



PUTUSAN

Nomor 267/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

IDIK TASDIK, Partikelir, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3279021508480001, Alamat di Lingk. Gudang Rt/Rw.003/002 Kelurahan Hegarsari, Kecamatan Pataruman, Kota Banjar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FAISAL WAHID IMANULLAH, S.H.** dan **WAWAN SETIAWAN, S.H.** para Advokat Faisal & Partner, bertempat di Komp. Margahayu Permai Jl. Permai 22 Blok MC No.239, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2018, disebut **PEMBANDING** semula **PENGUGAT** ;

L a w a n

1. **JOHAN MULYANA**, Partikelir, bertempat di Jl. Karang Tengah No.109 Rt.27 / Rw.09, Kelurahan Balokang, Kecamatan Banjar, Kota Banjar, disebut **TERBANDING - I** semula **TERGUGAT - I**
2. **AGUSTIANA HERADI, S.H.**, Notaris/PPAT di Kota Banjar, bertempat di Jl. Dr. Husen Kartasasmita No.14 Kota Banjar, disebut **TERBANDING - II** semula **TERGUGAT - II**;
3. **ISKANDAR**, Partikelir, bertempat di Jalan Dipati Ukur Rt.2/Rw.10 Kelurahan Banjar, Kota Banjar, untuk disebut **TURUT TERBANDING - I** semula **TURUT TERGUGAT - I**;
4. **RONI SUSANTO**, Alamat Perum Doboku Ligar Babakan Sari No.B 22 Rt.05/Rw.11 Kelurahan Pataruman, Kecamatan Pataruman Kota Banjar, disebut **TURUT TERBANDING - II** semula **TURUT TERGUGAT - II**;
5. **RINA YUSTINA**, Partikelir, bertempat di TGS Catalina Blok Ab 3/10 Rt.002/Rw.001 Desa Medang, Kecamatan Pagedangan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tangerang, disebut **TURUT TERBANDING - III** semula **TURUT TERGUGAT - III**;

6. **RIDWAN EVRIANDY**, Alamat di Dusun Sukahayu Rt.004 / Rw.002, Desa Cimaragas, Kabupaten Ciamis, disebut **TURUT TERBANDING - IV** semula **TURUT TERGUGAT - IV**;
7. **IBU EUIS**, beralamat di Jl. Karang Tengah No.109 Rt.27/Rw.09, Kelurahan Balokang, Kecamatan Banjar, Kota Banjar, disebut **TURUT TERBANDING - V** semula **TURUT TERGUGAT - V**;
8. **IBU NONENG**, beralamat di Dusun Sukahayu Rt.004/Rw.002 Desa Cimaragas, Kecamatan Cimaragas, Kabupaten Ciamis, disebut **TURUT TERBANDING - VI** semula **TURUT TERGUGAT - VI**;
9. **ANDREAS WILLY**, Partikelir, beralamat di Jl. Kapten H. Didi effendi No.6 Kota Tasikmalaya, untuk disebut **TURUT TERBANDING VII** semula **TURUT TERGUGAT - VII**;
10. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Banjar**, berkedudukan di Jalan RE Kosasih Komplek Terminal Kota Banjar, disebut **TURUT TERBANDING - VIII** semula **TURUT TERGUGAT - VIII**;
11. **AMIR HUSSEIN SALEH, S.H.** Notaris/PPAT Kota Banjar, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan No,18 Kota Banjar, disebut **TURUT TERBANDING - IX** semula **TURUT TERGUGAT - IX**;

Untuk Tergugat-I, Turut Tergugat-II, Turut Tergugat-III, Turut Tergugat-IV, Turut Tergugat-V, Turut Tergugat-VI, dan Turut Tergugat-IX, masing-masing telah memberikan kuasa kepada **YULIANA SURYA GALIH, S.H.** dan **HENDRAYANA, S.H.** Advokat/Pengacara yang beralamat di Jalan Husen Kartasasmita- Pintusinga No.130 Kota Banjar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis di bawah Nomor : 52/SK/208/PN.Cms pada tanggal 25 April 2018;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 22 Juni 2018. Nomor 267 / PEN / PDT / 2018 / PT.Bdg, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 8 September 2017 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2017/PN.Cms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. DUDUK PERKARA (POSITA)

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

- I. **Ibu Amah (almh) selaku pemilik atas sebidang tanah seluas 1.156 M² (sekitar 82 bata) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 539/Banjar.**
 1. Bahwa ibu Amah (almh) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya seluas 1.156 M² (sekitar 82 bata) yang terletak di Jl. Dr. Husen Kartasasmita/Blok Cimenyan Kelurahan Banjar,Kecamatan Banjar, Kota Banjar, sebagaimana kemudian dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 539/Banjar dengan Surat Ukur/Gambar SituasiNo.1123/Banjar/2007 tanggal 2 Agustus 2007 danNo. Identifikasi Bidang Tanah 10.30.01.01.02903;
 2. Bahwa ibu Amah (almh) semasa hidupnya menikah dengan Bpk. Udin (alm), dan dikaruniai dua orang anak yaitu Bpk. Iskandar (Turut Tergugat I) dan Bpk. Didi Kusmayadi (alm). Dalam keluarga ini, Bpk. Didi Kusmayadi meninggal terlebih dahulu mendahului kedua orang tuanya akibat suatu kecelakaan lalu lintas yang terjadi pada tahun 1995, kemudian Bpk. Udin (suami ibu Amah) meninggal dunia pada tanggal 12 Agustus 1997;
 3. Bahwa semasa hidupnya Bpk. Didi Kusmayadi (alm) menikah dua kali, yang pertama dengan Turut Tergugat V dikaruniai satu orang anak bernama Johan Mulyana (Tergugat I), dan pernikahan kedua



dengan Turut Tergugat VI dikaruniai tiga orang anak yaitu Roni Susanto (Turut Tergugat II), Rina Yustina (Turut Tergugat III), dan Ridwan Evriandy (Turut Tergugat IV);

II. Penggugat membeli sebagian tanah dan bangunan dari bidang tanah SHM 539 serta menghuni rumah termaksud.

1. Bahwa sekitar tahun 2000, Penggugat membeli sebagian tanah beserta bangunan tersebut pada butir (I.1) dari ibu Amah seluas 228 M2 (sekitar 16 bata) dengan nilai jual beli sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara jalan raya;
- Sebelah Timur tanah sisa dari tanah bagian sertifikat 539 (sekarang diketahui oleh masyarakat sekitar sebagai tanah milik mega baja);
- Sebelah Selatan tanah sisa dari tanah bagian sertifikat 539 (sekarang tanah milik Turut Tergugat VII);
- Sebelah Barat Dadang Rustaman (dahulu);

Pembayaran jual beli antara Penggugat dengan ibu Amah dilangsungkan di rumah ibu Amah (almh) yang sekarang diketahui oleh masyarakat sebagai tanah milik mega baja, dan disaksikan oleh istri Penggugat, Turut Tergugat I serta Bpk. Pendi selaku makelar tanah. Sebagai informasi tambahan, Penggugat pada saat itu menyaksikan sendiri bahwa Tergugat I pada saat transaksi tengah berlangsung nampak mondar mandir ke rumah tersebut, sehingga Penggugat sempat bertanya kepada ibu Amah mengenai siapakah orang yang modar-mandir tersebut, lalu dijawab oleh ibu Amah bahwa itu adalah cucunya, yang dikemudian hari baru diketahui oleh Penggugat bahwa nama cucu tersebut adalah Johan Mulyana (dalam perkara aquo adalah Tergugat I);

2. Bahwa pada saat dilakukannya transaksi dan setelah dilakukannya transaksi jual beli tersebut pada butir (II.1), Penggugat berulang kali menanyakan perihal sertifikat tanah yang telah dibelinya, baik kepada ibu Amah maupun kepada Turut Tergugat I, namun penyerahan sertifikat dan pembuatan AJB selalu ditunda-tunda dengan alasan yang tidak jelas.
3. Bahwa kondisi tersebut pada butir (II.2) pada saat itu tidak terlalu dikhawatirkan oleh Penggugat, karena disamping rumah dan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi objek jual beli tersebut telah ditinggali oleh Penggugat, sebelum dilakukannya transaksi jual beli termaksud, Penggugat telah menyampaikan kehendak untuk membeli rumah tersebut kepada Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI (istri-istri dari Bpk. Didi alm). Mengingat respon dari Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI pun menyatakan tidak keberatan terhadap maksud Penggugat, maka Penggugat dengan segala pertimbangan itikad baiknya tidak merasa bahwa transaksi jual beli ini akan bermasalah, sehingga walaupun Penggugat merasa tidak nyaman karena belum memegang Sertifikat Hak Milik atau setidaknya suatu Akta Jual Beli, Penggugat tidak memaksa Ibu Amah untuk segera memenuhi kewajibannya kepada Penggugat;

Bahwa setelah rumah tersebut dibeli dan semasa Ibu Amah masih hidup, selain telah menghuni rumah tersebut Penggugat juga telah melakukan beberapa renovasi atau perbaikan terhadap bangunan rumah termaksud serta melakukan pembayaran PBB atas tanah dan bangunan tersebut melalui Turut Tergugat I. Pembayaran PBB melalui Turut Tergugat I karena SHM No. 539/Banjar masih tercatat atas nama Ibu Amah, dan atas sebagian tanah yang dibeli oleh Penggugat belum dilakukan proses balik nama.

4. Bahwa pendirian Penggugat sebagaimana telah dijelaskan pada butir (II.3) jika merujuk pada Putusan Mahkamah Agung No. 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1621 K/Pdt./2012 tanggal 24 Juni 2013 secara hukum dapat dibenarkan, karena berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut, untuk sahnya suatu jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dibuat dihadapan PPAT, akta tersebut hanyalah suatu alat bukti. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung termaksud sepanjang nilai jual beli yang telah disepakati telah dibayar dengan lunas dan hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya kwitansi dan/atau saksi-saksi maka sahlah jual beli tanah tersebut;

III. Pembuatan Akta Jual Beli No. 548 antara Penggugat dengan Ahli Waris Ibu Amah pada Kantor Notaris/PPAT Tergugat II.

1. Bahwa keadaan dimana penjual tidak juga menyerahkan sertifikat atas tanah termaksud, meskipun Penggugat telah membayar lunas seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilai transaksi jual beli yang disepakati berlangsung terus menerus hingga pada akhirnya ibu Amah meninggal dunia pada tanggal 26 Maret 2004;

2. Bahwa sehubungan dengan telah meninggalnya ibu Amah, menurut informasi yang disampaikan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat I selalu memaksa kepada Turut Tergugat I untuk dilakukannya pembagian waris, padahal menurut pemahaman hukum islam yang dianut oleh Turut Tergugat I, Tergugat I tidaklah berhak atas pembagian waris karena ayah Tergugat I (Bpk. Didi alm) meninggal mendahului kedua orang tuanya. Namun demikian walaupun Turut Tergugat I memiliki pemahaman seperti itu, karena adanya tekanan dari Tergugat I, Turut Tergugat I pada akhirnya bersedia untuk memberikan sebagian tanah dari tanah tersebut pada sertifikat No. 539 untuk dibagi kepada Tergugat I, tanah yang dibagi kepada Tergugat I diambil dari bagian miliknya sehingga tidak mengambil hak dari tanah milik Penggugat;
3. Bahwa walaupun Tergugat I telah diberikan porsi tanah oleh Turut Tergugat I, Tergugat I selalu saja meminta porsi yang lebih besar, kondisi tersebut menimbulkan kekhawatiran dari Turut Tergugat I, bahwa tanah milik Penggugat yang telah dibeli dari ibunya (ibu Amah) akan diambil juga oleh Tergugat I. Berdasarkan kekhawatiran tersebut, Turut Tergugat I menyarankan kepada Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli tanah yang sempat tertunda, namun dikarenakan kesibukan Penggugat yang tengah membuka toko baru di kawasan lingk gudang (saat ini bernama Jl. Hamara Efendi), pembuatan Akta Jual Beli tersebut baru terealisasi pada tahun 2008 yang dibuat oleh Penggugat selaku pembeli dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing dalam kedudukannya selaku ahli waris penjual (Ibu Amah Almh) dihadapan Tergugat II dalam kedudukannya selaku Notaris/PPAT Kota Banjar, dan dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 548/2008 tanggal 15 Desember 2008 (selanjutnya disebut AJB 548);
4. Bahwa berdasarkan AJB tersebut Penggugat melakukan pengurusan sertifikat ke Kantor Turut Tergugat VIII, namun pada saat itu Turut Tergugat VII menolak untuk melakukan proses lebih lanjut dikarenakan menurut penilaian Turut Tergugat VIII AJB No. 548 kekurangan pihak karena tidak menyertakan Tergugat I, serta Turut Tergugat III dan IV. Penilaian dari Turut Tergugat VIII secara hukum dapatlah dibenarkan

Halaman 6 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

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)



dan fakta tersebut menunjukkan betapa tidak profesionalnya Tergugat II dalam menjalankan profesinya;

5. Bahwa Tergugat II sampai dengan perkara ini akhirnya bersengketa tidak pernah melakukan upaya yang diperlukan untuk memperbaiki kesalahannya tersebut dan bahkan cenderung melakukan pembiaran terhadap permasalahan ini (bahkan pada akhirnya semakin memperkeruh suasana vide butir V), sehingga wajar dan beralasan jika fakta tersebut dinyatakan sebagai bukti pelanggaran pasal 16 ayat (1) UU No. 30 tahun 2004 Jo. UU No. 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris;

IV. Penguasaan fisik terus berlangsung setelah Ibu Amah meninggal.

1. Bahwa sehubungan dengan pembukaan toko sebagaimana telah diuraikan pada butir (III.3), sejak sekitar tahun 2005, Penggugat tidak tinggal lagi di rumah yang dibeli dari ibu Amah melainkan tinggal di rumah/toko baru yang terletak di Lingkungan Gudang RT. 003 RW. 002 Kelurahan Hegar Sari, Kecamatan Pataruman, Kota Banjar. Adapun alasan yang mendasari dilakukannya perpindahan rumah oleh Penggugat adalah, selain untuk memudahkan menjalankan usaha (karena rumah baru tersebut berbentuk ruko) juga didasari masalah keamanan, karena daerah tersebut rawan pencurian dan Penggugat menyimpan stok barang yang cukup banyak di rumah tersebut.
2. Bahwa selama Penggugat meninggal rumah yang berada di Lingkungan Gudang RT. 003 RW. 002 Kelurahan Hegar Sari Kecamatan Pataruman, rumah milik Penggugat yang telah dibeli dari ibu Amah, oleh Penggugat disewa-sewakan kepada pihak ketiga. Selama rumah tersebut disewakan uang hasil sewa selalu diterima oleh Penggugat, dan pembayaran PBB atas tanah dan bangunan tersebut masih dibayarkan oleh Penggugat melalui Turut Tergugat I.

V. Pembuatan APHB 427 oleh Tergugat I pada Kantor Notaris Tergugat II.

1. Bahwa berdasarkan pada keterangan Turut Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat I walaupun telah mendapat bagian tanah, terus mendesak Turut Tergugat I untuk diberikan porsi pembagian tanah tambahan, sehingga pada akhirnya pada tanggal 19 Februari 2012 antara Tergugat I dan Turut Tergugat I, dibuat kesepakatan pembagian terhadap hak atas tanah seluas 1.156 M2 (sekitar 82 bata)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 539/Banjar, dengan pembagian 42 bata menjadi hak Turut Tergugat I dan 24 bata menjadi hak Tergugat I, sehingga total seluruh tanah yang sepakat untuk dibagi adalah sebesar 66 bata. Dari kesepakatan pembagian tanah tersebut, tercermin bahwa baik Tergugat I maupun Turut Tergugat I secara tidak langsung bersama-sama mengakui bahwa bagian tanah seluas 16 bata yang merupakan bagian dari sertifikat No. 539/Banjar adalah tanah milik Penggugat, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai objek untuk pembagian;

2. Bahwa pada sekitar awal tahun 2012 Tergugat I pernah mendatangi rumah Penggugat untuk meminjam AJB No. 548 (vide butir III.3), karena keluguan dan ketidak-pahaman dari Penggugat, dokumen salinan AJB aslinya diserahkan kepada Tergugat I. Berselang tiga atau empat hari kemudian, Tergugat I kembali mendatangi Penggugat dan mengembalikan salinan asli AJB 548 yang telah dipinjamnya;
3. Bahwa dalam kurun waktu yang tidak berjaruan dengan peminjaman AJB tersebut pada butir (V.2), Turut Tergugat I pernah menyampaikan kepada Penggugat mengenai rencana keluarga (para ahli waris ibu Amah) untuk membuat Akta Pembagian Waris almarhum ibu Amah terkait hak atas tanah pada Sertifikat No. 539/Banjar, sebagai tindak-lanjut dari dibuatnya kesepakatan pada tanggal 19 Februari 2012. Sehubungan dengan hal tersebut, karena khawatir tanah Penggugat akan diambil oleh Tergugat I, Turut Tergugat I mengusulkan Penggugat ikut hadir di kantor Notaris pada saat penandatanganan Akta. Terhadap usulan tersebut Penggugat tidak berkeberatan dan meminta untuk diinformasikan mengenai waktu dan tempatnya. Namun pemberitahuan tersebut tidak pernah terealisasi;
4. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2012 dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 427/2012 oleh para ahli waris ibu Amah yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT di Kota Banjar, adapun isi dari Akta tersebut adalah adanya pembagian hak atas tanah pada Sertifikat No. 539/Banjar, yang mana untuk luas tanah yang seluruhnya sebesar 1.156 M2 (sekitar 82 bata) dibagi dengan porsi pembagian 588 M2 (sekitar 42 bata) milik Turut Tergugat I, dan 568 M2 (sekitar 40 bata) milik Tergugat I.

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)



Merujuk pada pola pembagian dalam APHB No. 427/2012 serta kesepakatan yang telah dibuat antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam butir (V.1), dan total luas tanah berdasarkan sertifikat 539/Banjar seluas 1.156 M², porsi pembagian hak atas tanah untuk Turut Tergugat I tetap sama yaitu 588 M² (sekitar 42 bata), sedangkan porsi pembagian hak atas tanah untuk Tergugat I mengalami perubahan dari semula 340 M² menjadi 568 M², atau terjadi penambahan sebesar 228 M² (sekitar 16 bata), artinya penambahan luasan tanah Tergugat I diambil dari hak tanah milik Penggugat.

Jelas hal tersebut terjadi bukan karena ketidak-tahuan dari Tergugat I tentang status pembelian sebagian tanah oleh Penggugat, sebagaimana telah dijelaskan pada butir (II.1) dan (II.3) diatas, Tergugat I serta Ibunda dari Tergugat I sudah mengetahui perihal transaksi jual beli antara Penggugat dengan Ibu Amah (almh), dan pengetahuan tersebut sudah pula diaplikasikan dalam kesepakatan yang dibuat antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I sebagaimana telah dijelaskan dalam butir (V.1). Dengan demikian menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa penambahan porsi pembagian tanah oleh Tergugat I terjadi karena Tergugat I melakukan pengambilan secara melawan hukum tanah milik Penggugat.

5. Bahwa Tergugat II juga mengetahui benar mengenai hak Penggugat atas tanah tersebut, karena sebagaimana telah dipaparkan pada butir (III.3), Akta Jual Beli No. 548 dibuat dihadapan yang bersangkutan. Dalam posisi pemahaman yang demikian menjadi sulit untuk dapat dibenarkan secara hukum, dan dapat dimengerti oleh akal sehat, ketika Tergugat II bersedia membuat APHB No. 427/2012 dengan pembagian porsi sebagaimana disebutkan pada butir (V.4), dengan mengesampingkan hak dari Penggugat;

Pertanyaan sederhana dari fakta tersebut diatas, bagaimana atau apa artinya AJB No. 548? AJB 548 dibuat oleh Tergugat II, dan pada saat dibuatnya APHB No. 427/2012 AJB tersebut masih berlaku, dimana akal sehat dan pemahaman yuridis Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta, pada saat dibuatnya APHB No. 427/2012?

Kondisi atau fakta serta pertanyaan yuridis tersebut tidak dapat diberikan kata lain atau jawaban lain selain, sebagai suatu fakta mengenai tidak



profesionalnya Tergugat II atau bukti adanya itikad lain dari Tergugat II kepada Penggugat, yang mana ketidak-profesionalan tersebut atau itikad lain tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

6. Bahwa dikemudian hari APHB No. 427/2012 dibantah pula keabsahannya oleh Turut Tergugat I, dengan alasan bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Tergugat II untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama No. 427/2012 tanggal 30 Juli 2012 dan luasan tanah milik Tergugat I adalah tidak benar. Sebaliknya Turut Tergugat I mengakui keabsahan jual beli tanah antara Penggugat dengan almarhumah Ibunya (Ibu Amah) karena yang bersangkutan hadir dan menyaksikan sendiri transaksi tersebut. Bantahan dari Turut Tergugat I disampaikan oleh yang bersangkutan pada saat persidangan (vide butir VII) sebagaimana dapat dilihat pada halaman 7 putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 5 Februari 2013 dengan No perkara 03/Pdt.G/2013/PN.Cms;

VI. Penerbitan Sertifikat 4524 dan pembatalan AJB No. 548 oleh Tergugat II.

1. Bahwa berdasarkan APHBNo. 427/2012 Tergugat I melalui Kantor Notaris Tergugat II, telah mendaftarkan tanah seluas 568 M2 (sekitar 40 bata) yang merupakan pemecahan dari sertifikat induknya yaitu SHM No. 539/Banjar ke Kantor Turut Tergugat VIII, dan berdasarkan permohonan tersebut, pada tanggal 3 Desember 2012 Turut Tergugat VIII menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4524 dengansurat ukur No. 24/Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, terdaftaratasnama Johan Mulyana (Tergugat I).
2. Bahwa pada tanggal 6 Desember 2012 (setelah terbitnya sertifikat 4524 an Johan Mulyana/Tergugat I) Tergugat II menerbitkan surat pembatalan AJB No. 548/Banjar dengan alasan AJB tersebut cacat hukum karena kekurangan pihak (tidak menyertakan Tergugat I, serta Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV). Pada kesempatan yang sama Tergugat II pernah mengatakan kepada Penggugat bahwa Akta Jual Beli No. 548/2008 akan diganti dengan akta jual beli yang baru dan sertifikat hak milik atas tanah milik Penggugat akan diperoleh dari pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 4524, hal mana pernyataan Tergugat II tersebut juga dinyatakan oleh yang bersangkutan



sebagaimana dapat dilihat pada hal 10 Putusan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 5 Februari 2013 dengan No perkara 03/Pdt.G/2013/PN.Cms;

3. Bahwa terhadap surat pembatalan AJB 548/Banjar sebagaimana termaksud pada butir (VI.2), Penggugat selaku pihak dalam AJB tersebut tidak pernah menerima salinannya, bahkan kami selaku kuasa dari Penggugat pernah meminta mengenai surat pembatalan tersebut, namun tidak pernah diberikan oleh Tergugat II dengan alasan dokumen tersebut sudah tidak ada karena merupakan dokumen lama;
4. Bahwa fakta tersebut pada butir (VI.3) kembali menunjukkan keberpihakan atau ketidak-profesionalan dari Tergugat II, karena menyimpan dokumen merupakan suatu kewajiban bagi seorang Notaris sesuai ketentuan dalam UU No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah dirubah melalui UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;

VII. Penggugat pernah mengajukan gugatan mengenai perkara ini pada PN Ciamis.

Bahwa terhadap perkara ini, Penggugat pernah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 5 Februari 2013 dengan No perkara 03/Pdt.G/2013/PN.Cms, dan terhadap gugatan dimaksud telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tanggal 25 Juli 2013, dengan putusan gugatan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) karena gugatan tersebut dinyatakan kurang pihak, artinya secara hukum perkara tersebut belumlah diputus mengenai pokok perkara, sehingga Penggugat secara hukum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650 K/Sip/1974 berhak untuk mengajukan gugatan kembali terhadap perkara tersebut.

VIII. Seluruh bidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat 4524 telah dijual oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat VII.

1. Bahwa tanah beserta bangunan yang beradadiatasnyaseluas 568 M2 (sekitar 40 bata) sebagaimana termaktub dalam SHM No. 4524 telah dijual seluruhnyaoleh Tergugat I kepada TurutTergugat VII, dan dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IX, artinya tanah milik Penggugat telah turut dijual oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat VII;



2. Bahwa dengan adanya fakta tersebut pada butir (VIII.1), janji Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana telah kami sampaikan pada butir (VI.2) terbukti hanyalah merupakan suatu pernyataan bohong semata;

IX. Pembuatan Perjanjian Perdamaian oleh Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat VII.

1. Bahwa antara Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat VII pernah melakukan beberapa pertemuan, dan dalam pertemuan-pertemuan tersebut, Tergugat II pernah beberapa kali menyampaikan bahwa Tergugat I telah mengingkari janjinya kepada Tergugat II, menurut keterangan Tergugat II pada saat proses pengurusan penerbitan Sertifikat 4524, Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat bahwa jika sertifikat tersebut telah terbit, maka sertifikat tersebut akan dipecah menjadi dua dengan pembagian, milik Tergugat I seluas 320 M2 (sekitar 24 bata) dan sisanya seluas 228 M2 (sekitar 16 bata) menjadi milik Penggugat sesuai dengan letak tanah sebagaimana telah disebutkan pada butir (II.1), hal mana pernyataan Tergugat II tersebut konsisten dengan yang telah disampaikannya pada Penggugat dan dalam persidangan perkara ini pada Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 5 Februari 2013 dengan No perkara 03/Pdt.G/2013/PN.Cms (vide butir VI.2);
2. Bahwa masih berdasarkan pengakuan Tergugat II, rencana tersebut pada butir (IX.1) tidak pernah terealisasi karena, Tergugat I langsung mengambil sendiri sertifikat 4524 dari Kantor Turut Tergugat VIII tanpa sepengetahuan Tergugat II, hingga akhirnya Tergugat II mengetahui bahwa seluruh tanah berdasarkan sertifikat 4524 telah dijual seluruhnya oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat VII.
3. Bahwa Turut Tergugat VII pada beberapa kesempatan pertemuan termaksud juga menyatakan bahwa tanah berdasarkan sertifikat 4524 pada saat ini sedang dalam tahap negosiasi dengan pihak ketiga untuk dijual seluruhnya, namun proses negosiasi tersebut terhambat oleh adanya informasi dari Turut Tergugat VIII mengenai adanya pemblokiran tanah yang sedang dilakukan oleh Penggugat. Untuk menanggapi permasalahan tersebut, Turut Tergugat VII menginisiasi diadakannya perdamaian antara Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat VII.



4. Bahwa pada tanggal 18 April 2017 dibuatlah Perjanjian Perdamaian oleh dan antara Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat VII, inti dari perdamaian termaksud adalah Penggugat diwajibkan untuk mencabut pemblokiran tanah tersebut, dengan ketentuan kerugian Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II akan dibayar oleh Tergugat II dan Turut Tergugat VII. Sehingga kerugian Penggugat dapat tergantikan dan proses jual beli antara Turut Tergugat VII dengan pihak ketiga dapat berjalan lancar.
5. Bahwa namun demikian proses jual beli tanah antara Turut Tergugat VII dengan pihak ketiga pada akhirnya batal terealisasi, oleh karenanya sesuai ketentuan perjanjian dan beberapa pertemuan setelahnya maka Perjanjian Perdamaian tersebut disepakati oleh para pihak untuk dibatalkan dan Turut Tergugat VII menjadi hilang kewajibannya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.
6. Bahwa terlepas dari batalnya Perjanjian Perdamaian tersebut karena adanya suatu kondisi yang diluar kuasa para pihak, satu hal yang perlu untuk dicermati dari Perjanjian Perdamaian tersebut adalah, adanya pengakuan dari para pihak mengenai hak kepemilikan dari Penggugat terhadap sebagian tanah atau seluas 228 M2 (sekitar 16 bata) dengan batas-batas sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, dalam bagian tanah pada sertifikat hak milik 4524 yang pada saat ini tercatat atas nama Turut Tergugat VII.

X. Batalnya APHB 427 beserta produk hukum lanjutannya karena adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Tergugat I.

1. Bahwa sehubungan APHB No. 427/2012 serta sertifikat No. 4524/Banjar, dibuat berdasarkan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan cara memasukan tanah milik Penggugat kedalam bagiannya, maka dengan demikian APHB dan SHM 4524/Banjar secara hokum merupakan produk hukum yang cacat hokum dan sudah sepatutnya untuk dibatalkan demi terjaminnya keadilan dan hak hukum Penggugat;
2. Bahwa sehubungan APHB No. 427/2012 serta sertifikat No. 4524/Banjar mengandung cacat hukum dan patut dibatalkan, maka dengan demikian sudah sewajarnya jika perjanjian jual beli antara Tergugat II dengan Turut Tergugat VII sebagaimana termaktub dalam



Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IX otomatis menjadi batal demi hukum;

3. Bahwa pengingkaran terhadap fakta mengenai kepemilikan hak penggugat atas sebagian tanah beserta bangunan pada sertifikat induk No. 539/Banjar oleh Tergugat I juga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai ketentuan 1365 KUHPdt, oleh karenanya menjadi berdasar jika Tergugat I selain diwajibkan untuk menyerahkan tanah milik Penggugat juga diwajibkan untuk mengganti kerugian kepada Penggugat;

XI. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat II.

1. Bahwa terlepas dari keterangan Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam butir (IX.1 dan IX.2), ketidak-seksamaan Tergugat II dalam menjalankan tugasnya selaku Notaris/PPAT, baik pada saat pembuatan AJB 548 atau pun APHB 427/2012, telah mengakibatkan Penggugat kehilangan haknya atas tanah, fakta tersebut membuktikan Tergugat II tidak menjalankan profesinya sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat (1) butir (a) UU No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah dirubah melalui UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa Notaris berkewajiban untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 84 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris yang melakukan perbuatan tertentu dan mengakibatkan suatu Akta menjadi batal demi hukum, dapat menjadi alasan bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga;

XII. Tuntutan Ganti Rugi.

1. Bahwa menurut hemat Penggugat penerbitan APHB 427/2012, penerbitan sertifikat 4524, serta pembatalan AJB No. 548, merupakan suatu rangkaian perbuatan atau upaya dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menghilangkan hak Penggugat atas tanah yang dibelinya, dikatakan demikian karena:
 - APHB 427/2012 telah dibuat berdasarkan itikad buruk Tergugat I untuk mengabaikan atau menghilangkan hak Penggugat dengan



sengaja dan bukan karena ketidak-tahuan dari Tergugat I mengenai adanya jual beli antara Penggugat dengan ibu Amah, hal mana itikad Tergugat I tersebut didukung atau setidaknya tidak pernah dicegah oleh Tergugat II;

- Penerbitan sertifikat hak milik No. 4524 merupakan upaya mensahkan atau melegitimasi Tergugat I sebagai pemilik sah dari tanah tersebut sehingga kepemilikan Penggugat pada sebagian tanah dalam sertifikat 4524 menjadi tidak terlihat/hilang, dan lagi-lagi Tergugat II berandil besar dengan memberikan sumbangsih jasa pengurusan untuk penerbitan sertifikat 4524 dan bukan mencegahnya;
- Pembatalan AJB karena alasan kekurangan pihak menjadi suatu bukti yang tidak terbantahkan lagi mengenai tidak profesionalnya Tergugat II dalam menjalankan pekerjaannya, yang mana ketidak-profesionalan tersebut dimanfaatkan oleh Pihak Tergugat I untuk mengambil hak atas tanah milik Penggugat;

2. Bahwa dengan demikian menjadi sah dan berdasar hukum jika Penggugat menuntut Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;

3. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tuntutan ganti rugi haruslah disertai dengan rincian dari kerugian yang dituntut;

4. Bahwa sehubungan dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian materiil berupa:

- Kehilangan aset berupa tanah beserta bangunan yang berada diatasnya seluas 228 M2 (sekitar 16 bata) yang berlokasi di Jalan Dr. Husen Kartasasmita /Blok Cimenyan, Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar, jika dinilai dengan harga pasar per bata saat ini sebesar Rp. 20.000.000,00, maka total nilai kerugian adalah sebesar $\text{Rp.}20.000.000,00 \times 16 = \text{Rp.}320.000.000,00$
- Biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk makelar tanah pada saat jual beli tanah, termasuk biaya renovasi rumah serta biaya pengurusan penyelesaian sengketa sejak tahun 2008 sampai dengan saat ini Rp. 100.000.000,-



- Biaya sewa terhadap aset tanah beserta bangunan yang berada diatasnya yang berlokasi di Jalan Dr. HusenKartasasmita/Blok Cimenyan, KelurahanBanjarKecamatanBanjar Kota Banjar yang hilang selama 6 tahun terakhir (2012-2017) akibat aset tersebut bersengketa sebesar Rp. 15.000.000,00 X 6 = Rp. 90.000.000,00

5. Bahwa selain mengalami kerugian materiil sebagaimana telah diuraikan pada butir (XII.4), Penggugat juga mengalami kerugian imateriil sebesar Rp. 310.000.000,-

XIII. Sita Jaminan.

Bahwa sehubungan bidang tanah Penggugat saat ini berada dalam bagian dari tanah pada Sertifikat 4524, dan Sertifikat tersebut tercatat serta berada dalam penguasaan Turut Tergugat VII, maka menurut hemat Penggugat wajar dan beralasan jika Pengadilan Negeri Ciamis berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek tanah seluas 228 M² (lima ratus enam puluh delapan meter persegi) yang berlokasi di Jalan Dr. Husen Kartasasmita/ Blok Cimenyan, Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat VII sebagaimana tergambar dalam Sertifikat Hak Milik No. 4524 dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 24/Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, sesuai dengan batas-batas tersebut pada butir (II.1);

B. PETITUM

Bahwa dengan mempertimbangkan dan berdasarkan pada kronologis serta fakta-fakta hukum dan dalil dalil sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

- i. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- ii. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Ibu Amah (almh) adalah sah dan mengikat, dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya seluas 228 M² terletak di Jalan Dr. Husen Kartasasmita /Blok Cimenyan, Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar kepada Penggugat, yang merupakan bagian dari tanah dalam SHM 4524 (dahulu Sertifikat Induk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

539) Surat Ukur/Gambar Situasi No. 24/Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, dengan batas wilayah:

- iii. Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 472/ 2012 tanggal 30 Juli 2012;
- iv. Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IX, Notaris/PPAT Kota Banjar;
- v. Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik No. 4524/Banjar atas nama Andreas Willy (Turut Tergugat VII) yang sebelumnya terdaftar atas nama Johan Mulyana (Tergugat I);
- vi. Memerintahkan kepada Turut Tergugat VIII untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Andreas Willy (Turut Tergugat VII) yang sebelumnya terdaftar atas nama Johan Mulyana (Tergugat I);
- vii. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah tersebut pada butir (ii) posita kepada Penggugat;
- viii. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek tanah seluas 228 M² (lima ratus enam puluh delapan meter persegi) yang berlokasi di Jalan Dr. Husen Kartasasmita/ Blok Cimenyan, Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat VII sebagaimana tergambar dalam Sertifikat Hak Milik No. 4524 dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 24/Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, sesuai dengan batas-batas tersebut pada butir (ii) petitum;
- ix. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri atau tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- x. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar denda keterlambatan pembayaran ganti kerugian sebesar Rp. 100.000,00 per hari keterlambatan, terhitung sejak diputusnya perkara ini pada Pengadilan Tingkat I;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut T.I, TT.II, TT.III, TT.IV, TT.V dan TT.VI telah mengajukan jawabannya secara tertulis



tertanggal 27 November 2017 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. EKSEPSI SYARAT FORMAL

Bahwa formulasi Gugatan PENGGUGAT, tidak jelas mengenai bentuk Gugatan, apakah Gugatan PENGGUGAT tersebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Pembatalan Akta, hal ini dapat dilihat dari Posita dengan Petitum yang kontradiksi.

Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum, harus diperhatikan hal-hal yang mendasari terjadinya perbuatan melawan hukum itu, pertama-tama PENGGUGAT harus memiliki alas hak, bisa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak menikmati dan lain-lain. Hak-hak yang mestinya dapat dipergunakan bebas oleh penggugat itu dilanggar oleh TERGUGAT baik disengaja atau tidak disengaja, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Perbuatan yang dinilai melanggar, harus dijelaskan, dimana letak pelanggarannya. Jadi unsur penting yang harus dipenuhi dalam perkara perbuatan melawan hukum adalah unsur alas haknya, unsur ada kerugian dan unsur perbuatan orang lain, baik unsur berbuat maupun tidak berbuat.

(Achmad Fauzan, S.H., LL.M dan Suhartanto, S.H, Teknik menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, Cv. Yrama Widya, Bandung, 2006, hlm.52-53)

Bahwa Akta Jual Beli, yang dibuat oleh Notaris, merupakan akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian. Bahwa jual beli merupakan bentuk perjanjian dimana para pihak sepakat untuk menyerahkan barang dan pihak lain melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati. Dan perjanjian tunduk kepada pasal 1320 KUH Perdata, yaitu mengenai syarat sah perjanjian :

- adanya kesepakatan para pihak
- kecakapan melakukan perbuatan hukum
- suatu hal tertentu
- kausa yang halal

Bahwa apabila keempat syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang mengikatnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa suatu Akta Jual Beli, dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat Pembatalan Akta Notaris dapat meliputi :

Akta Notaris Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri, yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan, adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak.

Penilaian Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah, Penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio iustae Causa*, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum atau pengadilan agama jika berkaitan dengan penerapan hukum Islam, dan harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materiil Akta Notaris.

Bahwa didalam Posita Gugatan PENGUGAT, mendalilkan tentang obyek tanah dan bangunan peninggalan dari ibu AMAH (alm) yang terletak di Jln. Dr. Husen Kartasasmita/ Blok Cimenyan Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 539/ Banjar dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 1123/Banjar/2007 tanggal 2 Agustus 2007.

Bahwa didalam Petitumnya tidak ada satu pernyataan yang menyebutkan pihak siapakah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Didalam petitum point iv, PENGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT IX, Notaris/ PPAT Kota Banjar, sedangkan didalam positanya tidak disebutkan dan dijelaskan mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang bagaimanakah yang telah menimbulkan kecacatan akta Jual beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 tersebut, sehingga harus dinyatakan batal dan cacat hukum.

Bahwa untuk menyatakan suatu akta itu cacat hukum dan harus dibatalkan, maka harus diajukan Gugatan terpisah yang berkaitan dengan masalah apakah pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian atau tidak, dan syarat-syarat pengajuan pembuatan Akta melalui Notaris tersebut sudah benar atau tidak.



Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas gugatan PENGGUGAT, obscur libel.

B. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa petitum point iii Gugatan PENGGUGAT, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkaa aquo menyatakan : *Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) No. 472/ 2012 tanggal 30 Juli 2012.*

Bahwa APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 didasarkan kepada Surat Keterangan Waris Ahli Waris tertanggal 26 Juli 2012, dimana didalam surat keterangan waris tersebut diterangkan bahwa :

- I. ISKANDAR
- JOHAN MULYANA
- RINA YUSTINA
- RONI SUSANTO
- RIDWAN EVRIANDY

Adalah para ahli waris dari bapak UDIN dalam perkawinannya dengan ibu AMAH.

Bahwa berdasarkan identitas dari para ahli waris, yang kemudian dalam perkara ini menjadi pihak, semuanya adalah beragama Islam, dan mengenai harta yang menjadi obyek sengketa adalah bersumber dari harta peninggalan atau harta waris, berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam dibidang :

- Perkawinan
- Waris
- Wasiat
- Hibah
- Wakaf
- Zakat
- Infaq
- Shadaqah
- Ekonomi syari'ah.

Bahwa apabila ada pihak-pihak yang merasa berkentingan didalam APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 berdasarkan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 49 Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, seharusnya mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama.

Dengan demikian permohonan pembatalan APhB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Agama.

- Petitum point v Gugatan PENGUGAT, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkaa aquo menyatakan : *Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Andreas Willy (TURUT TERGUGAT-VII) yang sebelumnya terdaftar atas nama Johan Mulyana (TERGUGAT-I)*

Bahwa Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal 1 angka 20 disebutkan : *Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*

Adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide : pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 disebutkan *Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat*

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)



didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Kewenangan menerbitkan Sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan Sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13, dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.

Berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :

- a. Penetapan tertulis, bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan ;
- b. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Bahwa dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan: *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan*



perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003.

- c. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan Tata Usaha Negara yang telah ada. Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah yang bersifat :
- Konkrit, adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.
 - Individual, Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dalam hal penerbitan sertifikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak.
 - Final, Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."
- d. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, Keputusan Tata Usaha Negara menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tun melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum. antara lain seperti : melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan *Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.*

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka Sertifikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Dalam pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan *Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Dalam pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan *Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.*

Yurisprudensi mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri antara lain :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan : *Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan.*

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 : *Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.*

Bahwa apabila mempelajari Gugatan PENGGUGAT, didalam posisinya tidak menguraikan mengenai kecacatan apa yang terdapat didalam proses penyertifikatan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/ 2012 tanggal 23 Oktober 2012 yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-VIII (Badan Pertanahan Nasional Kota Banjar), bahwa Sertifikat Hak Milik bersumber dari Alas hak yang benar yaitu APHB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk mengatakan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, cacat hukum dan harus dibatalkan, harus diuji melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, karena itu merupakan perbuatan administrasi yang dikeluarkan oleh BPN.

Apakah didalam proses permohonan penyertifikatan tersebut mengandung cacat administrasi dan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan peraturan lainnya mengenai permohonan penyertifikatan atau tidak, untuk menguji hal tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian permohonan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Adnreas Willy merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT mengandung cacat formal baik mengenai materi dan tata cara penyusunan gugatan maupun mengenai kewenangan untuk mengadili perkara aquo, maka sudah seharusnya Gugatan PENGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaren/NO*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi di atas mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban mengenai pokok perkara aquo.
2. Bahwa TERGUGAT-I dan PARA TURUT TERGUGAT, menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil yang dituangkan dalam Gugatan PENGUGAT, kecuali yang diakui oleh TERGUGAT-I dalam jawaban pokok perkara ini sepanjang mengenai kedudukan TERGUGAT-I dan kedudukan PARA TURUT TERGUGAT, yang merupakan cucu dari Ibu AMAH hasil perkawinannya dengan bapak UDIN.
3. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point I, semuanya tidak perlu kami tanggapi karena menyangkut masalah Ibu AMAH semasa perkawinannya dengan bapak UDIN memiliki sebidang tanah dan hanya mendalilkan tentang riwayat atau silsilah dari perkawinan Ibu AMAH dan Bapak UDIN.
4. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point II, tidaklah benar kalau Ibu AMAH selaku, nenek dari TERGUGAT-I dan TURUT TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-III dan TURUT TERGUGAT-IV, telah menjual sebidang tanah

Halaman 25 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PENGUGAT. Ibu AMAH tidak pernah menjual tanah kepada siapapun. Bahwa yang TERGUGAT-I tahu, di depan rumah milik Ibu AMAH telah dipasang plang yang bertuliskan dikontrakkan.

5. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point II No. 3, yang menyebutkan bahwa TURUT TERGUGAT-V dan TURUT TERGUGAT-VI pun tidak menyatakan keberatan terhadap maksud PENGUGAT.....dst.

Bahwa hal tersebut salah, karena memang walaupun benar TERGUGAT-V dan TURUT TERGUGAT-VI adalah isteri dari Bapak DIDI dan bapak DIDI merupakan anak dari Ibu AMAH dengan Bapak UDIN, akan tetapi TURUT TERGUGAT-V dan TURUT TERGUGAT-VI, tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, karena Ibu AMAH sebagai isteri dari bapak UDIN yang mempunyai hak atas tanah tersebut.

Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point II No. 4 mendalilkan dan merujuk kepada Putusan Mahkamah Agung No. 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 Jo Putusan Mahkamah Agung No. 1621.K/Pdt/2012 tanggal 24 Juni 2013, walaupun jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT, akan tetapi untuk kepentingan pembuktian dalam suatu perkara haruslah dibuktikan mengenai peristiwa jual beli tersebut dengan bukti tertulis dan keterangan saksi, yang merupakan alat bukti yang diperlukan didalam Hukum Acara Perdata. Sesuai dengan kaidah hukum siapa yang mendalilkan maka dia harus membuktikan dalil tersebut.

6. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point III No. 2, yang menyatakan antara lain TERGUGAT-I selalu memaksa kepada TURUT TERGUGAT-I untuk melakukan pembagian waris, padahal menurut pemahaman Hukum Islam yang dianut oleh TURUT TERGUGAT-I, TERGUGAT-I tidaklah berhak atas pembagian waris karrena ayah dari TERGUGAT-I (Bapak DIDI alm) telah meninggal dunia lebih dahulu.....dst

Bahwa, TERGUGAT-I tidak pernah memaksa kepada TURUT TERGUGAT-I untuk melakukan pembagian waris, karena memang TERGUGAT-I beserta dengan adik-adik TERGUGAT-I yaitu TURUT TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-III dan TURUT TERGUGAT-IV, mempunyai hak waris terhadap harta peninggalan dari Ibu AMAH dan Bapak UDIN, walaupun ayah kandung dari TERGUGAT-I, TURUT TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-III dan TURUT TERGUGAT-IV, telah meninggal dunia lebih dahulu dari pewarisnya yaitu Ibu AMAH dan Bapak UDIN, hal ini sebagaimana ketentuan didalam pasal 185 Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan :

Halaman 26 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

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)



(1) Ahli waris yang meninggal terlebih dahulu dari pada si pewaris maka kedudukannya dapat digantikan oleh anaknya, kecuali mereka yang tersebut dalam Pasal 173.

(2) Bagian dari ahli waris pengganti tidak boleh melebihi dari bagian ahli waris yang sederajat dengan yang diganti.

7. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point III No. 3, menyatakan *antara lain walaupun TERGUGAT-I telah diberikan porsi tanah oleh TURUT TERGUGAT-I, TERGUGAT-I selalu saja meminta porsi lebih besar, kondisi tersebut menimbulkan kekhawatiran dari TURUT TERGUGAT-I.....dst*

Bahwa sangatlah tidak benar apa yang didalilkan oleh PENGUGAT, TERGUGAT-I tidak pernah meminta porsi lebih, TERGUGAT-I hanya meminta hak yang menjadi bagian dari ayahnya yaitu Bapak DIDI alm. Bahwa dari pernyataan PENGUGAT tersebut, tersirat adanya permufakatan yang tidak baik yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT-I, hal ini terlihat dari adanya manipulasi Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat tanggal 07 September 2006, yang menerangkan bahwa Ibu AMAH dalam perkawinannya dengan bapak UDIN telah dikaruniai dua orang anak yaitu :

- ISKANDAR
- RONI SUSANTO

Bahwa atas dasar Surat Keterangan Waris yang dibuat pada tanggal 07 September 2006 tersebut dijadikan dasar untuk dibuatkan Akta Jual Beli No. 548/ 2008 tanggal 15 Desember 2008 yang dibuat oleh TERGUGAT-II selaku Notaris dan PPAT Kota Banjar.

Dari fakta tersebut sudah diketahui bahwa ada permufakatan tidak baik yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-I dengan PENGUGAT.

Bahwa TURUT TERGUGAT-I, selaku anak dari Ibu AMAH dan Bapak UDIN tahu bahwa anak kandung yang merupakan ahli waris dari Ibu AMAH dan Bapak UDIN adalah TURUT TERGUGAT-I (ISKANDAR) dan DIDI alm yang merupakan bapak kadung dari TERGUGAT-I dan TURUT TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-III dan TURUT TERGUGAT-IV.

8. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point V No. 1,2 dan 3, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *TERGUGAT-I meminta porsi lebih, kemudian TERGUGAT-I menanyakan soal AJB No. 548/ Banjar.....dst...*



Bahwa TERGUGAT-I tidak pernah meminta lebih dari porsi yang merupakan hak bagian dari ayah kandungnya yaitu Bapak DIDI alm.

Bahwa TERGUGAT-I menanyakan AJB No. 548/ Banjar, adalah wajar, karena didalam AJB No. 548/ Banjar tersebut telah terjadi manipulasi mengenai ahli waris dari Ibu AMAH dan Bapak UDIN, manipulasi tersebut dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-I, sedangkan TERGUGAT-I beserta TURUT TERGUGAT-II, TURUT TERGUGAT-III dan TURUT TERGUGAT-IV adalah sama-sama sebagai ahli waris pengganti dari bapak DIDI alm, yang merupakan anak kandung dari Ibu AMAH dan Bapak UDIN.

Bahwa dibuatnya Akta Pembagian Hak Bersama, ditujukan untuk menerangkan mengenai kedudukan ahli waris yang sebenarnya, dan para ahli waris tersebut mempunyai hak atas harta peninggalan dari Ibu AMAH dan Bapak UDIN, dan sebenarnya pula PENGGUGAT tidak perlu ikut campur mengenai pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut, karena itu merupakan urusan keluarga.

9. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT point V No. 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *pada tanggal 30 Juli 2012 dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 427/ 2012 oleh ahli waris Ibu AMAH dan Bapak UDIN dihadapan TERGUGAT-II.....dst.*

Bahwa seperti yang sudah diuraikan di atas mengenai maksud dan tujuan dari dibuatnya APhB adalah untuk menerangkan kedudukan yang sebenarnya dari para ahli waris Ibu AMAH dan Bapak UDIN, dan mengenai pembagian hak masing-masing adalah sesuai dengan ketentuan Hukum Islam dimana ibu AMAH dalam perkawinannya dengan Bapak UDIN mempunyai dua orang anak laki-laki yaitu ISKANDAR (TURUT TERGUGAT-I) dan Bapak DIDI alm, dengan demikian kedua anak laki-laki mempunyai hak yang sama mengenai hak warisnya, dan oleh karena Bapak DIDI telah meninggal dunia, maka hak warisnya sesuai dengan ketentuan pasal 185 Kompilasi Hukum Islam, jatuh kepada anak-anaknya, dimana bagiannya adalah sama dengan bagian Bapak DIDI.

Bahwa alangkah kaburnya dalil gugatan PENGGUGAT yang tidak memahami pembagian waris sesuai dengan Hukum Islam, dan alangkah kaburnya pula, dalil Gugatan PENGGUGAT yang menyebutkan telah mengambil sebagian tanah milik PENGGUGAT, seperti sudah dijelaskan dari awal ibu AMAH semasa hidupnya tidak pernah menjual tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PENGUGAT, kalau PENGUGAT merasa telah membeli tanah tersebut dari Ibu AMAH silahkan PENGUGAT buktikan sendiri, pada waktu pembuktian.

10. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point V No. 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *TURUT TERGUGAT-I menyangkal mengenai APHB No. 427/ 2012, dan menyangkal pula luasan tanah milik TERGUGAT-I.*

Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT tersebut sangat lah mengada-ada dan hal ini menunjukan semakin jelaslah permufakatan tidak baik antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT-I, padahal faktanya APHB No. 427/ 2012 tersebut ditandatangani pula oleh TURUT TERGUGAT-I.

11. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point VIII No. 1, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *tanah beserta bangunan yang berada di atas seluas 568 m², sebagaimana termaktub dalam SHM No. 4524 telah dijual seluruhnya oleh TERGUGAT-I kepada TURUT TERGUGAT-VII yang dituangkan didalam Akta Jual Beli No. 08/ 2014 tanggal 22 Januari 2014... dst*

Bahwa penjualan atas tanah tersebut merupakan hak dari TERGUGAT-1, karena tanah tersebut merupakan milik atau bagian dari TERGUGAT-I beserta adik-adiknya, apalagi proses penjualan tersebut setelah ada putusan terhadap Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT IDIK TADIK perkara No. 03/Pdt.G/2013/ PN.Cms yang diputus tanggal 25 Juli 2013 serta Penjelasan Perkara Perdata No. 03/Pdt.G/2013/PN.Cms No. W.11/Pdt/HT/01.10/X/2013 tanggal 26 November 2013 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Ciamis, KUSHARJONO,SH Yang pada pokoknya menerangkan bahwa perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa selain itu pula, obyek tanah yang telah dijual oleh TERGUGAT-1 kepada TURUT TERGUGAT-VII tidak berada dalam penyitaan, dengan demikian obyek tanah tersebut tidak sedang dalam keadaan sengketa.

12. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point IX, tentang adanya perjanjian perdamaian oleh PENGUGAT, TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-VII, itu adalah hak mereka, bahwa adapun TERGUGAT-I mengambil Sertifikat No. 4524 atas nama TERGUGAT-I, itu adalah hak TERGUGAT-I, dan mengenai penjualan obyek tanah kepada TURUT TERGUGAT-VII adalah



hak TERGUGAT-I, apalagi obyek tanah tersebut sudah jelas status hukumnya.

13. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point X No. 1 yang pada pokoknya menyatakan *bahwa sehubungan APHB No. 427/ 2012 Serta Sertifikat No. 4524/ Banjar, dibuat berdasarkan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT-I dengan cara memasukan tanah milik PENGUGAT ke dalam bagiannya....dst.*

Bahwa seperti yang sudah dijelaskan didalam Eksepsi Bagian Kompetensi Absolut, suatu telah dijelaskan bahwa APHB No. 427/ 2012 tersebut dibuat berdasarkan Surat Keterangan Waris yang benar, yang dibuat tanggal 30 Juli 2012, dan para ahli waris tersebut beragama Islam dan obyek tanah merupakan tanah peninggalan, maka berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, apabila ada pihak yang merasa berkepentingan terhadap harta peninggalan tersebut maka harus mengajukan Gugatan ke Pengadilan Agama.

Bahwa demikian pula dengan Sertifikat Hak Milik, yang merupakan proses administrasi, yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, maka untuk menentukan proses pernyertifikatan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tersebut, maka harus di uji di Pengadilan Tata Usaha Negara.

14. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT point XII No. 1, 2, 3, 4 dan 5, yang pada pokoknya menuntut ganti rugi, adalah sesuatu hal yang tidak relevan dan mengada-ada, apalagi tuntutan ganti rugi dalam No. 4 tidak jelas, perhitungannya bagaimana, lagi pula tuntutan ganti rugi itu tidak berdasar tuntutan ganti rugi apakah yang dimaksud oleh PENGUGAT, sebab didalam Petitumnya sendiri, PENGUGAT tidak menyebutkan perbuatan melawan Hukum siapakah yang dimaksud.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam pokok perkara tersebut kiranya Gugatan PENGUGAT, harus dinyatakan ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas baik dalam **Eksepsi** maupun dalam **Pokok Perkara**, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa Perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN.Cms berkenan untuk memutuskan :



DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT-I dan PARA TURUT TERGUGAT.
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT, *obscuur libel* sehingga tidak dapat diterima.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk membatalkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 247/ 2012 tanggal 30 Juli 2012, karena merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik 4524/ Banjar atas nama Andreas Willy, karena merupakan Kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut T.II telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 27 November 2017 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum TERGUGAT-II mengajukan eksepsi, sebagai berikut :

EKSEPSI SYARAT FORMAL

Bahwa formulasi Gugatan PENGGUGAT, tidak jelas mengenai bentuk Gugatan, apakah Gugatan PENGGUGAT tersebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Pembatalan Akta, hal ini dapat dilihat dari Posita dengan Petitum yang kontradiksi.

Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum, harus diperhatikan hal-hal yang mendasari terjadinya perbuatan melawan hukum itu, pertama-tama PENGGUGAT harus memiliki alas hak, bisa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak menikmati dan lain-lain. Hak-hak yang mestinya dapat dipergunakan bebas oleh penggugat itu dilanggar oleh TERGUGAT baik disengaja atau tidak disengaja, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Perbuatan yang dinilai melanggar, harus dijelaskan, dimana letak pelanggarannya. Jadi unsur penting yang harus dipenuhi dalam perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum adalah unsur alas haknya, unsur ada kerugian dan unsure perbuatan orang lain, baik unsur berbuat maupun tidak berbuat.

(Achmad Fauzan, S.H., LL.M dan Suhartanto, S.H, Teknik menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, Cv. Yrama Widya, Bandung, 2006, hlm.52-53)

Bahwa Akta Jual Beli, yang dibuat oleh Notaris, merupakan akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian. Bahwa jual beli merupakan bentuk perjanjian dimana para pihak sepakat untuk menyerahkan barang dan pihak lain melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati. Dan perjanjian tunduk kepada pasal 1320 KUH Perdata, yaitu mengenai syarat sah perjanjian :

- adanya kesepakatan para pihak
- kecakapan melakukan perbuatan hukum
- suatu hal tertentu
- kausa yang halal

Bahwa apabila keempat syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang mengikatnya.

Bahwa suatu akta Jual Beli, dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat .

Pembatalan Akta Notaris dapat meliputi :

Akta Notaris Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri, yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan, adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak.

Penilaian Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah, Penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (Vermoeden van Rechtmatigheid) atau Presumptio Iustae Causa, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum atau pengadilan agama jika berkaitan dengan penerapan hukum Islam, dan harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materiil akta Notaris.

Bahwa didalam Posita Gugatan PENGUGAT, mendalilkan tentang obyek tanah dan bangunan peninggalan dari ibu Amah (alm) yang terletak di Jln. Dr. Husn Kartasasmita/ Blok Cimenyan Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 539/ Banjar dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 1123/Banjar/2007 tanggal 2 Agustus 2007.

Bahwa didalam Petitumnya tidak ada satu pernyataan yang menyebutkan pihak siapakah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Didalam petitum



point iv, PENGGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT IX, Notaris/ PPAT Kota Banjar, sedangkan didalam posisinya tidak disebutkan dan dijelaskan mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang bagaimanakah yang telah menimbulkan kecacatan akta Jual beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 tersebut, sehingga akta tersebut harus dinyatakan batal dan cacat hukum.

Bahwa untuk menyatakan suatu akta itu cacat hukum dan harus dibatalkan, maka harus diajukan Gugatan terpisah yang berkaitan dengan masalah apakah pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian atau tidak, dan syarat-syarat pengajuan pembuatan Akta melalui Notaris tersebut sudah benar atau tidak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas gugatan PENGGUGAT, obscur libel.

C. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa petitum point iii Gugatan PENGGUGAT, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkaa aquo menyatakan : *Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) No. 472/ 2012 tanggal 30 Juli 2012.*

Bahwa APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 didasarkan kepada Surat Keterangan Waris Ahli Waris tertanggal 26 Juli 2012, dimana didalam surat keterangan waris tersebut diterangkan bahwa :

- I. ISKANDAR
- JOHAN MULYANA
- RINA YUSTINA
- RONI SUSANTO
- RIDWAN EVRIANDY

Adalah para ahli waris dari bapak UDIN dalam perkawinannya dengan ibu AMAH.

Bahwa berdasarkan identitas dari para ahli waris, yang kemudian dalam perkara ini menjadi pihak, semuanya adalah beragama Islam, dan mengenai harta yang menjadi obyek sengketa adalah bersumber dari harta peninggalan atau harta waris, maka apabila ada pihak-pihak yang merasa berkentingan didalam APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012, seharusnya mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian permohonan pembatalan APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Agama

- Petitum point v Gugatan PENGGUGAT, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkara aquo menyatakan : *Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Andreas Willy (TURUT TERGUGAT-VII) yang sebelumnya terdaftar atas nama Johan Mulyana (TERGUGAT-I)*

Bahwa Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal 1 angka 20 disebutkan : *Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*

Adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide : pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 disebutkan *Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

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)



Kewenangan menerbitkan sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13, dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertifikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.

Berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :

- Penetapan tertulis, bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan ;
- Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Bahwa dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan : *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.* Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundangan-undangan yang berlaku,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara lain : UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 ;

c. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat :

- Konkrit, adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.
- Individual, KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertifikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak.
- Final, KTUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 No.Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

d. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, KTUN menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tun melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum. antara lain seperti : melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP No.24 Tahun 1997” ;

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka sertifikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Dalam pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Dalam pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan *Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.*

Yurisprudensi mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri antara lain :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan : *Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”.*

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 ; “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.

Bahwa apabila mempelajari Gugatan PENGGUGAT, didalam posisinya tidak menguraikan mengenai kecacatan apa yang terdapat didalam proses penyertifikatan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012 yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-VIII (Badan Pertanahan Nasional Kota Banjar, bahwa Sertifikat Hak Milik bersumber dari Alas hak yang benar yaitu APHB.

Bahwa untuk mengatakan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, cacat hukum dan harus dibatalkan, harus diuji melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, karena itu merupakan perbuatan administrasi yang dikeluarkan oleh BPN.

Apakah didalam proses permohonan penyertifikatan tersebut mengandung cacat administrasi dan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1997 dan peraturan lainnya mengenai permohonan penyertifikatan atau tidak, untuk menguji hal tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian permohonan untuk membatalkan 4524/ Banjar atas nama Adnreas Willy merupakan kompetensi absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formal baik mengenai materi dan tata cara penyusunan gugatan maupun mengenai kewenangan untuk mengadili perkara aquo, maka sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk te verklaard/NO*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi di atas mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban mengenai pokok perkara aquo.
2. Bahwa TERGUGAT-II, menyangkal dan menolak sebagian dalil-dalil yang dituangkan dalam Gugatan PENGGUGAT.
3. Bahwa TERGUGAT-II memang telah membatalkan Akta Jual Beli No. 548/ 2008, karena adanya kekeliruan mengenai susunan ahli waris yang disampaikan oleh TURUT TERGUGAT-I kepada TERGUGAT-II, dimana berdasarkan surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat tanggal 07 September 2006, yang menerangkan bahwa Ibu AMAH dalam perkawinannya dengan bapak UDIN telah dikaruniai dua orang anak yaitu :

- ISKANDAR
- RONI SUSANTO

Sehingga ada manipulasi data yang telah disampaikan oleh TURUT TERGUGAT-I, yang telah dengan sengaja mengaburkan kedudukan ahli waris yang sebenarnya.

Bahwa untuk menghindari adanya keberatan dari para ahli waris yang sebenarnya TERGUGAT-II mengeluarkan Surat Pembatalan Akta Jual Beli No. 548/ 2008, tertanggal 27 November 2012.

4. Bahwa benar TERGUGAT-II telah mengeluarkan Akta Pembagian Hak Bersama No. 427/ 2012, tanggal 30 Juli 2012, didasarkan kepada Keterangan Ahli Waris yang benar yaitu berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh para ahli waris tertanggal 26 Juli 2012, dimana diterangkan para ahli waris tersebut adalah :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. ISKANDAR
- JOHAN MULYANA
- RINA YUSTINA
- RONI SUSANTO
- RIDWAN EVRIANDY

5. Bahwa Gugatan PENGUGAT, diajukan setelah adanya proses perjanjian perdamaian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT VII tertanggal 18 April 2017.

6. Bahwa Perjanjian Damai antara PENGUGAT, TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-VII dalam poin 5 diatas diantara isinya tersebut ada hak dan kewajiban masing-masing pihak yaitu pihak ke satu IDIK TASDIK (PENGUGAT) akan menerima Konvensasi sebesar 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari pihak kedua yaitu TERGUGAT-II dan pihak ketiga yaitu TURUT TERGUGAT-VII yang masing-masing mempunyai kewajiban yaitu :

- Pihak kedua, yaitu TERGUGAT-II sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah)
- Pihak ke tiga yaitu TURUT TERGUGAT-VII sebesar Rp. 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah)

Dimana pembayaran tersebut dilakukan dalam tiga tahap, yaitu :

- Tahap I sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh pihak kedua pada waktu penandatanganan Surat Perjanjian Damai.
- Pembayaran tahap II sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) oleh pihak ketiga secara tunai sekaligus sebelum pelaksanaan pengecekan sertifikat oleh Pihak Kedua dan atau Pihak ketiga ke Kantor BPN Kota Banjar.
- Pembayaran tahap III sebesar Rp. 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) oleh pihak ketiga dan sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) oleh pihak kedua secara tunai sekaligus setelah penandatanganan Akta Jual Beli/ AJB tanah antara pihak ketiga dengan pihak djarum super.

Bahwa Pihak kedua yaitu TERGUGAT-II telah melaksanakan kewajiban tahap I, yaitu membayarkan uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Pihak kesatu yaitu PENGUGAT pada tanggal 19 April 2017, akan tetapi betapa tidak mempunyai rasa prikemanusiaannya PENGUGAT, setelah uang sebesar tersebut diterima dan sampai Gugatan tersebut di ajukan uang pembayaran dari TERGUGAT II masih belum dikembalikan oleh PENGUGAT,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT masih mengajukan juga Gugatan terhadap TERGUGAT-II, mengenai obyek tanah yang sama.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas baik dalam **Eksepsi** maupun dalam **Pokok Perkara**, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa Perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN.Cms berkenan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT-II.
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT, tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*), karena Gugatan PENGUGAT tidak jelas (*obscure libel*)
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk membatalkan APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 sebagaimana tercantum didalam petitum Gugatan PENGUGAT karena merupakan kewenangan absolute Pengadilan Agama.
4. Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Adnreas Willy sebagaimana tercantum didalam petitum Gugatan PENGUGAT merupakan kompetensi absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 27 November 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar almh Ibu Amah pernah memiliki sebidang tanah dengan luas 1.156 M2 (82 bata) yang terletak di Jalan Dr. Husein Kartasasmita /Blok Cimenyan Kota Banjar SHM No. 539/Banjar, yang kemudian pada tahun 2000 sebagian tanah dan rumah yang berada diatasnya dijual kepada sdr. Idik Tasdik, seluas 16 Bata atau setara dengan 228 M2 dengan batas-batas sebelahUtara adalah jalan raya, sebelah Barat adalah Dadang Rustaman, sebelah Selatan Ibu Marsiti (sekarang Andeas Wily) dan sebelah Timur adalah Ibu Amah (sekarang Mega Baja).
2. Bahwa setelah jual beli tersebut sdr. Idik Tasdik pernah merenovasi dan tinggal dirumah tersebut hingga tahun 2005 dan pernah menyewakan rumah tersebut kepada orang lain beberapa tahun. Bahkan setiap tahun sdr. Idik Tasdik membayar PBB dengan menitipkan kepada saya karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tagihan pajak atas tanah sdr Idik Tasdik masih menjadi satu kesatuan dengan sisa tanah milik almh Ibu Amah.

3. Bahwa saya pada waktu itu bersama dengan sdr Pendi sebagai makelar tanah menyaksikan betul pembelian tanah antara sdr Idik Tasdik dengan Almh Ibu Amah, harga tanah yang disepakati dengan ibu saya adalah Rp. 40.000.000,00 dan telah dibayar seluruhnya oleh sdr Idik Tasdik dengan cara mencicil dua kali pembayaran.
4. Bahwa saya sebagai ahli waris tunggal seharusnya merupakan satu-satunya pihak yang berhak memiliki sisa tanah milik Almh. Ibu Amah karena adik saya Didi Kusmayadi meninggal terlebih dahulu sebelum Ibu Amah. Namun dikarenakan keponakan saya Johan Mulyana yang merupakan anak adik saya alm. Didi Kusmayadi terus meminta bagian tanah, akhirnya saya membagi tanah peninggalan almh Ibu Amah dengan Johan Mulyana.
5. Bahwa pembagian tanah diatas dilakukan berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 19 Februari 2012 yang berisi bahwa saya mendapat bagian seluas 42 bata dan Johan Mulyana mendapat bagian seluas 24 bata.
6. Bahwa saya pernah menyaksikan Johan Mulyana membuat pernyataan tertulis kepada sdr. Idik Tasdik yang menerangkan bahwa Johan Mulyana tidak akan menggugat bidang tanah yang telah dibeli oleh sdr. Idik Tasdik dari Almh Ibu Amah.
7. Bahwa tanah yang dimiliki oleh Johan Mulyana seluas 568 M2 (atau setara dengan 40 bata) didasarkan sertifikat hak milik nomor 4524 adalah salah karena tidak sesuai dengan luasan yang disepakati dalam surat keterangan tertanggal 19 Februari 2012 dan bertentangan dengan pernyataan tertulis yang dibuat oleh Johan Mulyana. Tanah milik Johan Mulyana seharusnya 24 bata atau setara dengan 336 M2 dan bukan 568 M2.
8. Bahwa saya tidak pernah merampas hak sdr. Idik Tasdik terhadap tanah yang telah dibelinya dari Almh. Ibu Amah karena bagian tanah yang saya peroleh sebagai warisan dari Almh Ibu Amah telah sesuai dengan pembagian diatas.
9. Bahwa tanah milik sdr Idik Tasdik seluas 228 M2 telah diserobot oleh Johan Mulyana dan dimasukkan dalam bidang tanah SHM 4524 atas nama Johan Mulyana dan oleh karena itu sudah seharusnya Johan Mulyana mengembalikan tanah seluas 228 M2 kepada sdr. Idik Tasdik.

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)



10. Bahwa semua keterangan yang saya buat dalam jawaban ini merupakan fakta sebenarnya yang saya alami dan saya sampaikan tanpa adanya paksaan dari siapapun.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat VII memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 27 November 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT-VII, mengajukan eksepsi, sebagai berikut :

A. EKSEPSI SYARAT FORMAL

Bahwa formulasi Gugatan PENGGUGAT, tidak jelas mengenai bentuk Gugatan, apakah Gugatan PENGGUGAT tersebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Pembatalan Akta, hal ini dapat dilihat dari Posita dengan Petitum yang kontradiksi.

Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum, harus diperhatikan hal-hal yang mendasari terjadinya perbuatan melawan hukum itu, pertama-tama PENGGUGAT harus memiliki alas hak, bisa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak menikmati dan lain-lain. Hak-hak yang mestinya dapat dipergunakan bebas oleh penggugat itu dilanggar oleh TURUT TERGUGAT-VII baik disengaja atau tidak disengaja, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Perbuatan yang dinilai melanggar, harus dijelaskan, dimana letak pelanggaran. Jadi unsur penting yang harus dipenuhi dalam perkara perbuatan melawan hukum adalah unsur alas haknya, unsur ada kerugian dan unsur perbuatan orang lain, baik unsur berbuat maupun tidak berbuat.

(Achmad Fauzan, S.H., LL.M dan Suhartanto, S.H, Teknik menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, Cv. Yrama Widya, Bandung, 2006, hlm.52-53)

Bahwa Akta Jual Beli, yang dibuat oleh Notaris, merupakan akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian. Bahwa jual beli merupakan bentuk perjanjian dimana para pihak sepakat untuk menyerahkan barang dan pihak lain melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati. Dan perjanjian tunduk kepada pasal 1320 KUH Perdata, yaitu mengenai syarat sah perjanjian :

- adanya kesepakatan para pihak
- kecakapan melakukan perbuatan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- suatu hal tertentu
- kausa yang halal

Bahwa apabila keempat syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang mengikatnya.

Bahwa suatu Akta Jual Beli, dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat

Pembatalan Akta Notaris dapat meliputi :

Akta Notaris Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri, yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan, adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak.

Penilaian Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah, Penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causa*, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum atau pengadilan agama jika berkaitan dengan penerapan hukum Islam, dan harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materiil Akta Notaris.

Bahwa didalam Posita Gugatan PENGUGAT, mendalilkan tentang obyek tanah dan bangunan peninggalan dari ibu Amah (alm) yang terletak di Jln. Dr. Husen Kartasasmita/ Blok Cimenyan Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 539/ Banjar dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 1123/Banjar/2007 tanggal 2 Agustus 2007.

Bahwa didalam Petitumnya tidak ada satu pernyataan yang menyebutkan pihak siapakah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Didalam petitum point iv, PENGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT IX, Notaris/ PPAT Kota Banjar, sedangkan didalam positanya tidak disebutkan dan dijelaskan mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang bagaimanakah yang telah menimbulkan kecacatan akta Jual beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 tersebut, sehingga harus dinyatakan batal dan cacat hukum.

Bahwa untuk menyatakan suatu akta itu cacat hukum dan harus dibatalkan, maka harus diajukan Gugatan terpisah yang berkaitan dengan masalah apakah pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian atau



tidak, dan syarat-syarat pengajuan pembuatan Akta melalui Notaris tersebut sudah benar atau tidak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas gugatan PENGGUGAT, *obscur libel*.

B. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Petitem point v Gugatan PENGGUGAT, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkara aquo menyatakan : *Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Andreas Willy (TURUT TERGUGAT-VII) yang sebelumnya terdaftar atas nama Johan Mulyana (TERGUGAT-I)*

Bahwa Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal 1 angka 20 disebutkan : *Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*

Adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 disebutkan *Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Kewenangan menerbitkan Sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan Sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13, dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.

Berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :

1. Penetapan tertulis, bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan.
2. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Bahwa dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan : *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.* Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003.

3. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan Tata Usaha Negara yang telah ada. Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah yang bersifat :
4. Konkrit, adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.
5. Individual, Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dalam hal penerbitan sertifikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak.
6. Final, Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."
7. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, Keputusan Tata Usaha Negara menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tun melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum. antara lain seperti : melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan *Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA*

Halaman 46 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka Sertifikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara.

Dalam pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan *Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Dalam pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan *Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.*

Yurisprudensi mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri antara lain :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan : *Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan.*

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 : *Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.*

Bahwa apabila mempelajari Gugatan PENGGUGAT, didalam posisinya tidak menguraikan mengenai kecacatan apa yang terdapat didalam proses penyertifikatan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/ 2012 tanggal 23 Oktober 2012 yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-VIII (Badan Pertanahan Nasional Kota Banjar), bahwa Sertifikat Hak Milik bersumber dari Alas hak yang benar yaitu APHB.

Bahwa untuk mengatakan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, cacat hukum dan harus dibatalkan, harus diuji melalui Pengadilan Tata Usaha Negera, karena itu merupakan perbuatan administrasi yang dikeluarkan oleh BPN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apakah didalam proses permohonan penyertifikatan tersebut mengandung cacat administrasi dan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan peraturan lainnya mengenai permohonan penyertifikatan atau tidak, untuk menguji hal tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian permohonan untuk membatalkan 4524/ Banjar atas nama Adnreas Willy merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formal baik mengenai materi dan tata cara penyusunan gugatan maupun mengenai kewenangan untuk mengadili perkara aquo, maka sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO.*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi di atas mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban mengenai pokok perkara aquo.
2. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT point X No. 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *sehubungan APhB No. 427/ 2012 serta Sertifikat No. 4524/ Banjar menandung kecacatan.....dst.*
3. Bahwa TURUT TERGUGAT-VII membeli obyek tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.08/ 2014 tanggal 22 Januari 2014, bahwa sebelum melakukan pembelian obyek tanah tersebut TURUT TERGUGAT-VII, telah meminta informasi dari TERGUGAT-I mengenai status tanah tersebut, karena diketahui sedang diajukan Gugatan oleh PENGGUGAT pada waktu itu dengan No. Perkara 03/Pdt.G/2013/PN.Cms telah diputus pada tanggal 25 Juli 2013, dimana Gugatan PENGGUGAT pada perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*), serta telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan Surat Penjelasan Perkara Perdata No. 03/Pdt.G/2013/PN.Cms No. W.11/Pdt/HT/01.10/X/2013 tanggal 26 November 2013 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Ciamis, KUSHARJONO,SH, yang pada pokoknya menerangkan bahwa *perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap.*

Halaman 48 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain daripada itu ketika perkara No. 03/Pdt.G/2013/PN.Cms, diajukan, tidak dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka tanah obyek sengketa ketika dilakukan proses jual beli tidak sedang dalam keadaan sengketa, sehingga tanah tersebut oleh TURUT TERGUGAT-VII dibeli.

Bahwa oleh TURUT TERGUGAT-VII tanah yang telah dibeli dari TERGUGAT-I dengan dasar Akta Jual Beli No. 08/ 2014 tanggal 22 Januari 2014, yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT-IX selaku Notaris dan PPAT Kota Banjar, oleh TURUT TERGUGAT-VII dibalik namakan menjadi atas nama TURUT TERGUGAT-VII dan ketika proses balik nama tersebut tidak ada pihak-pihak yang keberatan.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam pokok perkara tersebut kiranya Gugatan PENGGUGAT, harus dinyatakan ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas baik dalam **Eksepsi** maupun dalam **Pokok Perkara**, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa Perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN.Cms berkenan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT-VII.
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT, obscuur libel sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).
- Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik4524/ Banjar atas nama Andreas Willy, karena merupakan Kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat VIII memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 27 November 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa TT.VIII menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan TT.VIII.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat VIII objek perkara A quo sertifikat hak milik no. 4524 /Banjar sebagai pecahan dari Hak Milik No. 539/Banjar berdasarkan APHB No. 47/2012 yang dibuat oleh Notaris Agustiana, SH yang kesemuannya itu sudah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa. Segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara .
2. Bahwa Turut Tergugat VIII menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat VIII kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat VIII.
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan Turut Tergugat VIII memberi penjelasan terhadap SHM No. 4524/Banjar yaitu sebagai berikut :
 - a. Bahwa SHM 4524 /Banjar semula tercatat atas nama Johan Mulyana kemudian beralih kepada Andreas Willy berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 8//2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapkan Notaris Amir Husein Saleh, SH selaku PPAT Kota Banjar.
 - b. Bahwa SHM 4524/Banjar sebagai dimaksud pada huruf a tersebut diatas merupakan pemecahan dari sertifikat SHM No. 539/Banjar an. Udin Amah berdasarkan APHB No. 427/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agustiana Heradi, SH selaku PPAT Kota Banjar.
4. Bahwa Turut Tergugat VIII dalam menerbitkan Sertifikat objek perkara A quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peranturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Operasional Prosedur Palayanan yang berlaku di BPN dan Peraturan Perundangan lainnya.

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kirannya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :

Dalam Eksepsi.

Halaman 50 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

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)



Menerima eksepsi Turut Tergugat VIII untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklard)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat IX memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 27 November 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. EKSEPSI SYARAT FORMAL

Bahwa formulasi Gugatan PENGGUGAT, tidak jelas mengenai bentuk Gugatan, apakah Gugatan PENGGUGAT tersebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Pembatalan Akta, hal ini dapat dilihat dari Posita dengan Petitum yang kontradiksi.

Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum, harus diperhatikan hal-hal yang mendasari terjadinya perbuatan melawan hukum itu, pertama-tama PENGGUGAT harus memiliki alas hak, bisa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak menikmati dan lain-lain. Hak-hak yang mestinya dapat dipergunakan bebas oleh penggugat itu dilanggar oleh TURUT TERGUGAT-VII baik disengaja atau tidak disengaja, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Perbuatan yang dinilai melanggar, harus dijelaskan, dimana letak pelanggarannya. Jadi unsur penting yang harus dipenuhi dalam perkara perbuatan melawan hukum adalah unsur alas haknya, unsur ada kerugian dan unsur perbuatan orang lain, baik unsur berbuat maupun tidak berbuat.

(Achmad Fauzan,S.H.,LI.M dan Suhartanto,S.H, Teknik menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, Cv. Yrama Widya, Bandung, 2006, hlm.52-53)

Bahwa Akta Jual Beli, yang dibuat oleh Notaris, merupakan akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian. Bahwa jual beli merupakan bentuk perjanjian dimana para pihak sepakat untuk menyerahkan barang dan pihak lain



melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati. Dan perjanjian tunduk kepada pasal 1320 KUH Perdata, yaitu mengenai syarat sah perjanjian :

- adanya kesepakatan para pihak
- kecakapan melakukan perbuatan hukum
- suatu hal tertentu
- kausa yang halal

Bahwa apabila keempat syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang mengikatnya.

Bahwa suatu Akta Jual Beli, dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat.

Pembatalan Akta Notaris dapat meliputi :

Akta Notaris Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri, yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan, adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak.

Penilaian Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah, Penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causa*, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum atau pengadilan agama jika berkaitan dengan penerapan hukum Islam, dan harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materiil Akta Notaris.

Bahwa didalam Posita Gugatan PENGUGAT, mendalilkan tentang obyek tanah dan bangunan peninggalan dari ibu Amah (alm) yang terletak di Jln. Dr. Husen Kartasasmita/ Blok Cimenyan Kelurahan Banjar, Kecamatan Banjar, Kota Banjar yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 539/ Banjar dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 1123/Banjar/2007 tanggal 2 Agustus 2007.

Bahwa didalam Petitumnya tidak ada satu pernyataan yang menyebutkan pihak siapakah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Didalam petitum point iv, PENGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Jual Beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT IX, Notaris/ PPAT Kota Banjar, sedangkan didalam positanya tidak disebutkan dan dijelaskan mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang bagaimanakah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menimbulkan kecacatan akta Jual beli No. 08/2014 tanggal 22 Januari 2014 tersebut, sehingga harus dinyatakan batal dan cacat hukum.

Bahwa untuk menyatakan suatu akta itu cacat hukum dan harus dibatalkan, maka harus diajukan Gugatan terpisah yang berkaitan dengan masalah apakah pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian atau tidak, dan syarat-syarat pengajuan pembuatan Akta melalui Notaris tersebut sudah benar atau tidak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas gugatan PENGUGAT, obscur libel.

B. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa petitum point iii Gugatan PENGUGAT, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkaa aquo menyatakan : *Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) No. 472/ 2012 tanggal 30 Juli 2012.*

Bahwa APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 didasarkan kepada Surat Keterangan Waris Ahli Waris tertanggal 26 Juli 2012, dimana didalam surat keterangan waris tersebut diterangkan bahwa :

- I. ISKANDAR
- JOHAN MULYANA
- RINA YUSTINA
- RONI SUSANTO
- RIDWAN EVRIANDY

Adalah para ahli waris dari bapak UDIN dalam perkawinannya dengan ibu AMAH.

Bahwa berdasarkan identitas dari para ahli waris, yang kemudian dalam perkara ini menjadi pihak, semuanya adalah beragama Islam, dan mengenai harta yang menjadi obyek sengketa adalah bersumber dari harta peninggalan atau harta waris, berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam dibiidang :

- Perkawinan
- Waris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wasiat
- Hibah
- Wakaf
- Zakat
- Infaq
- Shadaqah
- Ekonomi syari'ah.

Bahwa apabila ada pihak-pihak yang merasa berkentingan didalam APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 berdasarkan ketentuan pasal 49 Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, seharusnya mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama.

Dengan demikian permohonan pembatalan APHB No. 472/ 2012 tertanggal 30 Juli 2012 merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Agama.

- Petitum point v Gugatan PENGUGAT, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkaa aquo menyatakan : *Membatalkan dan menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Andreas Willy (TURUT TERGUGAT-VII) yang sebelumnya terdaftar atas nama Johan Mulyana (TERGUGAT-I)*

Bahwa Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal 1 angka 20 disebutkan : *Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*

Adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan



perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 disebutkan *Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

Kewenangan menerbitkan Sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan Sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13, dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.

Berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :



- a. Penetapan tertulis, bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan ;
- b. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Bahwa dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan : *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*. Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003.
- c. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan Tata Usaha Negara yang telah ada. Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum Tata Usaha Negara adalah yang bersifat :
 - Konkrit, adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.
 - Individual, Keputusan Tata Usaha Negara tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dalam hal penerbitan sertifikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak.
 - Final, Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis



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

- d. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, Keputusan Tata Usaha Negara menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tun melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum. antara lain seperti : melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka Sertifikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara.

Dalam pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan *Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Dalam pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan *Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.*

Yurisprudensi mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri antara lain :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan : *Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 :
Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.

Bahwa apabila mempelajari Gugatan PENGUGAT, didalam posisinya tidak menguraikan mengenai kecacatan apa yang terdapat didalam proses penyertifikatan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/ 2012 tanggal 23 Oktober 2012 yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-VIII (Badan Pertanahan Nasional Kota Banjar), bahwa Sertifikat Hak Milik bersumber dari Alas hak yang benar yaitu APHB.

Bahwa untuk mengatakan Sertifikat Hak Milik No. 4524 Surat Ukur No. 24/ Banjar/2012 tanggal 23 Oktober 2012, cacat hukum dan harus dibatalkan, harus diuji melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, karena itu merupakan perbuatan administrasi yang dikeluarkan oleh BPN.

Apakah didalam proses permohonan penyertifikatan tersebut mengandung cacat administrasi dan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan peraturan lainnya mengenai permohonan penyertifikatan atau tidak, untuk menguji hal tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian permohonan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 4524/ Banjar atas nama Adnreas Willy merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT mengandung cacat formal baik mengenai materi dan tata cara penyusunan gugatan maupun mengenai kewenangan untuk mengadili perkara aquo, maka sudah seharusnya Gugatan PENGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO.*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi di atas mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban mengenai pokok perkara aquo.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT-IX telah membuat Akta Jual Beli No.08/ 2014 tanggal 22 Januari 2014, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta para pihak dating menghadap ke Notaris.

Halaman 58 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.



3. Bahwa sebelum Akta Jual Beli dibuat, TURUT TERGUGAT-IX telah mendapatkan informasi mengenai status hukum tanah yang akan dijual oleh TERGUGAT-I kepada TURUT TERGUGAT-VII, karena diketahui sedang diajukan Gugatan oleh PENGGUGAT pada waktu itu dengan No. Perkara 03/Pdt.G/2013/PN.Cms telah diputus pada tanggal 25 Juli 2013, dimana Gugatan PENGGUGAT pada perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*), serta telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan Surat Penjelasan Perkara Perdata No. 03/Pdt.G/2013/PN.Cms No. W.11/Pdt/HT/01.10/X/2013 tanggal 26 November 2013 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Ciamis, KUSHARJONO,SH, yang pada pokoknya menerangkan bahwa perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap.
4. Bahwa selain daripada itu ketika perkara No. 03/Pdt.G/2013/PN.Cms, diajukan, tidak dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka tanah obyek sengketa ketika dilakukan proses jual beli tidak sedang dalam keadaan sengketa, sehingga TURUT TERGUGAT-IX membuat Akta Jual Beli No. 08/ 2014 tanggal 22 Januari 2014

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam pokok perkara tersebut kiranya Gugatan PENGGUGAT, harus dinyatakan ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas baik dalam **Eksepsi** maupun dalam **Pokok Perkara**, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa Perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN.Cms berkenan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT-IX.
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT, *obscuur libel* sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).
- Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk membatalkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 247/ 2012 tanggal 30 Juli 2012, karena merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik 4524/ Banjar atas nama Andreas Willy, karena merupakan Kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Ciamis telah menjatuhkan putusan Nomor 17 / Pdt.G / 2017 / PN. Cms, tanggal 5 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, III, IV,V,VI,VII,VIII dan IX untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.967.750,- (lima juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 17 / Pdt.G / 2017 / PN.Cms, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ciamis, menyatakan bahwa pada tanggal 12 Maret 2018. Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 17 / Pdt.G / 2017 / PN.Cms tanggal 5 Maret 2018. Dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Maret 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Maret 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 Maret 2018 dan kepada Turut Terbanding III melalui Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 5 April 2018 , kepada Turut Terbanding IV, V, VI, VIII, IX semula Turut Tergugat IV, V, VI, VIII, IX masing –masing pada tanggal 22 Maret 2018 kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII melalui Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 10 April 2018 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding melalui Kuasa Hukumnya diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 03 April 2018 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, kepada Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX masing-masing pada tanggal 4 April 2018 dan kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII melalui Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal pada tanggal 11 April 2018 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding melalui Kuasa Hukumnya :

1. Terbanding I / T-I, Turut Terbanding /T.T-II, Turut Terbanding III / T.T-III, Turut Terbanding IV / T.T-IV, Turut Terbanding V / T.T-V, Turut Terbanding VI / T.T-VI, masing-masing pada tanggal 25 April 2018 ;
2. Turut Terbanding IX / T.T-IX, pada tanggal 25 April 2018 ;
3. Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 11 Mei 2018 ;

diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 25 April 2018

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis dalam waktu selama 14 (empat belas hari) dan diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 April 2018, kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, kepada Turut terbanding V semula Turut Tergugat V, kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, kepada Turut Terbanding IX semula Turut tergugat IX masing-masing pada tanggal 24 April 2018 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III melalui pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 April 2018 dan kepada Turut Tebanding VII semula Tergugat VII melalui Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada 18 April 2018 ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut :

4. Bahwa Pembanding (Idik Tasdik semula Penggugat) telah mendalilkan dalam gugatannya mengenai kepemilikan tanah beserta bangunan yang berada diatasnya seluas 16 bata (kurang lebih setara dengan luas 228 M²) berdasarkan proses jual beli antara Pembanding/ Penggugat dengan Ibu Amah yang terjadi pada tahun 2000. Yang mana pembelian atas bidang tanah tersebut, merupakan pembelian atas sebagian tanah dari seluruh luasan tanah milik Ibu Amah berdasarkan SHM No. 539/Banjar yang total luas seluruhnya sekitar 82 bata (kurang lebih 1.156 M²).
5. Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya terkait proses jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Ibu Amah, Penggugat telah menghadirkan saksi yaitu saksi Effendi, yang mana dalam keterangannya menyebutkan bahwa dalam kapasitasnya selaku makelar tanah dari proses jual beli termaksud, yang bersangkutan menyaksikan proses ijab kabul antara Ibu Amah dengan Pembanding/Penggugat serta turut pula menyaksikan proses penyerahan uang yang dilakukan oleh Pembanding/Penggugat kepada Ibu Amah sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada tahun 2000, serta (dalam kapasitas sebagai saksi) turut pula menanda-tangani kwitansi bukti penyerahan uang atas jual beli tersebut dari Pembanding/Penggugat kepada Ibu Amah. Dengan demikian kwitansi tersebut ditanda-tangani oleh Pembanding/Penggugat dengan Ibu Amah beserta dua orang saksi yaitu Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan saksi Effendi
6. Perlu untuk kami informasikan Pembanding/Penggugat tinggal di rumah aquo sejak tahun 2000 (segera setelah tanah aquo dibeli) s/d sekitar tahun 2005 yang kemudian setelahnya pindah rumah. Adapun alasan kepindahan tersebut karena Pembanding/Penggugat membeli rumah baru yang mana rumah tersebut berbentuk ruko sehingga banyak barang jualan yang disimpan disitu, dan karena pernah terjadi kehilangan barang di ruko barunya tersebut, Pembanding/Penggugat memutuskan untuk tinggal di ruko barunya, danselama tinggal di ruko baru, rumah dan tanah aquo disewakan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Penggugat kepada pihak ketiga atau terhitung sejak tahun 2005 s/d 2012 (sampai tanah dan bangunan aquo menjadi sengketa) (vide bukti P-1). Selama Pembanding/Penggugat menyewakan rumah dan tanah aquo sampai dengan saat ini, seluruh ahli waris Ibu Amah tidak pernah mempersoalkan hal tersebut kepada Pembanding/Penggugat.

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya didalam Kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa didalam proses persidangan PEMBANDING dahulu PENGUGAT tidak mampu membuktikan bahwa PEMBANDING dahulu PENGUGAT telah membeli tanah dari Ibu AMAH bahkan seperti yang telah diuraikan di atas untuk melegalkan seolah-olah telah membeli tanah dari Ibu AMAH, PEMBANDING dahulu PENGUGAT bersama dengan TURUT TERBANDING-I dahulu TURUT TERGUGAT-I membuat surat keterangan waris yang telah dengan sengaja menghilangkan kedudukan ahli waris yang sebenarnya, sehingga terbit Akta Jual Beli No. 548/ 2008 yang dibuat oleh TERBANDING-II dahulu TERGUGAT-II yang kemudian Akta Jual Beli No. 548/ 2008 dibatalkan.
2. Bahwa seperti yang telah TERBANDING-I dahulu TERGUGAT-I uraikan bahwa Hukum Acara Perdata adalah mencari kebenaran formal berdasarkan bukti-bukti surat, dipersidangan PEMBANDING dahulu PENGUGAT tidak mampu untuk membuktikan bahwa ada jual beli antara PEMBANDING dahulu PENGUGAT dengan Ibu Amah, seandainya pun PEMBANDING dahulu PENGUGAT mengajukan saksi-saksi tetapi tidak ada satu orangpun yang mengetahui secara langsung bahwa ibu Amah telah menjual tanah kepada PEMBANDING dahulu PENGUGAT.
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa petitum tentang menghukum TERBANDING-I dahulu TERGUGAT-I untuk menyerahkan sebidang tanah kepada PEMBANDING dahulu PENGUGAT adalah tidak beralasan dan harus ditolak dikarenakan PEMBANDING dahulu PENGUGAT tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan TERBANDING-I dahulu TERGUGAT-I dapat membuktikan dalil dan bantahannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan

Halaman 63 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

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)

Halaman 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima kontra memori banding dari Terbanding dan para Turut Terbanding.
2. Menolak memori banding dari PEMBANDING dahulu PENGUGAT IDIK TADIK.
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis perkara No. 17/Pdt.G/2017/PN.Cms, tanggal 05 Maret 2018.
4. Bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah pertimbangan hukum yang sudah tepat, karena memang didasarkan kepada fakta-fakta yang terungkap didalam persidangan.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Ciamis, No.17 / Pdt.G / PN.Cms, tanggal 5 Maret 2018, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat, tertanggal 7 September 2017, dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding dan para Turut Terbanding berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi .

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam Eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya Eksepsi dari Tergugat I / Terbanding I, Turut Tergugat II / Turut Terbanding II, Turut Tergugat III / Turut Terbanding III, Turut tergugat V / Turut Terbanding IV, Turut tergugat V / Turut terbanding V, Turut tergugat VI / Turut Terbanding VI, Turut Tergugat VII / Turut Terbanding VII, Turut Tergugat IX / Turut Terbanding IX, sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat yang memposisikan 2 (dua) orang Tergugat yakni Tergugat I dan Tergugat II serta 9 (Sembilan) orang Turut Tergugat yakni Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat V ,Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX, tetapi Penggugat dalam gugatannya tidak merumuskan dan tidak merinci secara jelas hubungan hukum antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan pihak-pihak yang dicantumkan Penggugat dalam gugatannya, dan lagi pula tidak sistematis penempatan pihak-pihak yang menjadi Tergugat I, Tergugat II dan para Turut Tergugat ;

- Bahwa di samping hal tersebut di atas antara posita gugatan dan petitum gugatan tidak sinkron, tidak nyambung, petitum terkait pihak yang digugat atau akan dihukum tidak lengkap, Tergugatnya ada 2 (dua) Orang, dan Turut Tergugatnya ada 9 (sembilan) orang , akan tetapi Penggugat dalam petitum gugatannya hanya memohon untuk menghukum beberapa Orang saja, tidak meminta secara lengkap pihak-pihak yang di posisikannya Tergugat-Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk dihukum, lalu untuk apakah Penggugat menempatkan dan memposisikan 2 (dua) Orang Tergugat dan 9 (Sembilan) Orang menjadi Turut Tergugat, padahal yang dituntut untuk dihukum hanya beberapa orang saja (tidak semua) ?; Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ("een duidelijk een bepaalde conclusie" :Pasal 8 Rv).
- Bahwa gugatan yang benar haruslah disusun sedemikian rupa, menggambarkan hubungan hukum antara pihak-pihak yang digugat dengan Pihak Penggugat dan perbuatan hukum apakah yang dilakukan oleh pihak-pihak yang diposisikan sebagai Tergugat-Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat secara rinci dan jelas, dan pula menjelaskan peran-peran dari Tergugat – Tergugat dan Para Turut Tergugat, kemudian dalam petitumnya dirumuskan apakah yang harus dijatuhkan Hakim kepada Tergugat – Tergugat dan Para Turut Tergugat. Jadi kalau dalam gugatan seseorang dicantumkan sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, maka dalam petitum gugatan harus terlihat, tindakan apa atau hukuman apa yang perlu dijatuhkan kepada Tergugat – Tergugat ataupun Para Turut Tergugat itu;
- bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak menggambarkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Para TURUT TERGUGAT, dan perbuatan hukum apakah yang dilakukan oleh pihak - pihak yang diposisikan sebagai Tergugat-Tergugat maupun sebagai Para Turut Tergugat secara rinci dan jelas, dan pula tidak menjelaskan peran - peran dari Tergugat – Tergugat dan Para Turut Tergugat, dan juga tidak merumuskan dengan jelas dalam petitum gugatan, apakah yang harus dijatuhkan Hakim kepada Tergugat – Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka gugatan yang demikian itu adalah gugatan yang kabur (Obscuur libel);

Halaman 65 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.

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 oleh karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang jelas (obscuurlibel), maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Obscuur libel dan dinyatakan tidak dapat diterima, maka memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat III dan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX. Tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan harus dikesampingkan;

- Bahwa didalam dalil memori banding dalam pokok perkara No. 3 halaman 12, tentang Pembatalan AJB No. 08/ 2014 tanggal 22 Januari 2014.

Bahwa AJB No. 08/ 2014 tanggal 22 Januari 2014, dibuat oleh siapa, sehingga didalam hal ini tidak ada suatu perbuatan TURUT TERBANDING-IX, yang dibahas didalam Memori Banding PEMBANDING dahulu PENGUGAT.

Bahwa perlu TURUT TERBANDING-IX, jelaskan bahwa pembuatan Akta yang diajukan kepada TURUT TERBANDING-IX, telah memenuhi syarat-syarat dan para pihak datang menghadap, untuk menandatangani akta tersebut, sehingga tidak ada alasan bagi TURUT TERBANDING-IX, untuk tidak menerbitkan akta tersebut.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, telah sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan. Sehingga dalil-dalil didalam memori banding dari PEMBANDING dahulu PENGUGAT adalah dalil-dalil yang tidak jelas dan tidak berlandaskan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan :

- Menerima kontra memori banding dari TURUT TERBANDING-IX.
- Menolak memori banding dari PEMBANDING dahulu PENGUGAT IDIK TASDIK.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis perkara No. 17 / Pdt.G / 2017 / PN.Cms tanggal 05 Maret 2018.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Ciamis No.17 / Pdt.G / 2017/PN.Cms,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 maret 2018 harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri, sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, ketentuan hukum dari Perturan Perundang-Undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan hukum lain yang bersangkutan

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor. 17 / Pdt.G / 2017 / PN.Cms., tanggal, 5 Maret 2018;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX semula Turut Terbanding II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet on vankelijk verklaard);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Selasa, tanggal 28 Agustus 2018 oleh kami **HUMUNTAL PANE, S.H., M.H** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis, dengan **AGUS HARIYADI, S.H.,M.H** dan **H.**



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

EDWARMAN, S.H masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 267 / PDT / 2018 / PT.BDG, tanggal 22 Juni 2018 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu** tanggal **5 September 2018** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR' AINI, S.H.,M.H** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

AGUS HARIYADI, S.H.,M.H.

HUMUNTAL PANE, S.H., M.H.

Ttd

H. EDWARMAN, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Dra. Hj. NUR' AINI , SH.,MH.

Perincian biaya :

- Materai Rp. 6.000,-

- Redaksi Rp. 5.000,-

- Pemberkasan Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).



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 setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 September 2017 Nomor 174 / Pdt / G / 2016 / PN. Bgr, dan setelah membaca dan memperhatikan pula dengan cermat dan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta Kontra memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini ;

DALAM KONPENSI ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terbanding I (semula Tergugat I) maupun Terbanding II (semula Tergugat II) mengajukan Eksepsi terhadap surat gugatan Pembanding (semula / Penggugat) yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Kompetensi Relatif.

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding (semula Penggugat) seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong bukan Pengadilan Negeri Bogor, karena objek sengketa berada dan terletak di Desa Cilebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor yang masuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong ;

2. Gugtan Pembanding (semula Penggugat) tidak memiliki dasar hukum ;

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 765 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 766 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 17 Juli 2002 sehingga sesuai dengan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 maka Pembanding (semula Penggugat) tidak berhak lagi menuntut haknya atas obyek sengketa karena telah melebihi 5 (lima) tahun baru diajukan gugatan ;

3. Gugatan Pembanding (semula Penggugat) kabur ;

Bahwa dalam perkara ini tidak ada hubungan hukum antara Pembanding (semula Penggugat) dengan Terbanding I (semula Tergugat I) ;

Bahwa hubungan hukum hanya terjadi antara Pembanding (semula Penggugat) dengan Terbanding II (semula Tergugat II) ;

Oleh karena itu perbuatan melawan hukum yang diminta oleh Pembanding (semula Penggugat) dalam petitum adalah keliru dan tidak benar ;

- Bahwa dalam posita gugatan tidak jelas dimaksudkan apakah Terbanding I (semula Tergugat I) atau Terbanding II (semula Tergugat II) yang melakukan perbuatan melawan hukum ;

4. Kurang pihak dalam gugatan ;

Bahwa seharusnya Pembanding (semula Penggugat) dalam gugatannya menyertakan pejabat atau lembaga / Instansi lainnya yang terkait dengan para Terbanding (semula Para Tergugat) dan atau Turut Terbanding (semula Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi yang diajukan Terbanding I (semula Tergugat I) dan Terbanding II (semula Tergugat II) tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

1. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF.

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 118 ayat (2) HIR maka Pembanding (semula Penggugat) telah tepat dan benar



mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Bogor, dimana tempat salah satu Tergugat / Terbanding berada atau beralamat yaitu Terbanding I (Semula Tergugat I) beralamat di Jalan Batu Hujung – Cifor Kav I Bubulak Kota Bogor yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor ;

Dengan demikian eksepsi tentang Kompetensi Relatif tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

2. EKSEPSI TENTANG GUGATAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM.

Menimbang, bahwa Pembanding (semula Penggugat) didalam surat gugatannya mendalilkan bahwa ia adalah pemilik obyek sengketa yang diperolehnya berdasarkan jual beli, dan sampai sekarang ini belum pernah diperjual belikan atau dialihkan hak kepemilikannya kepada orang lain / pihak lain ;

Oleh karena itu Pembanding (semula Penggugat) tetap memiliki hak untuk menuntut / menggugat obyek sengketa yang dikuasai orang lain / pihak lain meskipun dalam hal ini terhadap tanah obyek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ;

Dengan demikian eksepsi gugatan tidak memiliki dasar hukum harus dikesampingkan ;

3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PEMBANDING (SEMULA PENGGUGAT) KABUR ;

Menimbang, bahwa membaca dan mencermati dengan seksama gugatan Pembanding (semula Penggugat) maka telah jelas dan terang bahwa gugatan Pembanding (semula Penggugat) tidaklah kabur ;

Bahwa antara Posita dan petitum bersesuaian dan tidak bertentangan.

- Bahwa hubungan hukum antara Pembanding (semula Penggugat) dengan para terbanding (semula para Tergugat) juga telah jelas diuraikan karena mana para Terbanding / para Tergugat diminta untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Apakah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum telah memasuki



materi pokok perkara sehingga tidaklah sesuai untuk dibahas dalam ranah eksepsi ;

Dengan demikian eksepsi ini tidaklah beralasan hukum dan oleh karena itu harus di kesampingkan ;

4. EKSEPSI KURANG PIHAK DALAM GUGATAN.

Menimbang, bahwa selain siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan adalah hak dari Pembanding (semula Penggugat) yang menurutnya telah merugikan dirinya, juga dalam perkara ini yang bermasalah atas obyek sengketa adalah antara Pembanding (semula Penggugat) dengan para Terbanding (semula para Tergugat) ;

Bahwa Kementerian Agama Republik Indonesia sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini berdasarkan fakta hukum dipersidangan ternyata tidak ada hubungan hukum dan atau sangkut pautnya dengan tanah obyek sengketa ;

Dengan demikian eksepsi inipun tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum sehingga haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi – eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I (semula Tergugat I) maupun yang diajukan oleh Terbanding II (semula Tergugat II) haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA .

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding (semula Penggugat) adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa Pembanding (semula Penggugat) mendalilkan bahwa para Terbanding (semula para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai, mensertifikatkan dan kemudian membangun perumahan Taman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Griya Asri diatas tanah milik Pembanding (semula Penggugat) tanpa seizin dan sepengetahuan Pembanding (semula Penggugat) ;

Menimbang, bahwa menurut Pembanding (semula Penggugat) bahwa ia adalah adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang obyek tanah yang sekarang ini dipersengketakan yaitu ;

a. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 1424 m² (seribu empat ratus dua puluh empat meter persegi) persil No. 16 /SV Blok Babakan Sirna Kohir / Kikitr No. 728/1164 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Drs. Muchtar ;
- Sebelah Timur : Tanah milik H. Suhadi (sekarang ada Kantor Pemasaran ;
- Sebelah Selatan : Tanah milik / Rumah Usup Irus (Almarhum)
- Sebelah Barat : Tanah milik B. Aritonang (Pembanding (semula Penggugat) ;

b. Sebidang tanah seluas 530 m² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;
- Sebelah Timur : Rumah Blok B.2 ;
- Sebelah Selatan : Rumah Blok C.3. (Jalan Perumahan Taman Griya Asri) ;
- Sebelah Barat : Blok C.1 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa kedua bidang tanah obyek sengketa tersebut saat ini telah menjadi bagian / satu kesatuan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Nomor 765 dan Nomor 766 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 17 Juli 2002 ;

Menimbang, bahwa menurut Pembanding (semula Penggugat) bahwa sekitar awal Januari 2015, Pembanding (semula Penggugat) mengetahui bahwa kedua bidang tanah obyek sengketa diatas di bouwplank, diratakan kemudian dibangun oleh Terbanding I (semula Tergugat I) selaku pengembang perumahan TAMAN GRIYA ASRI tanpa atas hak dan persetujuan dari Pembanding (semula Penggugat) selaku pemilik tanah obyek sengketa tersebut yang diperoleh berdasarkan jual beli ;



Bahwa menurut penjelasan dari Terbanding I (semula Tergugat I) bahwa tindakan Terbanding I (semula Tergugat I) tersebut dilakukan atas dasar pembelian dari Terbanding II (semula Tergugat II) sebagai pengembang awal dan pemegang hak seluruhnya perumahan TAMAN GRIYA ASRI ;

Bahwa Pembanding (semula Penggugat) tidak pernah memperjual belikan atau mengalihkan hak kepemilikannya atas kedua bidang tanah obyek sengketa tersebut dalam bentuk apapun dan kepada pihak manapun termasuk dalam hal ini kepada para Terbanding (semula para Tergugat) ;

Menimbang, bahwa menurut para Terbanding (semula para Tergugat) bahwa Pembanding (semula Penggugat) telah melepaskan hak kepemilikannya terhadap kedua bidang tanah obyek sengketa tersebut sesuai dengan bukti-bukti surat bertanda TII – Ia dan TII – Ib sama dengan bukti-bukti surat bertanda P8 dan P9 ;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat bertanda TII – Ia dan TII- Ib merupakan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan Swasta masing – masing bertanggal 7 September 1999 Nomor 64 / PH / X / 99 dan Nomor 66 / PH / X / 99, dalam hal ini menjadi dasar hukum bagi Terbanding II (semula Tergugat II) untuk menguasai kedua bidang tanah obyek sengketa, lalu mensertifikatkannya selanjutnya mengadakan perjanjian jual beli dan kerjasama proyek perumahan TAMAN GRIYA ASRI dengan Terbanding I (semula Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa mencermati secara teliti dan seksama bukti-bukti surat bertanda TII – Ia dan TII – Ib, maka ternyata disini tidak dijelaskan atau disebutkan atau tidak tertulis atau tercatat secara jelas, benar dan terperinci tanah manakah yang dimaksudkan dilepaskan haknya oleh Pembanding (semula Penggugat). Apakah dalam hal ini kedua bidang tanah obyek sengketa yang dimaksudkan dilepaskan Haknya oleh Pembanding (semula Penggugat) ataukah yang dimaksudkan tanah-tanah lainnya milik Pembanding (semula Penggugat) ;

Menimbang, bahwa semestinya didalam bukti-bukti surat bertanda TII – Ia dan T.II – Ib yang demikian tersebut selain dari apa yang telah tertulis atau tercantum didalam kedua bukti – bukti surat maka haruslah ditulis, dicantumkan atau disebutkan secara jelas, benar dan terperinci letak tanah, Nomor persil, Nomor Kohir, luasnya serta batas-batasnya ;



Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam kedua bukti surat bertanda TII – Ia dan TII- Ib disebutkan dan dicantumkan bahwa Pembanding (semula Penggugat) telah menerima uang ganti kerugian atas pelepasan hak atas kedua bidang tanah obyek sengketa akan tetapi dari bukti-bukti surat lainnya yang diajukan oleh para Terbanding (semula para Tergugat) ternyata disini tidak satupun bukti – bukti surat yang dapat mendukung adanya ganti kerugian yang telah diterima oleh Pembanding (semula Penggugat) sebagaimana didalilkan dan dijelaskan didalam kedua bukti-bukti surat tersebut ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka ternyata disini para Terbanding (semula para Tergugat) tidak berhasil membuktikan dalilnya adanya pelepasan hak atas kedua bidang tanah obyek sengketa oleh Pembanding (semula Penggugat) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian penguasaan pensertifikatan selanjutnya mengadakan perjanjian jual beli dan kerjasama proyek perumahan Taman Griya Asri adalah tanpa dilandasi adanya atas hak yang sah oleh karena itu adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang oleh karena terhadap kedua bidang tanah obyek sengketa belum pernah / tidak terbukti dilepaskan Haknya oleh Pembanding (semula Penggugat) selaku pemiliknya dan penguasaan para Terbanding (semula Tergugat I dan Tergugat II) adalah tanpa alas Hak yang sah sehingga merupakan perbuatan melawan hukum maka petitum Nomor 3, Nomor 4 , Nomor 5, dan Nomor 6 gugatan Pembanding (semula Penggugat) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomorNomor 7, Nomor 8, Nomor 9 dan Nomor 10 gugatan Pembanding (semula Penggugat) tidak berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Nomor 2 gugatan Pembanding juga harus dinyatakan ditolak karena terhadap kedua bidang tanah obyek sengketa tidak pernah dikabulkan penyitaan ;

Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Pembanding (semula Penggugat) dikabulkan untuk sebagian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa baik Terbanding I (semula Tergugat I Konpensasi) maupun Terbanding II (semula Tergugat II Konpensasi) disamping mengajukan jawaban terhadap gugatan dalam Konpensasi, juga mengajukan gugatan Rekonsensi selaku Pengugat I dan Penggugat II Rekonsensi terhadap Pembanding (semula Penggugat Konpensasi) selaku Tergugat Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Rekonsensi maka disini dasar para Terbanding (Para Penggugat Rekonsensi) mengajukan gugatan Rekonsensi adalah adanya gugatan Pembanding dalam Konpensasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Konpensasi para Terbanding (semula para Tergugat Konpensasi / para Penggugat Rekonsensi) telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga pokok gugatan dikabulkan untuk sebagian maka gugatan dalam Rekonsensi haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI.

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding (semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi) dikabulkan untuk sebagian sedangkan gugatan Rekonsensi ditolak untuk seluruhnya maka para Terbanding (semula para Tergugat Konpensasi / para Penggugat Rekonsensi berada dipihak yang kalah dalam perkara sehingga dihukum untuk membayar segala biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (sertus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 September 2017 Nomor 174 / Pdt.G / 2016 / PN. Bogor tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, kemudian untuk selanjutnya Majelis Hakim Tingkat banding mengadili sendiri perkara ini yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan, ketentuan hukum dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 27 September 2017 Nomor 174 / Pdt.G / 2016 / PN.Bgr., yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi dari Terbanding I maupun Terbanding II / semula Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Pembanding (semula Penggugat) untuk sebagian ;
2. Menyatakan Terbanding I dan Terbanding II (semula Tergugat I dan tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrech matige daad*) ;
3. Menyatakan secara hukum :
 - a. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor persil Nomor 16 / SV Blok Babakan Sirna, Kohir / Kikitor Nomor 728 / 1164 seluas 1424 m² sebagaimana dalam Akte Jual Beli Nomor 205 / Sukaraja / 1996 dengan batas - batas :
 - Sebelah Utara : Tanak milik Drs. Muchtar ;
 - Sebelah Timur : Tanah milik H. Suhadi (sekarang ada Kantor Pemasaran) ;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik / Rumah Usup Irus (Almarhum) ;
 - Sebelah Barat : Tanah milik B. Aritonang (Pembanding semula Penggugat) ;

Halaman 78 dari 69 halaman Putusan Perdata No. 267/Pdt/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

.b. Sebidang tanah terletak di Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 530 m² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;
- Sebelah Timur : Rumah Blok B.2 ;
- Sebelah Selatan : Rumah Blok C.3. / Jalan Perumahan Taman Griya Asri ;
- Sebelah Barat : Blok C.1 ;

adalah sah miliknya Pembanding (semula Penggugat) ;

4. Menyatakan sepanjang obyek sengketa miliknya Pembanding (semula Penggugat) tersebut masih melekat dan menjadi satu kesatuan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 765 / Cilebut Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 766 Cilebut Barat maka kedua (2) sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum ;
5. Memerintahkan Terbanding I (semula Tergugat I) dan Terbanding II (semula Tergugat II) atau siapapun yang menguasai dan menerima Hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa tersebut diatas (petitum Nomor 3) tanpa syarat dan beban apapun kepada Pembanding (semula Penggugat) ;
6. Menolak gugatan Pembanding (semula Penggugat) untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSII.

- Menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat Rekonsensi I / Tergugat I Konpensi dan Terbanding II semula Penggugat Rekonsensi II / Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII.

- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonsensi I dan Terbanding II semula Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonsensi II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Rabu, tanggal 25 Juli 2018 oleh Kami **SYAFARUDDIN, S.H** sebagai Ketua Majelis, **H. HANIFAH HIDAYAT NOOR, S.H.,M.H** dengan **R.S. DAMANIK, S.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin**, tanggal **30 Juli 2018** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

H. HANIFAH HIDAYAT NOOR, S.H.,M.H.

SYAFARUDDIN, S.H.

Ttd

R.S. DAMANIK, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Dra.Hj.NUR'AINI,S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,00
- (seratus lima puluh ribu rupiah)



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)