi pembayaran bersama suaminya pembeli di kantor BCA. untuk ditransfer ke rekening anak saya bernama Tian sumantri pada tanggal 11 bulan Mei tahun 2015 Sebesar Rp. 850.000.000.00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah). pada waktu itu kami sampaikan uang sudah di transfer ke rekening Tian sumantri. selanjutnya saya memberitahukan kepada adik saya bernama M. Anwar Johar Atmaja melalui video call dari laptop untuk berbicara secara langsung yang mana isi pembicaraannya membahas dalam pembagian uang tersebut, waktu itu Eneng haryati adik saya sudah menyerahkan penuh kepada adik saya yang bernama M. Anwar Johar Atmaja.

Berdasarkan hasil musyawarah dengan adik saya yang bernama M. Anwar Johar Atmaja untuk pembagian bagi yang almarhum terdiri

1. Almarhum kedua orang tua
2. Mintarsih
3. E. Kusuma Atmaja
4. Agus Atmaja

masing masing almarhum 4 orang tersebut dibagikan haknya sebesar Rp 50.000.000. ( lima puluh juta Rupiah). Bagi ketiga ahli waris yang hidup dibagikan masing masing 216.000.000 (dua ratus enam belas juta Rupiah). untuk hak almarhum 4 orang dan hak Eneng haryati kemudian Hak Anwar Johar Atmaja ditransfer atau dimasukkan ke rekening Putri Haryati sebesar Rp 632.000.000.00 ( Enam ratus tiga puluh dua juta Rupiah) oleh Tian sumantri dan Farida di bank BCA Labuan. Pada tanggal 13 bulan Mei 2015. Dari hasil pembagian uang tersebut ada sisa sebesar 2.000.000 ( Dua juta Rupiah) uang sisa

*Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



tersebut diminta oleh saya. semasa hidup orang tua saya dan selama rumah belum dijual ada perawatan rumah. Dan disetujui oleh adik saya bernama M Anwar Johar Atmaja. Setelah satu tahun lebih dari hasil penjualan adik saya yang bernama Eneng haryati beserta keluarganya dan M. Anwar Johar Atmaja pulang ke indonesia, saya diundang bersama adik saya bernama M. Anwar Johar Atmaja untuk datang ke Cibubur kerumah Eneng Haryati untuk melakukan musyawarah pembagian Hak almarhum. yang bertempat Di Situ Gintung ciputat. untuk melakukan pembagian hak almarhum, pada saat itu sudah dihadirkan anak almarhum. terdiri dari Tamim Kusuma Atmaja dan Ade Sobari Kusuma Atmaja, cuman saudara ade sobari Kusuma atmaja tidak Hadir karena sudah menguasai penuh ke kakaknya bernama Tamim Kusuma Atmaja. kemudian adik saya juga yang bernama Eneng Haryati mengundang anak almarhum Agus Atmaja yang dihadiri 5 orang anak dan didampingi oleh ibunya istri dari almarhum Agus Atmaja. waktu itu hadir semua kecuali Ade Sobari.

**9.** Bahwa untuk point .9.10-11,12.13.14, Tergugat 1, tidak akan menanggapi karena dalil tersebut sudah ada pada jawaban Tergugati.I pada point 8. Gugatan Penggugat baik pada Provisi, Posita sama saja, seperti tidak ada narasi yang baru, Tergugat I, mengkaui kalau objek tersebut sudah dijual oleh Tergugat I, dan dengan persetujuan adik adiknya, kepada Tergugat II dan Turut Tergugat I. karena harta waris tersebut adalah milik orang tua Tergugat dan adik adiknya, dan tanpa harus persetujuan Penggugat jual beli tersebut sah menurut hukum

**10.** Bahwa untuk poin, 15. Dengan tegas Tergugat I menolak dan mohon majlis hakim untuk mengabaikan, dali Penggugat dalam Gugatan menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II. Yang dihadapan Tururt Tergugat I, tadak batal demi hukum, karena Penjual tanah waris tersebut adalah anak kandung yang sah dari Pemilik Harta tersebut, dengan tidak ada persetujuan ahli waris Pengganti jual beli tersebut tidak akan batal demi hukum.

*Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Bahwa somasi yang dikirimkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, sebanyak dua kali, akan tetapi oleh Tergugat I tidak membalas atau menanggapi adalah sah sah saja. Karena tidak ada kewajiban hukum untuk membalas atau menanggapi. Somasi tersebut, berbeda dengan surat Panggilan dari Kepolisian, Pengadilan atau instansi yang berwenang, .

**11.** ,bahwa point 16. Ketika porses jual beli dan di ikuti pembayaran, kemudian oleh Tergugat II, bangunan tersebut diratakan adalah tindakan yang sah, karena kepemilikan tersebut sudah berpindah tangan

**12.** Bahwa point 17, dalil yang diulang ulang oleh Penggugat, sehingga Tergugat I, tidak akan menanggapi karena sudah ada pada Jawaban Tergugat paada point sebelumnya.

**13.** Bahwa point 18 . 19. Dengan tegas menolak adanya permohonan yang dilakukan oleh Penggugat tentang sita jaminan, dan Tergugat I. Menolak dengan tegas, penggugat menyatakan telah melakukan perbuatan Melawan Hukum.

**14.** Bahwa Tergugat I, mensomir Penggugat untuk membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tegugat

Berdasarkan uraian dan penjelasan sebagaimana Tergugat I jelaskan diatas, Tergugat I. Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara auo berkenan menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut.

**DALAM PROVISI**

- Menolak Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan memohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan Putusan Sela. Meskipun hal tersebut adalah kewenangan Majelis yang memeriksa dan menyidangkannya

**DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



1. Menerima dan mengabulkan seluruh Jawaban Tergugat I
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

**Atau.**

Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya ( Ex aequo et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).**

**1.1.** Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjadikan **Camat Kecamatan Labuan Tidak Ditarik Sebagai Pihak/ atau Tergugat**, dimana secara kasat mata faktanya jelas tempat/ atau kedudukan tanah terperkara berada di wilayah Kecamatan Labuan dan oleh karenanya institusi tersebut harus masuk atau ditarik sebagai Pihak/ atau Tergugat, yang secara normatif sebagaimana termuat dalam ketentuan *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, **Camat Kecamatan Labuan** salah satu pihak Pemerintah Daerah selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang mengetahui warkah, atas tanah terperkara, dan tidak cukup hanya menarik NOTARIS & PPAT RAFLES DANIEL, S.H., M.KN. selaku I, karena yang secara jelas pihak yang menerbitkan menerbitkan bukti warkah/ atau alas hak atas tanah terperkara diantaranya Camat Kecamatan Labuan, wajib di jadikan sebagai Pihak/ atau Tergugat dalam gugatan perkara **a quo**, maka telah jelas bahwa **gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) atau gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna** Oleh karena itu, **telah cukup berdasar untuk Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat**

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on varkelijk verrklaard*);

1.2. Bahwa dalam gugatannya para Penggugat tidak menjadikan Pihak **Camat Kecamatan Labuan** sebagai Pihak/ Tergugat yaitu terhadap institusi/ atau pihak yang menerbitkan warkah dan intitusi/ pihak pemegang warkah atas dokumen kepemilikan tanah terperkara yang akan dibuktikan dalam persidangan ini karena **Camat Kecamatan Labuan** yang akan menjelaskan akan warka dan kepemilikan atas tanah terperkara, dan atau sebagai pihak yang paling mengetahui kronologis riwayat tanah dan pemegang warkah atas tanah terperkara pada wilayah hukum tersebut, maka dengan tidak dijadikannya **Camat Kecamatan Labuan** sebagai Pihak/ atau Tergugat dalam gugatan atas perkara a quo, maka berdasarkan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 365 K/Sip/1984, yang menyatakan "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam pokok perkara persoalan dengan kata lain komplit"*;, maka berdasarkan ketentuan tersebut dengan tidak dijadikannya **Camat Kecamatan Labuan** sebagai Pihak/ atau Tergugat jelas **gugatan Penggugat kurang Pihak dan jelas tidak sempurna**, sehingga telah cukup alasan untuk **Yang Mulia Majelis Hakim** yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan **gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on varkelijk verrklaard*)**;

1.3. Bahwa tidak ditariknya ahli waris lian dalam perkara a quo sebagai pihak, karena dalam dalil Penggugat pada halaman 2 poin (2) dinyatakan ada 6 (enam) ahli waris yaitu MINTARSIH, ME. KUSUMA ATMAJA, IWAN SUMANTRI, ENENG HARYATI, DRS. AHUS ATMAJA, M. ANWAR DJOHARATMAJA senbagai ahli wris yang harus ikut pada semua perbuatan hukum berkaitan dengan harta warisan, maka jelas dengan tidak ditariknya

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



MINTARSIH, ME KUSUMA ATMAJA, IWAN SUMANTRI, ENENG HARYATI, DRS. AHUS ATMAJA, M. ANWAR DJOHARATMAJA sebagai pihak berdasarkan ketentuan tersebut diatas, **gugatan Penggugat kurang Pihak dan jelas tidak sempurna dan Cacat Hukum**, sehingga telah cukup alasan untuk **Yang Mulia Majelis Hakim** yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan **gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on varkelijk verklaard)**;

**2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUURE LIBEL)**

**2.1.** Bahwa dalam gugatan Penggugat pada nama Penggugat dalam gugatan pada halaman 1 paragraf kedua tertulis "TANIM KUSUMA.A" sebagai Penggugat, dan menjadilkan sebagai ahli waris ME. KUSUMA ATMAJA dan menjadi Ahli Waris Penganti almarhum M.E KUSUMA ATMAJA, sementara dalam halaman 3 poin ke (4) yang dijadikan nama sebagai Penggugat adalah TAMIM KUSUMA ATMAJA yang didalilkan sebagai Ahli Waris Penganti almarhum M.E KUSUMA ATMAJA dan dalam seluruh dalil Penggugat tidak ada yang mencantumkan TANIM KUSUMA.A dengan alias TAMIM KUSUMA ATMAJA sehingga jelas antara nama TAMIM KUSUMA ATMAJA dengan TANIM KUSUMA.A adalah orang/ subjek yang berbeda sehingga berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata sebagaimana diuraikan dalam ketentuan *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* nama tersebut adalah nama yang berbeda, sehingga gugatan para Penggugat sudah tidak jelas dan kabur (**Obscuure Libel**) serta membingungkan, sehingga telah cukup alasan untuk **Yang Mulia Majelis Hakim** yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on varkelijk verklaard*);

**2.2. Gugatan para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur**

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



(obscure libel), hal tersebut dengan alasan :

**2.2.1.** Bahwa secara umum Penggugat mendalilkan objek tanah terperkara adalah tanah warisan sebagaimana dalam halaman 2 poin (2) yang mendalilkan ada 6 (enam) ahli waris terhadap kepemilikan tanah terperkara;

**2.2.2.** Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tersebut tidak dinyatakan hak siapa, atau bagian siapa atas tanah terperkara, karena dalam gugatan Penggugat tidak menguraikan adanya Akta Pembagian Waris/ atau Kesepakatan Pembagian Waris atas yang berhubungan dengan tanah terperkara, sehingga tidak jelas atas dasar apa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II yang tidak ada hubungan wawis dengan Penggugat;

**2.3.** Bahwa dalam gugatan penggugat terhadap objek gugatan secara berulang baik dalam posita ataupun petitum gugatan, Penggugat selalu mendalilkan : dikutip "tanah rumah tinggal yang terletak di kampung Pasar Baru, (dahulu) beralamat di blok/ jalan Kampung Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang dengan luasan 501,5 M2 sdt" dalam objek gugatan/ atau objek tanah terperkara Penggugat **tidak menyebutkan dan menjelaskan mengenai batas-batas tanah terperkara** secara jelas, sehingga dengan tidak ada dijelaskan mengenai batas-batas tanah terperkara maka jelas gugatan pada objek tanah terperkara tidak jelas dan kabur, maka semakin jelas **gugatan tersebut jelas-jelas menjadi tidak jelas dan kabur;**

**2.4.** Bahwa atas gugatan Penggugat baik dalam posita gugatan maupun petitum yang tidak mendalilkan dan menguraikan hak waris milik siapa dan berdasarkan apa untuk menentukan hak pihak penggugat, dengan demikian jelas terdapat kekacauan dalam menyusun menentukan pihak dalam

*Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



gugatan, termasuk batas-batas tanah dalam gugatan juga tidak jelas sehingga **gugatan tersebut jelas-jelas menjadi tidak jelas dan kabur**, hal tersebut didasarkan pada **Pasal 118 HIR Jo Pasal 8 nomor 3 Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering (RV) syarat formal** dalam sebuah gugatan, dan oleh karenanya **gugatan para Penggugat cacat hukum** dan gugatan harus **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on varkelijk verrklaard)**;

### 3. KEWENANGAN ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR)

**3.1.** Bahwa dalam Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo isinya adalah adanya perselisihan waris, karena dalam jual beli atas tanah perkara belum adanya pembagian waris, dan terhadap perkara Perkara a'quo adalah merupakan gugatan Perkara Warisan berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang mengubah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pengadilan Agama berwenang menyelesaikan perkara perdata dalam lingkup;

**3.2.** Bahwa atas perkara a quo isinya adalah adanya perselisihan waris/ perselisihan warisan antara sesama para ahli waris dari pewarisnya karena Penggugat beragama Islam maka dalam hukum Islam, termasuk waris, wasiat, hibah, dan masalah harta bersama yang melibatkan tanah, selama para pihak beragama Islam sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat;

**3.3.** Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana didalilkan diatas adalah waris sehingga berdasarkan Pasal 134 *Herziene Inlandsch Reglement* ("HIR") dan Pasal 132 *Reglement op de Rechtsvordering* ("RV") dan berdasarkan ketentuan Pasal 118 *Herziene Indonesich Reglement (HIR)* Majelis Hakim dalam perkara a quo pada Pengadilan Negeri Pandeglang tidak berwenang mengadili karena bukan lagi kewenangan Pengadilan

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



Negeri Pandeglang, maka hakim secara **ex officio** wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya, mengenai sengketa hak waris/ penyelesaian waris adalah kewenangan Pengadilan Agama Pandeglang untuk memeriksa dan mengadilinya, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

#### 4. PEMBELI BERITIKAD BAIK

4.1. Bahwa Tergugat II adalah **pembeli yang beritikad baik** dalam proses perolehan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 00271. Pembelian tanah seluas 500 meter persegi ini dilakukan melalui prosedur yang sah, yaitu dengan akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya, sertifikat hak milik tersebut diterbitkan secara sah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tanggal 21 Agustus 2015. ;

4.2. Bahwa tidak ada catatan mengenai adanya sengketa atau klaim dari pihak manapun terkait tanah tersebut pada saat pembelian berlangsung. Berdasarkan doktrin **pembeli beritikad baik** dalam hukum pertanahan, Tergugat II harus dilindungi hak-haknya sebagai pemilik yang sah. Apabila dalam suatu transaksi pembeli telah memenuhi seluruh prosedur hukum dan bertindak dengan itikad baik, maka dia tidak dapat diminta bertanggung jawab atas adanya sengketa atau permasalahan yang muncul setelah transaksi selesai dilakukan. ;

#### 5. TIDAK ADANYA UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM

5.1. Bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan **perbuatan melawan hukum** sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Proses jual beli tanah ini telah dilakukan secara sah menurut hukum dan dengan dokumen-dokumen yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sertifikat Hak Milik No. 00271 diterbitkan oleh BPN, yang merupakan lembaga negara yang berwenang

*Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



untuk menerbitkan sertifikat tanah;

**5.2.** Bahwa dalam hal ini, Penggugat tidak dapat membuktikan adanya unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, harus ada unsur-unsur yang terpenuhi, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dalam kasus ini, tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II yang melanggar hukum, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet on varkelijk verklaard*)**;

#### **6. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU (*Rechtsverwerking*)**

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPerduta, hak untuk mengajukan gugatan terkait sengketa tanah memiliki batas waktu. Sertifikat Hak Milik No. 00271 diterbitkan pada tanggal 21 Agustus 2015, dan lebih dari lima tahun telah berlalu hingga gugatan ini diajukan. Berdasarkan ketentuan hukum mengenai daluwarsa, gugatan yang diajukan setelah jangka waktu tertentu dianggap kadaluarsa, dan oleh karena itu tidak dapat diterima, dengan demikian, gugatan Penggugat harus dinyatakan kadaluarsa dan tidak dapat diterima karena telah melampaui jangka waktu yang diatur dalam undang-undang;

#### **POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali atas pengakuan yang diakui secara tegas, eksplisit dan tertulis;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian eksepsi diatas, mohon dianggap dikemukakan kembali dan termasuk dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Proses Pembelian Tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I

*Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



(IWAN SUMANTRI) berdasarkan akta kuasa waris adalah Sah dan Sesuai Hukum, hal tersebut diuraikan dengan bukti dan alasan hukum yaitu sebagai berikut :

**3.1.** Bahwa Tergugat II telah membeli tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 00271 melalui proses yang sah menurut hukum. Pembelian dilakukan melalui Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, dan sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara sah pada tanggal 21 Agustus 2015 Tergugat II telah menjalani semua prosedur hukum yang berlaku, dan pada saat pembelian dilakukan, tidak ada klaim atau sengketa atas tanah tersebut, dengan demikian, kepemilikan Tergugat II atas tanah ini adalah sah menurut hukum, beretikad baik, dan hak-haknya harus dilindungi;

**3.2.** Bahwa kepemilikan Tergugat II atas onjek tanah perkara adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00271 tertuls atas nama Siti mahaenah yang diperoleh dengan pembelian dari (1). Iwan sumantri (2). Eneng Haryati (3) M. Anwar Djoharatmadja. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :82/2015 yang dibuat oleh Rafles Daniel,.SH.,M.Kn berikut persyaratan dan warka yang ada sehingga tanah perkara yang terletak di Kp. Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 00271 tertulis atas nama Siti mahaenah dengan batas-batas ditunjukkan Iwan Sumantri (Ahli Waris), Selaku Pemilik Tanah dan di setujui oleh pemilik yang bersebelahan;

Adalah secara hukum tanah objek perkara hak milik Tergugat II;

4. Bahwa Tidak Adanya Unsur Perbuatan Melawan Hukum atas perolehan atas tanah perkara yang dilakukan oleh Tergugat II, hal tersebut karena :

**4.1.** Bahwa tuduhan Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II tidak berdasar Tergugat II telah memperoleh tanah tersebut secara sah dan

*Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



dengan itikad baik Tidak ada tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara:

**4.2.** Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kesalahan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga gugatan ini tidak dapat diterima. ;

Bahwa, berdasarkan uraian Eksepsi dan Jawaban tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on varkelijk verrklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan dalil Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya. ;
2. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. ;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli (AJB) Nomor 82/2015 tanggal 24 Agustus 2015 Yang dibuat oleh Rafles Daniel,.SH.,M.Kn dan Sertifikat Hak Milik No. 00271 tertulis atas nama Siti Mahaenah;
4. Menyatakan sah Tergugat II adalah pemilik sah atas tanah terperkara berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 82/2015 tanggal 24 Agustus 2015 Yang dibuat oleh Rafles Daniel,.SH.,M.Kn dan Sertifikat Hak Milik No. 00271 tertuis atas nama Siti Mahaenah seluas 500 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas utara : tanah milik ica  
Batas Selatan : tanah milik oyok / Toko Asoka  
Batas Barat : tanah milik Embay  
Batas Timur : tanah milik Jalan Statsun Labuan

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. ;

**ATAU**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN KOMPETENSI ABSOLUT**

Bahwa dalam gugatan Penggugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) harusnya merupakan bagian dari sengketa Waris sebagaimana Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama dalam Pasal 49 yang menerangkan "Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang.

- a. Perkawinan
- b. **Waris**
- c. Wasiat
- d. Dst..

Kemudian berkaitan dengan ketentuan pada SEMA Nomor 4 tahun 2016 maka penentuan kewenangan mengadili perkara dilihat dari subjek dan transaksi yang terjadi, yakni sengketa hak milik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 50 ayat (2) Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama merupakan kewenangan Pengadilan Agama sepanjang sengketa kepemilikan timbul akibat dari transaksi pertama yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris dengan pihak lain.

Dalam hal sengketa kepemilikan yang timbul akibat dari transaksi kedua dan seterusnya, maka sengketa kepemilikan tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memutus dan mengadili.

Sehingga dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, yaitu Iwan Sumantri selaku ahli waris yang menjual kepada Ucu Nurkomariah tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya merupakan kewenangan dari Pengadilan

*Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Agama karena transaksi pertama antara salah seorang ahli waris dengan pihak lain.

Bahwa berdasarkan uraian diatas dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan serta SEMA Mahkamah Agung, dengan demikian sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet ontvankelijke verklaard*)

## **B. GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurius Litis Consortium*)**

Bahwa dalam provisi pada halaman 2-3, poin 2 Penggugat menyatakan Ahli Waris dari Siti Muhaenah dan M. Uding Atmaja berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 15 Mei 2005 yang di register Kelurahan dan Kecamatan dengan Ahli Waris sebagai berikut:

1. Mintarsih
2. M.E. Kusuma Atmaja
3. Iwan Sumantri
4. Eneng Haryati
5. Drs. Agus Atmaja
6. M. Anwar Djohartmaja

Bahwa Penggugat seharusnya dalam gugatannya menarik Eneng Hayati dan M.Anwar Djoharatomadja karena telah terjadi proses peralihan Sertipikat dari Siti Muhaenah kepada Iwan Sumantri, Eneng Haryati dan M. Anwar Djohartmaja berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor: 06/D.2003/IV/2015 tanggal 15 April 2015 yang merupakan satu kesatuan dalam melakukan perbuatan hukum.

Bahwa dengan tidak menarik Eneng Haryati dan M. Anwar Djohartmaja gugatan menjadi kurang pihak sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet ontvankelijke verklaard*)

## **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl



1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang terpisahkan dalam pokok perkara, dan mohon dianggap termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa kedudukan **Turut Tergugat III** adalah sebagai lembaga administrasi yang bertugas untuk melakukan pencatatan hubungan hukum antara subyek dengan obyek hak baik dalam pemisahan bidang, perubahan data/peralihan haknya, yang didaftarkan pada Kantor **Turut Tergugat III**, apabila telah dilakukan peralihan, maka Pemohon berkewajiban mendaftarkan perubahan data/peralihan hak/peningkatan haknya;
4. Mengingat Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatakan bahwa:

(1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

Mengingat Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan :

(1) "Untuk hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan dan tiap-tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh suatu peraturan diadakan daftar buku-tanah tersendiri."

*Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Mengingat Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan :

(1) "hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

(2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini."

Mengingat Pasal 31 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan :

(1) "Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

(3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya."

Mengingat Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan:

(1) "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Bahwa **Pendaftaran hak-hak atas tanah dan pembukuan tanah merupakan amanat** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak tahun 1960 yang kemudian diturunkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

*Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dan dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terakhir dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil yang dikemukakan di atas, dengan ini Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaarde*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 12 Desember 2024 yang diajukan secara elektronik pada tanggal 12 Desember 2024 pada pokoknya membantah dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah mengajukan Duplik terhadap Replik yang diajukan Penggugat tertanggal 19 Desember 2024 yang diajukan secara elektronik pada tanggal 19 Desember 2024 pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan dan replik Penggugat dan tetap pada jawabannya;

*Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*

### 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)



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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan melakukan transaksi jual beli dan peralihan hak tanah waris tanpa kesepakatan/ persetujuan seluruh ahli waris dan/ atau ahli waris penggantinya termasuk Penggugat sehingga Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan pembagian hasil yang adil dari hasil penjualan tanah waris tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III di dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan merupakan bagian dari sengketa Waris sebagaimana dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Pandeglang menyatakan tidak bawenang secara absolut (kompetensi asolut) untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III mengenai Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*) adalah tidak tepat dikarenakan Gugatan *a quo* bukanlah sengketa warisan, melainkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menjual tanah tanpa persetujuan seluruh ahli waris, termasuk Penggugat;

*Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi kewenangan mengadili pengadilan (kompetensi absolut/relatif) yang diajukan oleh Tergugat di dalam Jawabannya, maka berdasarkan Pasal 134 HIR, Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai apakah eksepsi kewenangan Absolut yang didalilkan Tergugat beralasan hukum atau tidak, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 25 Ayat (2), (3), (4) dan (5) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur jika Peradilan Umum berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata, sedangkan Peradilan Agama berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menguraikan tentang kewenangan dari Peradilan Umum, yang berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum Jo. [UU No. 49 Tahun 2009](#) tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum ("**UU Peradilan Umum**"), telah disebutkan secara tegas bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama, dimana hukum pidana disebut sebagai hukum publik, sedangkan hukum perdata adalah hukum privat yang mengatur mengenai hubungan antara orang perorangan dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan;

*Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



Menimbang, bahwa para pihak pada gugatan perdata yang merupakan kewenangan dari peradilan umum adalah orang yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain, dan pihak yang ditarik ke hadapan pengadilan adalah yang dianggap melanggar hak tersebut sehingga objek dalam hukum perdata yang merupakan kewenangan peradilan umum adalah adanya suatu “sengketa” atau “konflik hak para pihak” dan terhadap hal tersebut dapat diajukan gugatan ke pengadilan negeri yang pada umumnya didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*onrechsmatige daad*) atau Wanprestasi (*wanprestatie*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan Agama yang diatur secara limitatif dalam Pasal 49 Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Jo. Undang-Undang No. 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (“**UU Peradilan Agama**”) yang secara tegas menyebutkan bahwa:

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

- a. perkawinan;
- b. waris;
- c. wasiat;
- d. hibah;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;



- h. *shadaqah; dan*
- i. *ekonomi syari'ah."*

Menimbang, bahwa selanjutnya Penjelasan Pasal 49 UU Peradilan Agama menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan "antara orang-orang yang beragama Islam" adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan Pasal ini;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Penjelasan Pasal 49 Huruf b UU Peradilan Agama diketahui bahwa **yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris;**

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut terkait dengan alasan Para Tergugat dalam mengajukan eksepsi kewenangan mengadili bahwa objek sengketa adalah tanah warisan, dapat disimpulkan bahwa kompetensi absolut pengadilan agama terkait dengan sengketa waris adalah:

1. Pengadilan Agama memeriksa, memutus, dan mengadili perkara antara orang-orang yang beragama islam, dengan kata lain bahwa subjek hukumnya adalah orang-orang yang beragama islam;
2. Objek perkaranya telah diatur secara limitatif, yang salah satu diantaranya adalah Waris;
3. Sengketa Waris tersebut adalah mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan



seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim untuk mengetahui kewenangan absolut pengadilan negeri haruslah terlebih dahulu melihat pada jenis pokok perkara yang diajukan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka diketahui bahwa yang menjadi dasar gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah melakukan transaksi peralihan hak dan/atau penjualan atas tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Pasar baru-Labuan (dahulu) atau beralamat di Blok/Jalan: Kampung Listrik, Desa Labuan, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang dengan SHM nomor: 271/1977, dengan luasan tanah seluas: 501,5 m<sup>2</sup> (lima ratus satu koma lima meter persegi) yang statusnya masih harta dan tanah waris dari Pewaris (Ny. Siti Muhaenah) tanpa meminta persetujuan dari semua Ahli Waris dan/atau Ahli Waris Penggantinya yakni Penggugat, sehingga Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan pembagian hasil yang adil dari hasil penjualan tanah waris tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa almarhumah Ny. Siti Muhaenah (**Pewaris**), semasa hidupnya selain meninggalkan harta berupa tanah dan bangunan (rumah tinggal), juga meninggalkan beberapa bidang tanah pertanian (sawah), adapun luasan tanah pertanian (sawah) tersebut, yaitu Luas= 7660 m<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama ST.MUHAENAH Binti SASTRAWIJAYA (Pewaris) yang terletak di Desa Banjarmasin, kecamatan Carita, Kabupaten Pandeglang berdasarkan SPPT NOP: 36.01.121.003.007-0026.0, yang mana tanah pertanian atau disebut tanah sawah, serta tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana yang diterangkan di atas tersebut dalam perkara *a quo* selanjutnya disebut **tanah waris** yang ditinggalkan oleh Pewaris Ny. Siti Muhaenah untuk dibagi kepada semua ahli waris, salah satu dari ahli waris Ny. Siti Muhaenah adalah M.E Kusuma Atmaja, dan karena M.E Kusuma Atmaja telah meninggal

*Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



(almarhum), maka secara otomatis anak-anaknya menjadi Ahli Waris Pengganti almarhum M.E. Kusuma Atmaja dari Pewaris Ny.Siti Muhaenah, dalam perkara a quo ahli waris pengganti (Tamim Kusuma atmaja) adalah Penggugat, sehingga apabila tanah dan bangunan tersebut akan dialihkan dan atau dijual ke pihak lain, maka persyaratannya atau legal standingnya sebelum terjadi peralihan hak yaitu harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris dan/ atau ahli waris penggantinya, karena statusnya masih sebagai **tanah waris** dari Pewaris Ny. Siti Muhaenah;

Menimbang, bahwa kemudian dengan melawan hukum Tergugat I telah menerima pembayaran hasil penjualan tanah dan bangunan rumah tinggal yang notabene statusnya masih merupakan Harta dan /atau Tanah Waris, dan kemudian dalam perkara a quo pembeli yaitu Tergugat telah menguasai fisik tanah, dan melakukan pembangunan di atas lahan tanah waris sesuai SHM nomor: 271/1977 tanpa ada persetujuan dari semua Para Ahli Waris atau Ahli Waris Penggantinya, yang dalam perkara aquo secara tegas dinyatakan, bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak meminta persetujuan dan tanda tangan dari Penggugat sebagai ahli waris almarhum M.E Kusuma Atmaja yang secara otomatis sebagai Ahli Waris Pengganti dari Pewaris (Ny.Siti Muhaenah), yang mana kesemuanya dilakukan tanpa seizin dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam bagian Petitum kedua Gugatan *aquo* memohonkan agar Majelis Hakim Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris almarhum, Ny Sita Muhaenah; Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati lebih lanjut, ternyata Penggugat di dalam gugatannya mempersoalkan mengenai penentuan siapa yang menjadi ahli waris yang dalam perkara a quo ahli waris dari Pewaris Ny. Siti Muhaenah, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan pelaksanaan pembagian harta peninggalan tersebut, ataupun mengenai permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris, yang mana hal tersebut merupakan materi objek perkara yang menjadi

*Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



kewenangan absolut pengadilan agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UU Peradilan Agama dan Penjelasan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat, dengan adanya materi mengenai Waris sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 49 Huruf b UU Peradilan Agama di dalam gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai sengketa waris sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III mengenai kompetensi absolut adalah beralasan menurut hukum sehingga harus dikabulkan. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Pandeglang tidak berwenang secara kompetensi absolut memeriksa dan memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 134 HIR, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- 1) Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Pandeglang tidak berwenang mengadili perkara ini;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp326.000,00 (tiga ratus dua puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2024, oleh kami, Febriyana Elisabet, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iskandar

*Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dzulqornain, S.H., M.H., dan Anna Maria Stephani Siagian, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Zamhari, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.

Febriyana Elisabet, S.H., M.H.

Anna Maria Stephani Siagian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Zamhari, S.H., M.H.

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	100.000,00
3. Panggilan	:	Rp	126.000,00
4. PNBP	:	Rp	50.000,00
5. Materai	:	Rp	10.000,00
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00
<b>Jumlah</b>	:	Rp	<b>326.000,00</b>

Terbilang: **tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah;**

Halaman 63 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Pdl

### 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)